

PRAKSISOVERSIGTER • SAMLET UDGAVE

Praksis inden for *tingsret*

Rettigheder over fast ejendom – servitutter, vejret og naboret.

OVERSIGTER

17

AFGØRELSE

339

PERIODE

2004–2026

17 OVERSIGTER

Indhold

01	Andelsboligforeninger	23 afg.
02	Bortfald af servitut – usus, mortifikation og opgivelse	5 afg.
03	Brugsrettigheder over fast ejendom	24 afg.
04	Ejendomsret og råderet over fast ejendom	42 afg.
05	Ejerforeninger og ejerlejligheder (ejerlejlighedsloven)	21 afg.
06	Forsynings- og ledningsservitutter	26 afg.
07	Færdselsret og vejret over fremmed grund	17 afg.
08	Hævd – ejendoms- og brugshævd (Danske Lov 5-5-1 og 5-5-2)	10 afg.
09	Naboret – hegn, træer og immissioner	11 afg.
10	Negative servitutter – byggeforbud, højde og udsigt	17 afg.
11	Planservitutter (planlovens §§ 42-44)	9 afg.
12	Private fællesveje	30 afg.
13	Påtaleret og påtaleberettigede ved servitutter	10 afg.
14	Sameje – ideelle andele, ophævelse og intern afregning	27 afg.
15	Servitutter – tinglysning, prioritet og sletning	8 afg.
16	Vejret og vejskel	29 afg.
17	Vindikation og ekstinktion (godtroserhvervelse)	30 afg.

Hver oversigt er et selvstændigt kapitel med introduktion, principper, gennemgang, lovgrundlag og citerede afgørelser. Titlerne er klikbare, og kapitlerne findes også som bogmærker i PDF-læseren.

01

PRAKSISOVERSIGT · TINGSRET

Praksisoversigt over andelsboligforeninger

Maksimalpris, valuarvurdering, vedtægtsfortolkning og bestyrelsens ansvar efter andelsboligloven

Version 2 · Opdateret 15. jul. 2026 · 23 afgørelser · 2007-2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Andelsboligforeninger er reguleret af en usædvanlig kombination af præceptiv prisregulering og foreningsretlig selvbestemmelse: prisen for en andel må aldrig overstige maksimalprisen efter [andelsboliglovens § 5](#), men inden for den ramme er det vedtægterne og generalforsamlingen, der styrer foreningen. Retspraksis kredser derfor om fire kerner: hvordan foreningens ejendom må værdiansættes (og hvornår domstolene tilsidesætter en valuarvurdering), hvornår et arbejde i lejligheden er en "forbedring" frem for vedligeholdelse, hvem der bærer ansvaret for en for høj pris – sælger, foreningen eller vurderingsmanden – og hvor langt vedtægterne kan bære en eksklusion. Området er samtidig i hastig lovgivningsmæssig bevægelse: **lov nr. 330 af 9. april 2024** indførte en fjerde værdiansættelsesmetode (nettoprisindeksering af den offentlige ejendomsværdi) og forlængede valuarvurderingens gyldighed fra 18 til 42 måneder, og Social- og Boligministeriet har pr. 1. juli 2025 afløst det gamle 1986-cirkulære med en ny [Vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger](#).

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Maksimalprisen efter andelsboliglovens § 5, stk. 1, er præceptiv: enhver pris over den lovligt beregnede maksimalpris er overpris, og der gælder efter ministeriets og byretspraksis' opfattelse intet væsentlighedskrav – også små beløb kan kræves tilbage efter § 16, stk. 3.
- 02** Foreningens ejendom kan siden lov nr. 330 af 9. april 2024 værdiansættes efter fire metoder: anskaffelsesprisen, valuarvurdering (nu gyldig i 42 måneder), den senest ansatte offentlige ejendomsværdi eller samme værdi nettoprisindekseret.
- 03** Domstolene prøver valuarvurderingen materielt: Højesteret tilsidesatte i BS-15214/2018-HJR en valuarvurdering ved beregningen af maksimalprisen, og en vurdering foretaget af en person, der ikke opfylder valuarkravene, kan slet ikke lægges til grund.
- 04** Sondringen forbedring/vedligeholdelse afgøres konkret, og bevisbyrden for, at et arbejde blot er vedligeholdelse, påhviler den køber, der kræver overpris tilbage – ABF's forbedringskatalog er branchenorm, men vejledende og ikke udtømmende.

- 05** Bestyrelsen har efter § 6, stk. 6, en selvstændig pligt til at påse, at andelen ikke sælges til overpris, og kan pådrage foreningen erstatningsansvar, selv om værdiansættelsen er overladt til en professionel vurderingsmand.
- 06** En forening, der har konstateret et fald i ejendomsværdien af væsentlig betydning for andelsværdien, er efter retspraksis forpligtet til at nedsætte prisen i en konkret overdragelsessituation – også midt i en vurderings gyldighedsperiode.
- 07** Ved handel til maksimalpris gælder en formodning om, at kendskab til mangler ved de betalte forbedringer ville have ført til en tilsvarende lavere maksimalpris; køber får derfor forholdsmæssigt afslag uden at skulle bevise et markedsværditab.
- 08** Overpriskrav forældes efter forældelseslovens almindelige regler med suspension efter § 3, stk. 2, indtil køberen kendte eller burde kende kravet – den gamle 6-måneders særfrist er ikke længere gældende ret.
- 09** Vedtægterne binder både foreningen og andelshaverne, og en forening kan lovligt fastsætte en lavere maksimalpris end lovens – men kun med hjemmel i vedtægterne, hvis den vil gå under den valgte værdiansættelsesmetodes loft.
- 10** Eksklusion kræver en konkret, væsentlig misligholdelse af vedtægterne; landsretspraksis har stadfæstet eksklusion både ved ulovlig fremleje og ved vedvarende vedtægtsstridig adfærd på fællesarealer.
- 11** Overtrædelse af maksimalprisreglerne er strafsanktioneret: både sælgeren (§ 15, stk. 3) og den mægler eller rådgiver, der erhvervsmæssigt medvirker (§ 15, stk. 5), kan straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.
- 12** Sager om overpris, ophævelse og prisnedsættelse efter §§ 5, 11, 13 og 14 a anlægges ved boligretten, jf. § 16, stk. 6.

§ 1 Maksimalprisen i § 5 – den præceptive kerne i andelsboligretten

Andelsboligloven bygger på ét grundlæggende indgreb i aftalefriheden: efter [andelsboliglovens § 5, stk. 1](#) må prisen ved overdragelse af en andel med tilknyttet boligret **ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge**. Maksimalprisen er altså et regnestykke med tre poster – andelsværdien, forbedringerne og vedligeholdelsesstanden – hvortil der efter [§ 5, stk. 14](#) kan lægges værdien af særligt tilpasset eller installeret inventar.

Kernen i regnestykket er foreningens formue, og dermed værdiansættelsen af foreningens ejendom. Efter [§ 5, stk. 2](#) kunne ejendommen historisk ansættes efter tre metoder (litra a-c). Ved **lov nr. 330 af 9. april 2024** (L 111, 2023-24), der trådte i kraft 15. april 2024, blev der tilføjet et **litra d**, så der nu findes fire metoder:

Metode	Grundlag	Prioritetsgæld opgøres til
litra a	Anskaffelsesprisen	Pantebrevsrestgælden

litra b	Kontant handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering, højst 42 mdr. gammel)	Kursværdi
litra c	Den senest ansatte offentlige ejendomsværdi	Kursværdi
litra d	Den senest ansatte ejendomsværdi reguleret efter Danmarks Statistiks nettoprisindeks	Kursværdi

Lovgivers begrundelse for litra d fremgår direkte af forarbejderne til [lovforslaget](#):

Brugen af en nettoprisindekseret ejendomsværdi har til formål at sikre, at andelsværdien følger den almindelige prisudvikling og dette ville ikke være tilfældet, hvis en forening kunne vælge at undlade at regulere med udviklingen i indekset i år med fald i oktoberindekset.

Indekseringen er obligatorisk i sin metode: den skal beregnes fra førstkommande månedsindeks efter vurderingsterminen og frem til og med oktoberindekset i foreningens senest afsluttede regnskabsår – foreningen kan ikke vælge andre måneder eller videreføre en tidligere indekseret værdi for at undgå et fald.

Selve maksimalprisreglens formueandelsmetode er gammel og blev allerede beskrevet i [Cirkulære om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber](#) fra 1981, hvor det hedder, at foreningens formue opgøres som forskellen mellem ejendommens værdi og foreningens gæld, hvorefter formuen fordeles mellem andelshaverne – således at "ejendommens værdistigning og nedbringelsen af foreningens gæld automatisk slår igennem på priserne". Bemærk dog, at cirkulæret på flere punkter (bl.a. om sanktioner og forældelse) ikke længere er udtryk for gældende ret.

Vigtigt for læseren: den konsoliderede lovebekendtgørelse er fra 2020 og afspejler endnu ikke 2024-ændringerne. Retstilstanden skal derfor læses sammen med ændringsloven og den nye [Vejlledning om prisfastsættelse af andelsboliger](#) (i kraft 1. juli 2025), der afløste det tidligere prisfastsættelsescirkulære fra 1986.

LOV

Andelsboligloven § 5, stk. 1, 2, 5, 14

Valuarvurderingen: bindende branchenorm – men ingen immunitet mod domstolsprøvelse

Valuarmetoden i [§ 5, stk. 2, litra b](#) er den mest omstridte. Vurderingen skal foretages af "en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme", og siden 2018 er kravene til både valuaren og selve vurderingen bindende reguleret i [Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar](#), hvis bilag 1 indeholder Dansk Ejendomsmæglerforenings branchenorm. Normen er ufravigelig:

Reglerne er bindende og kan ikke fraviges ved aftale med rekvirenten eller andelsboligforeningen.

Branchenormen stiller objektive krav til valuaren (Diplom i Vurdering, mindst 2 års praktisk erfaring med boligudlejningsejendomme, ansvarsforsikring med minimum 5 mio. kr. i dækning og aktuelt markedskendskab), pålægger besigtigelse af et repræsentativt udsnit af boliger og lejemål og kræver en DCF-baseret værdiansættelse af ejendommen som udlejningsejendom.

Domstolene prøver vurderingen materielt. Højesteret tilsidesatte i [BS-15214/2018-HJR](#) en valuarvurdering ved beregningen af maksimalprisen for en andelsbolig – en afgørelse, der har haft afsmittende virkning på hele området. At vurderingen formelt følger foreningens regnskab og er godkendt på generalforsamlingen, afskærer altså ikke en køber fra at få prøvet, om ejendomsværdien reelt bar den beregnede andelsværdi.

Er vurderingen slet ikke foretaget af en person, der opfylder de objektive betingelser, kan den efter ministeriets opfattelse **overhovedet ikke lægges til grund**. Vejledningen henviser her til **T:BB 2021.699 Ø**, hvor en valuarvurdering blev tilsidesat, fordi den var foretaget af en person, der ikke var valuar; ejendomsværdien blev herefter fastsat ved syn og skøn til et lavere beløb, og køberen havde dermed betalt overpris.

Den disciplinære kontrol med valuarer er til gengæld begrænset. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere afviste i [17/00120](#) en klage over en valuarvurdering af en andelsboligforenings ejendom med den begrundelse, at udarbejdelsen af en valuarvurdering til prisfastsættelse af en andelsforening ikke er *formidling* af fast ejendom og derfor falder uden for nævnets kompetence. Kritik af en valuarvurdering må altså i praksis rejses i en overprissag ved boligretten – ikke i disciplinærsystemet.

Fastholdt vurdering. Ved **lov nr. 819 af 9. juni 2020** blev [§ 5, stk. 3](#) indsat, så en gyldig vurdering indhentet før 1. juli 2020 kan fastholdes tidsubegrænset – indført for at afbøde det værdifald, som karensreglen i lejelovgivningens ellers ville udløse i nye valuarvurderinger. Lovgiver var dog udtrykkelig om, at fastholdelsen ikke giver immunitet, jf. [forarbejderne](#):

Det forhold, at den foreslåede § 2, nr. 2, 1. pkt., giver mulighed for at fastholde en gyldig valuarvurdering udarbejdet inden den 1. juli 2020, udelukker ikke, at den fastholdte valuarvurdering vil kunne blive underkendt i forbindelse med en senere sag om overpris i henhold til den gældende retspraksis herom.

Det samme forbehold gentages i 2024-forarbejderne om den forlængede 42-måneders gyldighedsperiode: en forening vil "efter retspraksis være forpligtet til at nedsætte prisen for andelen i en overdragelsessituation, hvis der er konstateret et fald i ejendomsværdien, der har væsentlig betydning for andelsværdien" – princippet fra Højesterets domme **U 2013.1076 H** og **U 2013.1093 H**.

LOV	Andelsboligloven § 5, stk. 2, 3	Andelsboligloven § 16, stk. 3	
PRAKSIS	Højesteret · Tilsidesættelse af valuarvurdering ved beregning af maksimalpris for andelsbolig		07.03.2019
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Afvisning af klage over valuarvurdering af andelsboligforening grundet manglende kompetence		11.10.2017

§ 3 Forbedring eller vedligeholdelse? Den hyppigste overpristvist i boligretten

Efter [§ 5, stk. 13](#) ansættes værdien af forbedringer i lejligheden til **anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage**. Vedligeholdelse må derimod ikke tillægges prisen – den påhviler andelshaveren selv efter vedtægterne. Grænsedragningen er den suverænt hyppigste kilde til overprissager.

Østre Landsret afgjorde spørgsmålet principielt i [BS-20893/2021-OLR](#), hvor en køber krævede 32.491 kr. tilbage for el-arbejde, VVS-arbejde, gulvarbejde og dørrenovering, som var medtaget som forbedringer i vurderingsrapporten. Køberen gjorde gældende, at vedtægternes vedligeholdelsespligt betød, at arbejderne blot fastholdt lejlighedens standard. Landsretten tiltrådte byrettens resultat:

Landsretten tiltræder – efter bevisførelsen og i øvrigt af de grunde, der er anført af byretten – at appellantanten ikke havde godtgjort, at de udførte arbejder måtte anses for almindelig vedligeholdelse.

Dommen fastslår dermed to ting: (1) **bevisbyrden** for, at et arbejde er vedligeholdelse og ikke forbedring, ligger hos den køber, der kræver overprisen tilbage – der gælder ingen omvendt bevisbyrde; og (2) vedtægternes bestemmelse om andelshaverens vedligeholdelsespligt regulerer forholdet mellem foreningen og andelshaveren, men afgør ikke i sig selv, hvad der efter § 5 kan tillægges maksimalprisen.

Samme resultat nåede Retten på Frederiksberg i den parallelle sag [BS-36937/2020-FRB](#), hvor køberen af de påståede 33.020 kr. i overpris kun fik medhold i 529 kr. – det beløb, vurderingsmanden selv erkendte var medtaget ved en fejl (efterspænding af en skrue i en lampe). Retten lagde vurderingsmandens forklaring og de underliggende fakturaer til grund og udtalte, at ABF's forbedringskatalog er **vejledende og ikke udtømmende**. Retsbogen fra hovedforhandlingen ([BS-36937/2020-FRB](#)) gengiver vurderingsmandens definition:

Alle punkter på sagen, bortset fra den erkendte fejl kan, betragtes som forbedringer, indtil de er afskrevet.

Afskrivningen er reguleret af branchekutyme snarere end lov. Vejledningen om prisfastsættelse oplyser, at Erhvervsstyrelsen pr. 1. maj 2019 har ophøjet ABF's forbedringskatalog og afskrivningskurve til **branchenorm**, som finder anvendelse, hvis foreningen ikke selv har valgt afskrivningsmetode. Ud over aldersbetinget afskrivning skal der ske nedskrivning for konkret slitage – vejledningen giver eksemplet med et køkken, der er nedslidt i en sådan grad, at det "stort set ikke er noget værd, selvom det kun er tre år gammelt".

Den tredje post – **vedligeholdelsesstanden** – anvendes sjældent. Den forudsætter, at standen afviger væsentligt fra det normale. Vejledningen peger på **U 1996.41 Ø**, hvor Østre Landsret statuerede, at en dårligere vedligeholdelsestilstand end sædvanligt kan betinge et fradrag i prisen med udgangspunkt i udbedringsomkostningerne.

LOV

[Andelsboligloven § 5, stk. 1, 13](#)

PRAKSIS

Landsretten · Dom om overskridelse af maksimalpris for andelsbolig stadfæstes

07.12.2021

Byretten · Sag om påstået overpris for forbedringsarbejder i andelslejlighed

18.06.2021

Byretten · Tvist om maksimalpris og værdiansættelse af forbedringer i en andelsbolig

04.05.2021

§ 4 Overpriskravet efter § 16, stk. 3 – intet væsentlighedskrav, men et forældelsesspørgsmål

Retsvirkningen af en overtrædelse af maksimalprisreglerne følger af [§ 16](#): erhververen kan **hæve** aftalen ([stk. 1](#)) eller – mere praktisk – **kræve prisen nedsat og den erlagte overpris tilbagebetalt** ([stk. 3](#)). Sagen anlægges ved boligretten, jf. [§ 16, stk. 6](#).

Findes der en bagatelgrænse? Spørgsmålet har været teoretisk omstridt, fordi § 5, stk. 1, taler om, hvad posterne "med rimelighed kan betinge". Social- og Boligministeriet tager i vejledningen klart standpunkt:

Som følge af at ovennævnte dom fra Københavns Byret, er den eneste trykte dom, der findes på nuværende tidspunkt, der tager stilling til spørgsmålet direkte, er det ministeriets opfattelse, at det i (byrets-)praksis er fastlagt, at der ikke findes et væsentlighedskrav, og ethvert beløb erlagt over den beregnede maksimalpris er derfor en overpris. Dette gælder uanset om der er tale om undskyldelige forhold hos sælger eller ej.

Dommen er **T:BB 2002.47 B** (Københavns Byret), hvor et overpriskrav vedrørende mangler ved forbedringer på ca. 3 % af salgssummen skulle tilbagebetales, fordi § 5, stk. 1, ikke overlader nogen skønsmargin. Vejledningen understreger samtidig, at en overprissag **ikke må forveksles med et forholdsmæssigt afslag** efter almindelig obligationsret, som kræver, at det for meget erlagte er af en vis størrelse – og at de obligationsretlige misligholdelsesbeføjelser gælder *sideløbende* med andelsboliglovens særregler.

Forældelse er derimod det reelle værn. Den historiske 6-måneders særfrist, som 1981-cirkulæret og [betænkning nr. 1421/2002](#) beskriver, er ikke længere gældende ret; overpriskrav forældes i dag efter forældelseslovens almindelige regler med suspension, indtil køberen kendte eller burde kende kravet. Østre Landsret behandlede spørgsmålet i [BS-19142/2021-OLR](#) med udtrykkelig anvendelse af forældelseslovens § 3, stk. 2, og Retten på Frederiksberg havde forinden taget stilling til det samme i [BS-11/2011-FRB](#).

Den gamle retstilstand illustreres af [BS-3058/2008-FRB](#), hvor Københavns Byret frifandt sælgeren for et overpriskrav på 56.603,27 kr., fordi den dagældende 6-måneders frist løb fra handelstidspunktet – køberen havde fået forbedringsopgørelsen udleveret inden erhvervelsen og kunne derfra have konstateret sit krav. Sagen viser samtidig, hvorfor tidspunktet for udlevering af prisopgørelsen efter [§ 6, stk. 1](#) er så centralt: det er dét tidspunkt, der starter køberens kundskabstid.

LOV

[Andelsboligloven § 6, stk. 1](#)[Andelsboligloven § 16, stk. 1, 3, 6](#)[Forældelsesloven § 3, stk. 2](#)

PRAKSIS	Landsretten · Sag om forældelse af overpriskrav ved andelsboligkøb	23.02.2022
	Byretten · Sag om forældelse af krav om tilbagebetaling af overpris for andelsbolig	07.05.2021
	Byretten · Sag om overpris ved salg af andelsbolig	10.12.2010

§ 5 Mangler ved forbedringer: maksimalprisformodningen giver køber afslag uden markedsværdibevís

Når køber har betalt maksimalpris og senere opdager mangler ved netop de forbedringer, der er betalt for, opstår et særligt problem: har køberen lidt et *tab*, når maksimalprisen typisk ligger under markedsværdien? Landsretspraksis løser det med en **formodningsregel**.

I [BS-53307/2019-VLR](#) havde køberen betalt maksimalprisen for en andelsbolig og opdagede efter overtagelsen skimmelsvamp i køkken og soveværelse samt ulovlige forhold og utætheder i badeværelset. Skønsmanden vurderede udbedringen til 300.000 kr. netto 250.000 kr. Vestre Landsret fandt, at sælgeren ikke havde handlet ansvarspådragende – men gav alligevel køberen et forholdsmæssigt afslag med denne begrundelse:

Maksimalprisreglerne indebærer som anført ovenfor i almindelighed, at der handles til priser under markedsværdien. Appellant, tidligere Sagsøger har ikke fremlagt nogen form for dokumentation for markedsværdien af andelsboligen, og landsretten finder herefter, at hun ikke har afkræftet formodningen for, at andelsboligens markedsværdi var højere end den nedsatte maksimalpris...

Dommen bygger på Højesterets praksis (**UfR 2015.498**) og indebærer, at der gælder en formodning for, at kendskab til manglerne ville have ført til en tilsvarende **nedsat maksimalpris**. Afslaget begrænses dog til de mangelbehæftede *forbedringer*: køberen fik kun de ca. 20.000 kr., som badeværelsesforbedringerne indgik med i købesummen, mens svampeskaderne i køkken og soveværelse – der ikke knyttede sig til konkrete betalte forbedringer – ikke udløste yderligere afslag. Landsretten fastslog samtidig, at overdragelsesaftalens korte indsigelsesfrist kun afskærer indsigelser om **synlige** fejl og mangler, og at fristen løber fra den reelle overtagelse.

Afslag er ikke det eneste værn. Højesteret fastslog i **BS-50238/2023-HJR**, at sælgeres erstatningsansvar for mangelfulde badeværelsesforbedringer i en andelsbolig **oversteg forbedringens pris**. Et erstatningsansvar er altså ikke loftet af det beløb, forbedringen indgik med i maksimalprisen – hvilket harmonerer med vejledningens konstatering af, at de almindelige obligationsretlige misligholdelsesbeføjelser (herunder erstatning) gælder sideløbende med andelsboliglovens overprisregler.

LOV

Andelsboligloven § 5, stk. 1, 13

Andelsboligloven § 16, stk. 3

PRAKSIS

Højesteret · Sælgeres erstatningsansvar for mangelfulde badeværelsesforbedringer i andelsbolig oversteg forbedringens pris

20.02.2024

Landsretten · Dom om mangler ved andelsbolig og fastsættelse af erstatningskrav

08.02.2021

§ 6 Bestyrelsens godkendelse og foreningens erstatningsansvar

Bestyrelsen er ikke tilskuer til prisdannelsen. Efter **§ 6, stk. 5** skal erhververen godkendes af bestyrelsen, og efter **§ 6, stk. 6** skal **aftalen** forelægges bestyrelsen til godkendelse:

Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.

Hertil kommer bestyrelsens notepligt i **§ 6, stk. 8**: andelens værdi på statusdagen, beregnet i overensstemmelse med § 5, samt eventuelle vedtægtsbestemmelser om prisfastsættelsen skal oplyses som note til årsregnskabet.

Allerede 1981-cirkulæret forudså ansvarsspørgsmålet, men forventede en mild bedømmelse: "Det kan ikke udelukkes, at bestyrelsen ved en forkert værdiansættelse kan ifalde ansvar overfor erhververen, såfremt der er tale om en uforsvarlige fejlbedømmelse, men det forventes, at de krav, der i domspraksis vil blive stillet til bestyrelsens agtpågivenhed, vil være ganske lempelige."

Praksis er strengere end forudset. I **BS-3058/2008-FRB** var der ved en regnearksfejl sat en stænkplade med en dokumenteret anskaffelsespris på 229,95 kr. til 57.112,41 kr. i forbedringsopgørelsen. Foreningen havde overladt vurderingen til sin faste, professionelle vurderingsmand. Københavns Byret dømte alligevel foreningen:

Andelsboligforeningen har herved en selvstændig pligt at sikre, at andelen ikke bliver solgt til overpris... Retten finder, at bestyrelsen har pådraget sig erstatningsansvar overfor Sagsøger, idet den omstændighed, at bestyrelsen havde overladt til Adciteret A/S at foretage vurderingen under de foreliggende omstændigheder ikke fritager foreningen for ansvar.

Sagen viser samtidig ansvarskæden: foreningen fik fuld regres mod vurderingsselskabet, og foreningens egen manglende kontrol kunne **ikke** nedsætte vurderingsselskabets ansvar over for foreningen. Bemærk også, at kravet mod foreningen ikke var undergivet den korte særforældelse, der dengang gjaldt for kravet mod sælger – foreningen kan derfor stå tilbage som den reelle betaler, når sælgerkravet er forældet.

Oplysning om nye vurderinger. Et beslægtet ansvarsspørgsmål er, om foreningen skal orientere en sælgende andelshaver eller en køber om en valuarvurdering, der peger på et fald i andelsværdien. Østre Landsret **frifandt** foreningen i [BS-41550/2021-OLR](#), mens Højesteret i [BS-25027/2023-HJR](#) tog stilling til netop en andelsboligforenings erstatningsansvar for manglende orientering om en valuarvurdering ved salg. Sammenholdt med 2024-forarbejdernes udtrykkelige forudsætning om, at foreningen efter retspraksis **skal nedsætte prisen**, hvis der er konstateret et fald i ejendomsværdien af væsentlig betydning for andelsværdien (jf. [U 2013.1076 H](#) og [U 2013.1093 H](#)), tegner der sig en klar handlepligt: en bestyrelse, der sidder inde med en ny, lavere vurdering, kan ikke uden videre lade en handel gennemføre til den gamle, generalforsamlingsgodkendte andelskrone.

Endelig regulerer [§ 6, stk. 10](#) foreningens ret til at fradrage sine tilgodehavender i overdragelsessummen – en ret, der ofte giver anledning til tvist. I [BS-783/2018-OLR](#) havde foreningen fratrasket 22.004,32 kr. til "Indfrielse af fælleslån samt omkostninger", og Østre Landsret tillod, at en af to tidligere medejere alene kunne føre anerkendelsessøgsmål om fradragets berettigelse – der forelå intet nødvendigt procesfællesskab med medejeren.

LOV [Andelsboligloven § 6, stk. 5, 6, 8, 10](#)

PRAKSIS	Højesteret · Højesterets dom om andelsboligforenings erstatningsansvar for manglende orientering om valuarvurdering ved salg	08.02.2024
	Landsretten · Frifindelse af andelsboligforening i erstatningssag om manglende oplysning om valuarvurdering	09.11.2022
	Landsretten · Prøvelse af anerkendelsessøgsmål i andelsboligforeningssag	29.06.2018
	Byretten · Sag om overpris ved salg af andelsbolig	10.12.2010

§ 7 Oplysningspligten før aftaleindgåelse – nøgleoplysningsskemaerne

Prisreglerne ville være tomme uden gennemsigthed. Efter [§ 6, stk. 1](#) skal overdrageren **inden aftalens indgåelse** udlevere dokumenter og nøgleoplysninger om foreningen og andelsboligen – og skriftligt gøre erhververen bekendt med indholdet af [§ 5](#), [§ 15, stk. 1](#), og [§ 16, stk. 1 og 3](#). Køberen skal med andre ord aktivt oplyses om, at der findes en maksimalpris, og at overpris kan kræves tilbage.

Det nærmere indhold fastsættes i [Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger](#), der trådte i kraft 1. juli 2025 og afløste 2021-bekendtgørelsen. Sælger skal udlevere ni ting, herunder vedtægter, seneste årsregnskab og budget, generalforsamlingsreferater, vedligeholdelsesplan, energimærkning, **nøgleoplysningsskema for foreningen** (bilag 1), **nøgleoplysningsskema for andelsboligen** (bilag 2), en erklæring om væsentlige ændringer siden seneste regnskab (bilag 3) samt en vejledning til køber om maksimalpris og overpris.

Bilag 2 er i praksis køberens vigtigste dokument: det opdeler maksimalprisen i andelsværdi (Z3), individuelle forbedringer (Z4), tillæg/fradrag for vedligeholdelsesstand (Z5) og særligt tilpasset inventar (Z6) med maksimalprisen i alt (Z7) – sat over for den faktiske salgspris (Z18). Bilag 1 tvinger foreningen til at oplyse **hvilket værdiansættelsesprincip** der er anvendt (F1), om vurderingen er **fastholdt fra før 1. juli 2020** (F1a), og om andelshaverne hæfter for mere end deres indskud (E1).

Ejendomsmægleren er bundet af de samme tal. Efter [Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom](#) §§ 31-32 skal både formidlingsaftalen og salgsoptstillingen indeholde maksimalprisen med den lovbestemte

opdeling, det anvendte vurderingsprincip og andelshavernes hæftelse – og hvis mægleren ikke er i besiddelse af maksimalprisen, skal det udtrykkeligt fremgå, at udbudsprisen **ikke kan overstige** andelsboligens maksimalpris.

Disciplinærpraksis viser, hvordan maksimalprisberegningen forplanter sig til mæglerens dokumenter. I

[22/14490](#) klagede en sælger over et "afslag" på 118.349 kr., der figurede i overdragelsesaftalen.

Disciplinærnævnet frifandt mægleren og fastslog, at posteringen skyldtes den standardiserede opgørelsesmetode, hvor salgsprisen sammenholdes med den **teoretiske maksimalpris** – og ikke var udtryk for et forhandlet afslag; det reelle afslag var 25.000 kr. i forhold til udbudsprisen. Nævnet slår hårdere ned, når prisdokumentationen manipuleres: i [22/13677](#) blev en ejendomsmægler idømt **maksimalbøde** for manglende oplysning om købers familiære relation og for udarbejdelse af en fiktiv købsaftale.

Endelig kan salget kollidere med et fremlejekforhold. I [23/12307](#) frifandt nævnet en mægler, der på sælgers vegne havde opsagt en værelseslejer i en andelsbolig, og præciserede kompetencegrænsen: at en mægler opsiger en lejer er ikke i sig selv i strid med god ejendomsmæglerskik, og spørgsmålet om opsigelsens lovlighed efter lejeloven henhører under boligretten.

LOV

[Andelsboligloven § 6, stk. 1, 2](#)[Andelsboligloven § 15, stk. 1](#)[Andelsboligloven § 16, stk. 1, 3](#)

PRAKSIS	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler i sag om håndtering af lejer ved salg af andelsbolig	30.04.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Ejendomsmægler idømt maksimalbøde for salg til nærtstående og brug af fiktiv handelspris	21.12.2023
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler i sag om prisafslag og underskrift af købsaftale under sårbarhed	29.09.2023

Vedtægterne som foreningens grundlov – generalforsamling og flertalskrav

§ 8

Modsat ejerforeninger findes der ingen normalvedtægt, der gælder automatisk. Som [Vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger](#) formulerer det, opstår foreningen først ved beslutningen på den stiftende generalforsamling, og "der findes derfor som udgangspunkt ikke en andelsboligforening, uden der er vedtaget et sæt vedtægter". Ministeriets vejledende normalvedtægt og ABF's standardvedtægt er tilbud, ikke pligt.

Magtfordelingen er beskrevet allerede i [Cirkulære om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber](#):

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. På generalforsamlingen har hver andel een stemme. Beslutninger træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpel stemmeflerhed... Forslag om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal.

Misser man kvorummet, men opnår 2/3 af de fremmødte, kan forslaget vedtages endeligt på en efterfølgende generalforsamling med 2/3 flertal uanset fremmøde. Den vejledende normalvedtægt (bilag 7 til [Cirkulære om ejerlejligheder og om boligfællesskaber](#)) supplerer med regler om indkaldelse, dagsorden, dirigent, bestyrelsens beslutningsdygtighed og – vigtigt i praksis – **inhabilitet**: et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i forhandling eller afstemning om en sag, hvori medlemmet selv eller nære familiemedlemmer har en særinteresse.

Vedtægternes bindende virkning på prisen. Vejledningen præciserer et punkt, der ofte overses: vil foreningen fastsætte andelsværdien *lavere* end den valgte værdiansættelsesmetode tillader, kræver det **hjemmel i vedtægterne**. Har en forening f.eks. vedtægtsbestemt valuarmetoden, kan generalforsamlingen ikke uden vedtægts hjemmel sætte andelsværdien under det, valuarvurderingen bærer.

Det er samtidig helt legitimt – og udbredt – at ligge under lovens loft. [Betænkning nr. 1421/2002 om pant og udlæg i andelslejligheder, s. 128](#) dokumenterede, at 40 pct. af foreningerne fastsatte maksimalpriser under lovens – i gennemsnit 21 pct. under loftet – typisk for at skabe en "sikkerhedsmargin", der kan absorbere udsving ved store vedligeholdelsesarbejder og renteændringer uden at tvinge andelsværdien ned. Arbejdsgruppen konkluderede på [s. 129](#), at foreningernes frihed til at fastsætte lavere priser er "et grundlæggende element i de særlige regler, som gælder for andelsboliger", og at en beslutning herom derfor ikke må udløse forfald af andelshavernes pantesikrede lån – et princip, der i dag er udmøntet i [§ 2, stk. 6](#).

Vedtægternes rækkevidde over for tredjemand er også prøvet. Københavns Byret tog i [BS-26804/2021-KBH](#) stilling til, i hvilket omfang en person, der ikke er medlem af foreningen, kan påberåbe sig foreningens vedtægter i forbindelse med en overdragelse – et spørgsmål, der bliver aktuelt, hver gang en køber vil støtte ret på en vedtægtsbestemmelse om fortrinsret, prisfastsættelse eller vedligeholdelse.

LOV

[Andelsboligloven § 2, stk. 6](#)[Andelsboligloven § 5, stk. 1](#)[Andelsboligloven § 6, stk. 8](#)

PRAKSIS

Byretten · Sag om overdragelse af andelsbolig - Ikke-medlems ret til at påberåbe sig vedtægter

25.07.2023

§ 9 Eksklusion af andelshavere – vedtægtsbrud som ophævelsesgrund

Eksklusion er andelsboligforeningens tungeste sanktion: medlemskabet ophører, og andelen skal sælges. Loven regulerer ikke betingelserne direkte – de findes i vedtægterne – men [§ 6, stk. 10](#) forudsætter eksklusionsinstituttet, idet foreningens fradragsret over for panthavere i løbende ydelser bevares, hvis foreningen inden fristens udløb "har indledt og uden ugrundet ophold fremmet retsforfølgning eller eksklusion".

Praksis viser, at domstolene accepterer eksklusion ved vedvarende eller kvalificeret vedtægtsbrud:

- **Ulovlig fremleje.** Østre Landsret stadfæstede i [BS-50055/2023-OLR](#) eksklusionen af en andelshaver, der havde fremlejet uden foreningens samtykke. Kravet om foreningens samtykke er kernen i andelsboligens brugsretskonstruktion – andelen giver ret til at *bo*, ikke til at drive udlejningsvirksomhed.
- **Vedtægtsstridig adfærd på fælles bygningsdele.** Vestre Landsret behandlede i [BS-1326/2011-VLR](#) en andelsboligforenings eksklusion af en andelshaver på grund af opsatte overvågningskameraer – en sagstype, der i dag også aktualiserer tv-overvågningsloven og databeskyttelsesreglerne over for de øvrige beboere.

Eksklusionssager er almindelige civile sager med sædvanlig omkostningsfølge; Østre Landsret tog stilling til omkostningsspørgsmålet efter en eksklusion i [BS-2192/2010-OLR](#).

Den praktiske lære er, at foreningen skal kunne dokumentere (1) en klar vedtægtsbestemmelse, (2) et påviseligt brud, (3) forudgående påkrav/advarsel og (4) at eksklusionen er proportional. Betænkning nr. 1421/2002 fremhæver netop eksklusion som foreningens værn: "Misligholder andelshaveren sine forpligtelser, kan han ekskluderes af foreningen og andelen overdrages til en ny andelshaver."

LOV

[Andelsboligloven § 6, stk. 10](#)

PRAKSIS	Landsretten · Landsret stadfæster eksklusion af andelshaver for fremleje uden andelsboligforenings samtykke	21.01.2025
	Landsretten · Andelsboligforenings eksklusion af andelshaver på grund af overvågningskameraer	29.03.2012
	Landsretten · Landsrettens dom i sag om sagsomkostninger efter eksklusion af andelshaver	05.10.2010

Prisreguleringsklausuler og aftaleretlig prøvelse af

§ 10 overdragelsesaftalen

Andelsværdien fastsættes typisk én gang årligt på generalforsamlingen på grundlag af det godkendte regnskab. Handler i "mellemprioroden" mellem regnskabsårets udløb og generalforsamlingen giver derfor et timing-problem, som mange foreninger løser med en **prisreguleringsklausul**.

Højesteret godkendte en sådan klausul i [BS-342/2007-HJR](#). Klausulen lød:

"Sker salg af andelen i perioden fra regnskabsårets afslutning til godkendelse af regnskabet på generalforsamlingen, tages forbehold for værdien af andelskrone, men når den nye andelskrone er godkendt på generalforsamlingen, foretager parterne selv regulering af købesummen."

Højesteret fandt for det første, at reguleringen sikrer en prissætning i overensstemmelse med den offentlige ejendomsvurdering, og at en pris fastsat på dette grundlag ikke overstiger, hvad andelens værdi med rimelighed kan betinge, jf. § 5. For det andet var specificationskravet i § 6, stk. 1 opfyldt, fordi aftalen indeholdt både en specificeret opstilling af den kendte pris og selve reguleringsklausulen. Og for det tredje afviste Højesteret ugyldighed efter [aftalelovens § 36](#):

"Der foreligger ikke oplysninger om sådanne særlige omstændigheder, som kan medføre ugyldighed efter aftalelovens § 36, hverken af overdragelsesaftalen eller prisreguleringsklausulen."

Retten lagde vægt på, at klausulen var demokratisk vedtaget, af almindelig karakter i foreningen og virkede **symmetrisk** – den tog højde for både stigninger og fald.

Østre Landsret havde i samme sagskompleks ([BS-2581/2006-OLR](#)) afgjort et vigtigt fortolkningsspørgsmål om litra c-metoden:

Efter formuleringen af bestemmelsen i stk. 2, litra c sammenholdt med litra a og b kan det ikke udledes, at den 'senest ansatte ejendomsværdi' skal forstås som den senest kendte.

En ejendomsvurdering med virkning fra 1. oktober året før kan altså lægges til grund ved en handel i januar, selv om den først formelt indarbejdes i foreningens regnskab på generalforsamlingen i april. Sondringen mellem *ansat* og *kendt* er stadig relevant efter 2024-reformen, hvor litra d netop tager udgangspunkt i "den senest ansatte ejendomsværdi" og indekserer den frem til oktober i det senest afsluttede regnskabsår.

LOV	Aftaleloven § 36	Andelsboligloven § 5, stk. 1, 2	Andelsboligloven § 6, stk. 1
PRAKSIS	Højesteret · Højesteretsdom om gyldigheden af en prisreguleringsklausul i en andelsboligoverdragelsesaftale		12.05.2009
	Landsretten · Stadfæstelse af maksimalpris for andelsbolig ved anvendelse af nyeste offentlige ejendomsvurdering		02.02.2007

§ 11 Pantsætning, udlæg og tvangssalg – maksimalprisen følger med

Andelen er et formuegode, der kan pantsættes og gøres til genstand for udlæg. Efter § 6 a, stk. 1 kan andelshaverens pantsætningsret **ikke** begrænses i vedtægterne – bortset fra, at foreningen efter stk. 2 kan fastsætte, at der ikke må optages lån mod sikkerhed i andelen ud over 80 pct. af pantets værdi på lånetidspunktet.

Hele dette regelsæt – inklusive andelsboligbogen (§ 4 a), tvangssalg gennem foreningen (§ 6 b) og tvangsauktionsreglen i retsplejelovens § 559 a – udspringer af **betænkning nr. 1421/2002 om pant og udlæg i andelslejligheder**.

Den centrale problemstilling var, om maksimalprisen overhovedet kan opretholdes ved tvangsrealisation. Arbejdsgruppen konstaterede på s. 168, at en tvangsauktion, hvor maksimalprisen sætter loft over buddene, dårligt er en auktion i klassisk forstand, og at spørgsmålet ikke var afgjort i retspraksis. Lovgiver løste det ved at gøre tvangssalg **gennem foreningen** til hovedreglen: efter retsplejelovens § 559 a kan en andel ikke sælges på tvangsauktion, før fogedretten har forsøgt tvangssalg gennem andelsboligforeningen efter § 6 b. Og hvis flere bud lyder på den højst tilladte pris, afgør fogedretten ved **lodtrækning**, hvem der får fortrinsstilling – maksimalprisen bevarer altså sin karakter af loft, også i tvangsfuldbyrdelsen.

Arbejdsgruppen foreslog samtidig – og fik gennemført – den regel, der i dag findes i § 16, stk. 4: i det omfang en erlagt overpris ved salg efter § 6 b eller retsplejelovens § 559 a er anvendt til at fyldestgøre en pant- eller udlægshaver, kan erhververen rette sit **tilbagebetalingskrav mod denne**. Begrundelsen står på s. 235: et tilbagebetalingskrav mod en insolvent sælger ville have "temmelig beskeden værdi" for køberen.

Endelig sikrer § 4 andelshaverne mod at stå på gaden, hvis foreningen går konkurs eller ejendommen sælges på tvangsauktion: andelshaverne har ret til fortsat brugsret **som lejere**, og den nye ejer kan kun fastsætte lejen efter lejelovgivningens regler med et tidsbegrænset tillæg, jf. § 4, stk. 4 og stk. 7.

LOV

Andelsboligloven § 4, stk. 1, 4

Andelsboligloven § 6a, stk. 1, 2

Andelsboligloven § 16, stk. 4

Retsplejeloven § 559a

§ 12 Sanktioner: strafansvar for sælger, mægler og rådgiver – og boligretten som forum

Andelsboligloven er ikke kun civilretlig. Efter § 15, stk. 3 straffes **den, der overdrager en andel i strid med § 5**, med bøde eller fængsel indtil 4 måneder. Og efter § 15, stk. 5 gælder det samme for "den, der som mægler eller rådgiver erhvervsmæssigt medvirker ved overdragelse i strid med §§ 5, 10, 11, 13 og 14 a". Juridiske personer kan pålægges strafansvar efter straffelovens 5. kapitel, jf. § 15, stk. 9.

Det er værd at bemærke, at 1981-cirkulæret på dette punkt er **historisk** og ikke længere udtryk for gældende ret: det anførte, at "den, der ved overdragelse af en andel har taget en overpris i strid med reglen i § 5, kan ikke straffes", mens kun mæglere og rådgivere kunne straffes. Efter den nugældende § 15, stk. 3, rammer strafansvaret også sælgeren selv.

Strafansvaret for mæglere og rådgivere hænger direkte sammen med de dokumentkrav, der gennemgås ovenfor: en mægler, der udbyder en andel til over maksimalprisen, eller som medvirker til at pakke en overpris ind i "løsøre", et "tillæg" eller en sideaftale, medvirker erhvervsmæssigt til en overtrædelse af § 5. Vejledningen understreger i den forbindelse, at sælgeren skal bære sine egne omkostninger, jf. § 5, stk. 15:

Det betyder blandt andet, at parterne ikke kan aftale, at sælgers udgifter til ejendomsmægler eller administrator i forbindelse med overdragelsen skal afholdes af køber. En sådan aftale ville være i strid med maksimalprisprincippet, og det betalte vil være en overpris... selvom køber frivilligt har indgået aftalen.

Tilsvarende må overdragelsen efter [§ 5, stk. 14](#) ikke betinges af, at erhververen indgår anden retshandel – bortset fra køb af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden – og bestyrelsens ret til at kræve overpris tilbagebetalt gælder tilsvarende for sådanne sideforretninger, jf. [§ 6, stk. 7](#).

Forum. Sager om ophævelse, prisnedsættelse og tilbagebetaling af overpris efter §§ 5, 10, 11, 13 og 14 a anlægges ved **boligretten**, jf. [§ 16, stk. 6](#). Det er en processuel finesse med reelle konsekvenser: boligretten er sat med lægdommere, og en boligretsformand kan ikke alene og mod en parts protest træffe bevisafgørelser af betydning for sagen. Mange overprissager behandles desuden som **småsager**, hvilket sætter en klar økonomisk ramme for omkostningsfastsættelsen – således i [BS-20893/2021-OLR](#), hvor ankesagen blev behandlet skriftligt som småsag, og landsretten fastsatte sagsomkostningerne til 3.750 kr.

LOV

[Andelsboligloven § 5, stk. 14, 15](#)[Andelsboligloven § 6, stk. 7](#)[Andelsboligloven § 15, stk. 3, 5, 9](#)[Andelsboligloven § 16, stk. 6](#)PRAKSIS **Landsretten** · Dom om overskridelse af maksimalpris for andelsbolig stadfæstes

07.12.2021

§ 13 Sammenfatning: hvor tvisterne opstår, og hvem der bærer risikoen

Praksis på andelsboligområdet lader sig sammenfatte i fem mønstre.

1. Maksimalprisen er hård, ikke blød. Der gælder ingen bagatelgrænse. Ministeriet lægger i [Vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger](#) til grund, at "ethvert beløb erlagt over den beregnede maksimalpris" er overpris – også når sælgerens fejl er undskyldelig. Til gengæld er kravet undergivet almindelig forældelse med kundskabssuspension, jf. [BS-19142/2021-OLR](#), og køberens kundskabstid begynder typisk, når prisopgørelsen efter [§ 6, stk. 1](#) er udleveret.

2. Værdiansættelsen af ejendommen er det tunge slagsmål. Valuarvurderingen er bindende reguleret i branchenormen, men den kan tilsidesættes af domstolene, jf. [BS-15214/2018-HJR](#) – og lovgiver har i forarbejderne til både 2020- og 2024-ændringerne udtrykkeligt fastholdt, at hverken en fastholdt vurdering eller en 42-måneders gyldighedsperiode giver immunitet i en overprissag.

3. Forbedring/vedligeholdelse afgøres på bevis – og køber bærer byrden. Både [BS-20893/2021-OLR](#) og [BS-36937/2020-FRB](#) viser, at en køber, der ikke kan modbevise vurderingsrapporten og fakturaerne, taber. ABF's forbedringskatalog er branchenorm, men vejledende.

4. Risikoen for en forkert pris ender ofte hos foreningen. [BS-3058/2008-FRB](#) er skoleeksemplet: sælgeren gik fri på forældelse, men foreningen blev dømt, fordi bestyrelsen har en **selvstændig pligt** til at sikre, at andelen ikke sælges til overpris – og delegation til en professionel vurderingsmand fritager ikke. Foreningens regres mod vurderingsmanden er til gengæld effektiv og reduceres ikke af foreningens egen manglende kontrol.

5. Vedtægterne bærer den daglige konflikt. Generalforsamlingen er øverste myndighed med 2/3-krav ved vedtægtsændringer, salg af ejendommen og opløsning; vedtægterne binder både forening og andelshavere; og de kan bære en eksklusion, når misligholdelsen er kvalificeret – jf. [BS-50055/2023-OLR](#) om ulovlig fremleje og [BS-1326/2011-VLR](#) om vedtægtsstridig overvågning.

For den, der rådgiver en andelsboligforening, er de tre mest værdifulde forebyggende greb derfor: at bestyrelsen reelt efterprøver maksimalprisberegningen før godkendelse efter § 6, stk. 6, at nøgleoplysningsskemaerne udleveres rettidigt og korrekt efter § 6, stk. 1, og at foreningen reagerer med prisnedsættelse, så snart den er bekendt med et fald i ejendomsværdien af væsentlig betydning for andelsværdien.

LOV

Andelsboligloven § 5, stk. 1

Andelsboligloven § 6, stk. 1, 6

Andelsboligloven § 16, stk. 3

PRAKSIS	Højesteret · Tilsidesættelse af valuarvurdering ved beregning af maksimalpris for andelsbolig	07.03.2019
	Landsretten · Landsret stadfæster eksklusion af andelshaver for fremleje uden andelsboligforeningens samtykke	21.01.2025
	Landsretten · Sag om forældelse af overpriskrav ved andelsboligkøb	23.02.2022
	Landsretten · Dom om overskridelse af maksimalpris for andelsbolig stadfæstes	07.12.2021
	Landsretten · Andelsboligforenings eksklusion af andelshaver på grund af overvågningskameraer	29.03.2012
	Byretten · Tvist om maksimalpris og værdiansættelse af forbedringer i en andelsbolig	04.05.2021
	Byretten · Sag om overpris ved salg af andelsbolig	10.12.2010

REFERENCE Lovgrundlag

4 paragraffer

Andelsboligloven § 5	stk. 1, 2, 13	Andelsboligloven § 6	stk. 1, 6
Andelsboligloven § 15	stk. 3	Andelsboligloven § 16	stk. 3

MATERIALE Citerede afgørelser

23 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

4

20.02.2024	Sælgers erstatningsansvar for mangelfulde badeværelsesforbedringer i andelsbolig oversteg forbedringens pris	bs-50238-2023-hjr
08.02.2024	Højesterets dom om andelsboligforenings erstatningsansvar for manglende orientering om valuarvurdering ved salg	bs-25027-2023-hjr
07.03.2019	Tilsidesættelse af valuarvurdering ved beregning af maksimalpris for andelsbolig	bs-15214-2018-hjr
12.05.2009	Højesteretsdom om gyldigheden af en prisreguleringsklausul i en andelsboligoverdragelsesaftale	6656-7995

LANDSRETTE · ANKEINSTANS

9

21.01.2025	Landsret stadfæster eksklusion af andelshaver for fremleje uden andelsboligforeningens samtykke	10217-11991
09.11.2022	Frifindelse af andelsboligforening i erstatningssag om manglende oplysning om valuarvurdering	4326-5188
23.02.2022	Sag om forældelse af overpriskrav ved andelsboligkøb	2902-3440
07.12.2021	Dom om overskridelse af maksimalpris for andelsbolig stadfæstes	2538-3023

08.02.2021	Dom om mangler ved andelsbolig og fastsættelse af erstatningskrav	1654-1993
29.06.2018	Prøvelse af anerkendelsessøgsmål i andelsboligforeningssag	796-899
29.03.2012	Andelsboligforenings eksklusion af andelshaver på grund af overvågningskameraer	2898-3434
05.10.2010	Landsrettens dom i sag om sagsomkostninger efter eksklusion af andelshaver	3486-4150
02.02.2007	Stadfæstelse af maksimalpris for andelsbolig ved anvendelse af nyeste offentlige ejendomsvurdering	6655-7994
BYRETTEEN · FØRSTE INSTANS		5
25.07.2023	Sag om overdragelse af andelsbolig - Ikke-medlems ret til at påberåbe sig vedtægter	9420-10950
18.06.2021	Sag om påstået overpris for forbedringsarbejder i andelslejlighed	2527-3010
07.05.2021	Sag om forældelse af krav om tilbagebetaling af overpris for andelsbolig	1122-1347
04.05.2021	Twist om maksimalpris og værdiansættelse af forbedringer i en andelsbolig	2527-3009
10.12.2010	Sag om overpris ved salg af andelsbolig	2363-2821
DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE · NÆVN / KLAGEINSTANS		4
30.04.2024	Frifindelse af ejendomsmægler i sag om håndtering af lejer ved salg af andelsbolig	23/12307
21.12.2023	Ejendomsmægler idømt maksimalbøde for salg til nærtstående og brug af fiktiv handelspris	22/13677
29.09.2023	Frifindelse af ejendomsmægler i sag om prisafslag og underskrift af købsaftale under sårbarhed	22/14490
11.10.2017	Afvisning af klage over valuarvurdering af andelsboligforening grundet manglende kompetence	17/00120
PARKERINGSKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS		1
18.10.2019	Beboers p-tilladelse faldet ned fra ruden: Afgift opretholdt trods bopæl i området	park-1993

FORARBEJDE Betænkninger

1 reference

Pant og udlæg i andelslejligheder – Betænkning nr. 1421

nr. 1421 · 2002 · Økonomi- og Erhvervsministeriet

02

PRAKSISOVERSIGT · TINGSRET

Praksisoversigt over bortfald af servitut – usus, mortifikation og opgivelse

Sletning efter tinglysningslovens § 20, frihedshævd, mortifikation og proportionalitet

Version 2 · Opdateret 26. jun. 2026 · 5 afgørelser · 2020-2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Servitutter kan ophøre på en række forskellige grundlag i dansk ret. Tinglysningslovens § 20 giver Tinglysningsretten kompetence til at slette rettigheder fra tingbogen, enten fordi de åbenbart er ophørt (stk. 1) eller efter en mortifikationsprocedure med indkaldelse via Statstidende (stk. 2). Herudover kan servitutter bortfalde ved frihedshævd (§ 26), ved samtykke fra den påtaleberettigede (§ 11), ved ekspropriation eller ved at et proportionalitetsprincip i retspraksis afskærer håndhævelse af servituten. Praksis viser, at domstolene foretager en konkret afvejning mellem retshåndhævelsesinteressen og risikoen for samfundsmæssigt værdispild, når en servitut er overtrådt ved byggeri, og at frihedshævd over servitutter kan vindes ved langvarig, åbenlys udøvelse i strid med servituttens indhold.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01 Tinglysningsretten kan ex officio eller efter begæring slette en ret fra tingbogen, der åbenbart er ophørt, jf. tinglysningslovens § 20, stk. 1.
- 02 Mortifikation efter § 20, stk. 2 kræver indkaldelse i Statstidende og et dagblad med mindst 3 ugers varsel og finder anvendelse, når en tingbogsret 'må antages at have mistet sin betydning', 'sandsynligvis er ophørt' eller der 'efter al rimelighed ikke længere findes nogen berettiget'.
- 03 Frihedshævd over en servitut vindes ved langvarig, åbenlys råden i strid med servituttens indhold – typisk over en 20-årig alderstid.
- 04 En utinglyst frihedshævd kan kun fortrænges af en erhverver i god tro, og erhververen bærer bevisbyrden for, at vedkommende ikke kendte eller burde have kendt til den udøvede ret, jf. tinglysningslovens § 26, stk. 1, sammenholdt med § 1, stk. 2.
- 05 Tinglysning af adkomst på den herskende ejendom kan principielt fortrænge en utinglyst frihedshævd på den tjenende ejendom – men kun hvis erhververen faktisk er i god tro.
- 06 Selvom en servitut er overtrådt ved opførelse af byggeri, kan domstolene nægte at påbyde nedrivning, hvis fjernelse ville medføre uproportionalt værdispild i forhold til den påtaleberettigedes reelle interesse i reetablering.

- 07** Afvejningen af retshåndhævelse mod værdispild beror på en konkret vurdering af overtrædelsens omfang, bygherrens gode/onde tro, generne for den påtaleberettigede og de økonomiske konsekvenser af en fjernelse.
- 08** Sletning af servitut fra tingbogen efter § 20 udløser erstatningspligt over for den berettigede, hvis rettigheden ikke reelt var ophørt, jf. tinglysningslovens § 32.
- 09** Servitutter kan ophæves ved samtykke fra ejeren af den herskende ejendom, jf. tinglysningslovens § 11, der kræver vedkommendes accept for udslettelse eller forandring af rettigheden.
- 10** En servitut kan bortfalde ved ekspropriation, men ekspropriationsmyndigheden skal i givet fald erstatte den berettigedes tab.
- 11** Planlovens § 43 giver kommunalbestyrelsen hjemmel til ved påbud at håndhæve privatretlige servitutter om forhold, der kan reguleres i en lokalplan.

§ 1 Retsgrundlag: tinglysningslovens § 20 og servitutters ophørsformer

En tinglyst servitut forbliver som udgangspunkt i tingbogen, indtil den aktivt fjernes. Dansk ret anerkender flere ophørsgrunde, der hver har sit retsgrundlag og sin procedure.

Sletning ex officio eller efter begæring (§ 20)

Tinglysningslovens § 20 er den centrale hjemmel for Tinglysningsrettens kompetence til at slette rettigheder fra tingbogen. Bestemmelsen har to selvstændige led:

- **Stk. 1** giver Tinglysningsretten beføjelse til at slette en ret, der *åbenbart er ophørt*. Betoningen ligger på "åbenbart" – det skal være klart og utvivlsomt, at den tinglyste rettighed ikke længere består. Et typisk eksempel er en servitut, der er begrænset til en bestemt periode, som nu er udløbet, eller en servitut, der forudsætter en bestemt fysisk tilstand, som er helt forsvundet.
- **Stk. 2** hjemler en mortifikationsprocedure for rettigheder, der *må antages at have mistet deres betydning, sandsynligvis er ophørt*, eller *hvortil der efter al rimelighed ikke længere findes nogen berettiget*. Her kræves en formel indkaldelse i Statstidende og et dagblad med mindst 3 ugers varsel.

Forarbejderne til tinglysningsloven fra 1926 forklarer, at tilføjelsen af ordet "åbenbart" i stk. 1 var en bevidst begrænsning af Tinglysningsrettens sletningskompetence – man ønskede at sikre, at sletning kun sker, når ophøret er utvivlsomt, for at beskytte rettighedshavere mod uberettiget tab af deres ret. Tinglysningsudvalgets delbetænkning [nr. 1461/2005](#) indeholder en grundig analyse af servitutbegrebet og byrderubrikkens funktion.

Andre ophørsgrunde

Ud over § 20-proceduren kan servitutter ophøre ved:

- **Samtykke** fra den påtaleberettigede, jf. [tinglysningslovens § 11](#)
- **Frihedshævd**, jf. [tinglysningslovens § 26](#) – se særskilt sektion nedenfor og [hævd](#)
- **Ekspropriation** – se særskilt sektion nedenfor
-

Proportionalitetsprincippet i retspraksis – domstolene kan nægte at håndhæve en servitut, hvis håndhævelse ville medføre uproportionalt værdispild

Der er ingen ventende ændringer til tinglysningslovens § 20 (seneste konsolidering 19. februar 2026).

LOV

[Tinglysningsloven § 11](#)[Tinglysningsloven § 20, stk. 1-2](#)[Tinglysningsloven § 26](#)

§ 2 Sletning af åbenbart ophørte servitutter – § 20, stk. 1

[Tinglysningslovens § 20, stk. 1](#) bestemmer:

Retten kan til enhver tid af egen drift eller efter begæring slette en ret, der åbenbart er ophørt.

Bestemmelsen er Tinglysningsrettens mest umiddelbare redskab til at rense tingbogen for forældede rettigheder. Sletning kræver ikke indkaldelse eller høring – det er tilstrækkeligt, at ophøret er "åbenbart".

Hvad er "åbenbart ophørt"?

Kravet om, at rettigheden skal være *åbenbart* ophørt, sætter en høj bevistærskel. Typiske eksempler er:

- Tidsbestemte servitutter, hvor fristen er udløbet
- Servitutter, der er knyttet til en bestemt fysisk tilstand, som ubestrideligt er forsvundet (fx en servitut om vedligeholdelse af en bygning, der er nedrevet og ikke genopført)
- Servitutter til fordel for en juridisk person, der er opløst og ikke har retssuccessor

I modsætning hertil er en servitut *ikke* åbenbart ophørt, blot fordi den ikke har været udøvet i lang tid. Langvarig passivitet hører under mortifikation (stk. 2) eller frihedshævd (§ 26), ikke under stk. 1. Forskellen mellem "åbenbart ophørt" og "ikke længere udøvet" er afgørende: det første er en objektiv konstatering af, at grundlaget for rettigheden er bortfaldet; det andet er en vurdering af, om den berettigede har opgivet sin ret.

Erstatningsansvar ved fejlagtig sletning

[Tinglysningslovens § 32](#) sikrer, at den, hvis ret udslettes efter § 20, har krav på erstatning, hvis rettigheden ikke reelt var ophørt. Bestemmelsen udgør en sikkerhedsventil, der modvirker, at Tinglysningsrettens sletningskompetence anvendes for lempeligt.

LOV

[Tinglysningsloven § 20, stk. 1](#)[Tinglysningsloven § 32](#)

§ 3 Mortifikation via Statstidende – § 20, stk. 2

[Tinglysningslovens § 20, stk. 2](#) hjemler en formel mortifikationsprocedure, der finder anvendelse i tre situationer:

1. En tingbogsret **må antages at have mistet sin betydning**
2. En tingbogsret **sandsynligvis er ophørt**
3. Der **efter al rimelighed ikke længere findes nogen berettiget** til rettigheden

Hver af disse tre betingelser er en selvstændig sletningsgrund. Proceduren er:

- **Indkaldelse** via Statstidende og et dagblad med mindst 3 ugers varsel
- Indkaldelsen opfordrer den berettigede til at melde sig og gøre sin ret gældende
- Melder ingen sig inden fristens udløb, kan Tinglysningsretten slette rettigheden

Praktisk anvendelse ved servitutter

Mortifikation er særligt relevant for servitutter, hvor:

- Den påtaleberettigede ikke længere kan identificeres – fx fordi en grundejerforening er opløst, eller fordi den herskende ejendom er undergået så mange udstykninger og sammenlægninger, at påtaleretten er uklar. Se også [servitut-paataleret](#)
- Servituten reelt er forældet – fx en servitut om retten til at drive landbrug i et område, der for længst er fuldt udbygget som villakvarter
- Servituttens indhold er overhalet af offentligretlig regulering – fx en byggehøjdeservitut i et område, hvor en lokalplan nu fastsætter andre grænser

Bekendtgørelse om Statstidende

Bekendtgørelsen om Statstidende opretter en særskilt kategori for "Mortifikation af servitutter", som sikrer, at indkaldelsen er let at genfinde for potentielle berettigede.

Betænkning nr. 1471/2006 om digital tinglysning

[Betænkning nr. 1471/2006 om digital tinglysning](#) (Tinglysningsudvalgets delbetænkning) drøftede mortifikationsproceduren i forbindelse med overgangen til digital tinglysning. Udvalget fandt ikke anledning til at foreslå grundlæggende ændringer af § 20-proceduren, men anbefalede, at mortifikation af pantebreve og servitutter fortsat skulle behandles af retten – ikke af en administrativ myndighed.

LOV

[Tinglysningsloven § 20, stk. 2](#)

§ 4 Frihedshævd og tinglysningslovens § 26 – Højesterets dom i BS-41762/2019

Frihedshævd er den vigtigste ulovbestemte ophørsgrund for servitutter i praksis. Ejeren af den tjenende ejendom vinder frihedshævd ved i en længere periode at råde over ejendommen i åbenlys strid med servituttens indhold – typisk mindst 20 år – uden at den påtaleberettigede har reageret.

[Tinglysningslovens § 26, stk. 1](#) regulerer forholdet mellem frihedshævd og tinglysningssystemet:

Hvis en hævd ikke er tinglyst og derfor ville bortfalde over for en senere erhverver i medfør af lovens § 1, skal denne gøre sin ret gældende inden to år efter, at hans ret er tinglyst. Sker det ikke, får hævden også gyldighed i forhold til erhververen.

Bestemmelsen skaber et samspil mellem hævd og tinglysning: en utinglyst frihedshævd kan i princippet fortrænges af en aftaleerhverver i god tro – men erhververen skal handle inden to år.

Højesterets dom af 12. maj 2020

I [BS-41762/2019-HJR](#) tog Højesteret stilling til, om erhververe af en herskende ejendom kunne fortrænge en utinglyst frihedshævd på den tjenende ejendom. Sagen angik en servitut fra 1933 om beplantningshøjde, som Østre Landsret havde fundet bortfaldet ved frihedshævd.

Højesteret fastslog to principper:

1. **Fortrængning via adkomst på herskende ejendom er mulig:** Tinglysning af adkomst på den *herskende* ejendom (ejendom 2) kan i sig selv fortrænge en utinglyst frihedshævd på den *tjenende* ejendom (ejendom 1), når påtaleretten tilkommer ejeren af den herskende ejendom. Højesteret bemærkede, at denne retsstilling også gjaldt før tinglysningsloven af 1926.
2. **God tro er afgørende:** Sagsøgerne A og B kunne ikke fortrænge frihedshævden, fordi de ikke var i god tro. Højesteret udtalte:

Det fremgår af skønsmandens erklæring af 16. februar 2018, at beplantningen på ejendom 1 i maj 2015 har haft nogenlunde samme højde som på tidspunktet for erklæringen, og at den på samme måde har skærmet for udsigten til søen fra ejendom 2. Under disse omstændigheder finder Højesteret, at A og B på tidspunktet for tinglysningen af deres adkomst til ejendom 2 har måttet gå ud fra, at C og D havde ret til at beplante deres ejendom som sket.

Dommen illustrerer, at køb af en herskende ejendom med synlige tegn på frihedshævd (her: beplantning i åbenlys strid med servitutens højdebegrænsning) udelukker god tro. Det er ikke tilstrækkeligt, at erhververen ikke kender til, at retten beror på frihedshævd – den faktiske tilstand er afgørende.

Se også [hævd](#) for en bredere gennemgang af hævdsinstituttet.

LOV

[Tinglysningsloven § 1, stk. 2](#)[Tinglysningsloven § 5](#)[Tinglysningsloven § 26, stk. 1](#)

PRAKSIS

Højesteret · Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævd ved ejendomskøb

12.05.2020

§ 5 Samtykke og aftalt opgivelse – tinglysningslovens § 11

[Tinglysningslovens § 11](#) kræver samtykke fra den, som en rettighed tilkommer, for at rettigheden kan udslættes eller forandres i tingbogen:

Udslettelse eller forandring af et dokument i tingbogen kan kun ske med samtykke af den, ifølge hvis dokument rettigheden er tillagt.

For servitutter med en bestemt herskende ejendom betyder dette, at sletning kræver samtykke fra ejeren af den herskende ejendom. Har servitutten flere påtaleberettigede – fx alle ejere i et udstykningsområde – kræves samtykke fra samtlige.

Den praktiske procedure er typisk:

1. Ejeren af den tjenende ejendom indhenter en skriftlig erklæring (påtegning) fra den påtaleberettigede om, at servitutten kan slettes
2. Påtegningen tinglyses, og servitutten aflyses fra byrderubrikken
3. Geodatastyrelsen underrettes, hvis sletningen berører en uskadeliighedsattest, jf. [tinglysningslovens § 23, stk. 3](#)

Samtykke er den mest uproblematisk ophørsform og bruges typisk, når begge parter er enige om, at servitutten ikke længere tjener noget formål. Se også [servitut-paataleret](#) for en gennemgang af, hvem der har påtaleretten.

Uskadeliighedsattest og servituterklæring ved matrikulære ændringer

I forbindelse med arealoverførsel og udstykning skal landinspektøren udarbejde en servituterklæring, jf. [tinglysningslovens § 22, stk. 1](#) og [vejledning om anvendelse af uskadeliighedsattest](#). Erklæringen angiver, hvilke af de tinglyste servitutter der berører det overførte areal, og sikrer, at servitutter korrekt overføres til den modtagende ejendom.

LOV

[Tinglysningsloven § 11](#)[Tinglysningsloven § 22, stk. 1](#)[Tinglysningsloven § 23, stk. 3](#)

Proportionalitetsprincippet ved servitutovertrædelse – Vestre

§ 6 Landsrets dom i BS-21124/2023

Selv når en servitut ubestrideligt er overtrådt, kan domstolene nægte at påbyde fysisk reetablering, hvis fjernelse af det opførte ville medføre et uproportionalt værdispild i forhold til den påtaleberettigedes interesse. Denne proportionalitetsafvejning er udviklet i retspraksis og har stor praktisk betydning i sager om bebyggelse i strid med servitutter.

Vestre Landsrets dom af 14. april 2025

I [BS-21124/2023-VLR](#) afviste Vestre Landsret et krav om fjernelse af et udhus opført i strid med en servitut ved Saksild Strand. Servitutten bestemte, at arealet "alene må benyttes til dagsopholdsareal for publikum" og ikke måtte benyttes til "bebyggelse, eventuelt bortset fra mindre toilet-bygning".

Landsretten konstaterede først, at hævede træterrasser (14-25 cm over terræn) og flisebelægning ikke var "bebyggelse" i servitutens forstand, jf. [byggeovens § 2, stk. 2](#). Udhuset på 14 m² var derimod utvivlsomt bebyggelse i strid med servitutten.

Alligevel frifandtes overtræderne. Landsretten udtalte:

Udgangspunktet er herefter, at [den påtaleberettigede] kan forlange, at udhuset på 14 m² bliver fjernet. Der skal dog i et tilfælde som det foreliggende foretages en konkret afvejning af hensynet til retshåndhævelsen og [den påtaleberettigedes] interesse i reetablering over for det samfundsmæssige værdispild, som en fjernelse af udhuset vil medføre.

Afvejningens elementer

Landsrettens afvejning bygger på fire hovedelementer:

Element	Vurdering i BS-21124/2023

Overtrædelsens omfang	Udhus på kun 14 m ²
Bygherrens gode/onde tro	I god tro – bl.a. pga. servitutens vage formulering og kommunens byggetilladelse
Gener for den påtaleberettigede	Beskedne – henset til udhusets placering og områdets karakter
Værdispild ved fjernelse	Væsentligt – opførelsesomkostninger 257.599 kr. (2019) / 318.024 kr. (2024)

Dommen bekræfter, at det ikke er tilstrækkeligt at konstatere en servitutkrænkelser – den påtaleberettigede skal også godtgøre, at håndhævelsen er proportional. Denne proportionalitetsafvejning gælder dog kun for fysisk reetablering (nedrivning/fjernelse); den påtaleberettigede kan normalt fortsat kræve erstatning.

Se også [servitut-negativ-bebyggelsesforbud](#) for en bredere gennemgang af bebyggelsesservitutter.

LOV

[Bygge-loven § 2, stk. 2](#)

PRAKSIS

Landsretten · Landsretten afviste krav om fjernelse af udhus på servitutbelagt grund på grund af uproportional værdispild

14.04.2025

§ 7 Kommunal håndhævelse af privatretlige servitutter – planlovens § 43

Servitutter håndhæves som udgangspunkt ved civil retssøgsmål af den påtaleberettigede. [Planlovens § 43](#) giver dog kommunalbestyrelsen en særlig beføjelse til ved påbud eller forbud at sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, der kan optages i en lokalplan.

Planklagenævnets afgørelse af 29. september 2021

I [19/09139](#) tog Planklagenævnet stilling til forholdet mellem lokalplaner og servitutter. Afgørelsen illustrerer, at en lokalplan kan supplere – men ikke ophæve – privatretlige servitutter. En lokalplan kan regulere de samme forhold som en servitut (fx bebyggelsesprocent, byggehøjde, anvendelse), men servitutten bevarer sin selvstændige retsvirkning, medmindre den ophæves ved ekspropriation, samtykke eller en af de øvrige ophørsgrunde.

I en relateret sag hos Planklagenævnet (sagsnr. [20/07945](#)) påbød kommunen fjernelse af en mur og udvidelse af en terrasse, der var opført i strid med en tinglyst deklaration fra 1968. Planklagenævnet stadfæstede kommunens afgørelse, idet lovligheden af deklarationen ikke var anfægtet.

Kommunal håndhævelse efter planlovens § 43 er et vigtigt supplement til den private påtaleadgang, navnlig i tilfælde hvor den påtaleberettigede er en grundejerforening, der selv er passiv, eller hvor overtrædelsen berører almene hensyn. Se også [planservitut-kommunal-planlov](#) for en bredere gennemgang.

LOV

[Planloven § 43](#)

PRAKSIS

Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om påbud om fjernelse af mur og udvidelse af terrasse

29.09.2021

§ 8 Ekspropriation som ophørsgrund

En servitut kan ophøre ved ekspropriation, når ekspropriationsmyndigheden erhverver den tjenende ejendom eller ophæver servitutten som led i et ekspropriationsformål. Ekspropriationshjemlen kan følge af ekspropriationsproceslovens regler eller af speciallovgivning (fx vejloven, planloven).

Ved ekspropriation ophæves servitutten mod erstatning til den berettigede. Erstatningens størrelse fastsættes af taksationskommissionen og kan påkæres til overtaksationskommissionen og i sidste instans domstolene.

I [BS-5021/2021-HJR](#) tog Højesteret den 15. februar 2022 stilling til vilkår i en deklaration tinglyst som led i ekspropriation til elkabel. Sagen illustrerer, at ekspropriationsvilkår – herunder fravigelse af gæsteprincippet i tinglyste deklarationer – kan binde ejeren, når deklarationen er tinglyst på ejendommen. Den eksproprierede ejer kan ikke efterfølgende anfægte vilkårene med mindre de er ugyldige.

Ekspropriation adskiller sig fra de øvrige ophørsgrunde ved, at den er ensidigt besluttet af en offentlig myndighed og ikke forudsætter hverken samtykke, passivitet eller retslig prøvelse af servituttsens gyldighed. Se også [servitut-forsyning-og-ledning](#) for forsyningsservitutter og gæsteprincippet.

PRAKSIS **Højesteret** · Højesteret stadfæster fravigelse af gæsteprincippet ved ekspropriation til elkabel

15.02.2022

§ 9 Sammenfatning: ophørsgrundenes systematik og praktisk valg af vej

Servitutters ophør i dansk ret beror på et samspil mellem lovregler og ulovbestemte principper. Valget af ophørsgrund afhænger af den konkrete situation:

Situation	Ophørsgrund	Hjemmel
Servitutten er tidsbegrænset og udløbet	Sletning ex officio	TL § 20, stk. 1
Den påtaleberettigede kan ikke identificeres	Mortifikation via Statstidende	TL § 20, stk. 2
Servitutten antages at have mistet sin betydning	Mortifikation via Statstidende	TL § 20, stk. 2
Ejeren af tjenende ejendom har rådet i strid med servitutten i 20+ år	Frihedshævd	TL § 26 + ulovbestemt
Den påtaleberettigede samtykker	Afløsning ved tinglyst påtegning	TL § 11
Offentlig myndighed ophæver servitutten	Ekspropriation	Speciallovgivning
Servitut overtrådt ved byggeri, men nedrivning ville være uproportional	Proportionalitetsafvejning	Ulovbestemt retspraksis

Bevisbyrden påhviler som udgangspunkt den, der ønsker servitutten ophørt. Ved frihedshævd skal den tjenende ejendoms ejer godtgøre, at råden i strid med servitutten har været åbenlys og uafbrudt i alderstiden. Ved mortifikation er det Tinglysningsretten, der vurderer, om betingelserne er opfyldt efter indkaldelse. Ved proportionalitetsafvejningen er det overtrædelsen, der bærer bevisbyrden for, at fjernelse ville være uproportional.

Praktikere bør være opmærksomme på, at en servitut kan ophøre uden formel afløsning fra tingbogen – særligt ved frihedshævd, der kan vindes uden tingbogspåtegning. Som Højesterets dom i [BS-41762/2019-HJR](#) illustrerer, kan en utinglyst frihedshævd bestå og binde nye ejere af den herskende ejendom, hvis de ikke er i god tro.

Se [servitutter-tinglysning](#) for den bredere gennemgang af tinglysning af servitutter, [servitut-færdselsret-vejret](#) for færdselsretservitutter og [kaereadgang](#) for kæreordningen ved Tinglysningsrettens afgørelser.

LOV	Tinglysningsloven § 11	Tinglysningsloven § 20, stk. 1-2	Tinglysningsloven § 26
PRAKSIS	Højesteret · Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævd ved ejendomskøb		12.05.2020
	Landsretten · Landsretten afviste krav om fjernelse af udhus på servitutbelagt grund på grund af uproportionalt værdispild		14.04.2025

REFERENCE Lovgrundlag 6 paragraffer

Planloven § 43		Tinglysningsloven § 11	
Tinglysningsloven § 20	stk. 1-2	Tinglysningsloven § 22	stk. 1
Tinglysningsloven § 26	stk. 1	Tinglysningsloven § 32	

MATERIALE Citerede afgørelser 5 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS		2
15.02.2022	Højesteret stadfæster fravigelse af gæsteprincippet ved ekspropriation til elkabel	2611-3110
12.05.2020	Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævd ved ejendomskøb	bs-41762-2019-hjr
LANDSRETTE · ANKEINSTANS		1
14.04.2025	Landsretten afviste krav om fjernelse af udhus på servitutbelagt grund på grund af uproportionalt værdispild	10132-11888
ANKENÆVNET FOR FORSIKRING · NÆVN / KLAGEINSTANS		1
20.03.2024	Afslag på retshjælp grundet manglende udnyttelse af klagemulighed til Planklagenævnet	100717
PLANKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS		1
29.09.2021	Planklagenævnets afgørelse om påbud om fjernelse af mur og udvidelse af terrasse	20/07945

FORARBEJDE Betænkninger 2 referencer

Varetagelse af tinglysningsopgaven – Delbetænkning afgivet af Justitsministeriets Tinglysningsudvalg
nr. 1461 · 2005 · Justitsministeriet

Betænkning om digital tinglysning
nr. 1471 · 2006 · Justitsministeriet

03

PRAKSISOVERSIGT · TINGSRET

Praksisoversigt over brugsrettigheder over fast ejendom

Forpagtning, livsvarig bopælsret, jagtret og bygning på fremmed grund – stiftelse, sikringsakt og ophør

Version 2 · Opdateret 6. sep. 2026 · 24 afgørelser · 2010-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Brugsrettigheder over fast ejendom er de positive, totale eller delvise benyttelsesrettigheder over fremmed grund, som ikke er rådighedsindskrænkende servitutter: forpagtning, livsvarig bopæls- og beboelsesret, aftægt, jagt- og fiskeret, råstof- og tilegnelsesrettigheder samt retten til at have bygning på fremmed grund. Retsgrundlaget er i første række [tinglysningsloven § 3](#), der undtager brugsrettigheder stiftet "på sædvanlige tidsvilkår" fra tinglysningskravet, sammenholdt med hovedreglen om sikringsakt i [tinglysningsloven § 1](#) og de varighedsgrænser, der følger af [udstykningsloven § 16](#), [landbrugsloven § 28](#) og [jagt- og vildtforvaltningsloven § 20](#). Praksis viser to gennemgående spor: dels en kvalifikationsprøve, hvor domstolene skarpt adskiller den kontraktbaserede brugsret fra den middelbare tinglige ret over ejendommen, dels en beskyttelsesprøve, hvor utinglyste og usædvanlige brugsrettigheder jævnlige bukkes under over for aftaleerhververe, auktionskøbere og kreditorer.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Brugsrettigheder stiftet på sædvanlige tidsvilkår er gyldige mod enhver uden tinglysning, jf. tinglysningslovens § 3, stk. 1 – for landejendomme er opsigelse St. Hansdag til fratræden 1. maj sædvanligt vilkår, for andre ejendomme et opsigelsesvarsel på ½ år eller derunder.
- 02** Uopsigelige, livsvarige eller langvarige brugsrettigheder falder uden for § 3 og skal tinglyses efter § 1 for at have gyldighed mod aftaleerhververe og retsforfølgning.
- 03** En kontraktbaseret brugsret – herunder en ret til at indvinde og tilegne sig råstoffer på forpagtet areal – er ikke i sig selv en middelbar ejendomsret over den faste ejendom; Vestre Landsret afviste i 2025 at sidestille en tørveindvindingsret med en tilegnelsesservitut.
- 04** Ved bedømmelsen af, om en aftale overhovedet er en brugsret i tinglysningsmæssig forstand, er det afgørende, om råderetten ved varige installationer, bygninger eller hegn udelukker ejeren fra selv at udøve faktisk råden over arealet.

- 05** Der må ikke stiftes brugsret over en del af en samlet fast ejendom for længere end 30 år, og over en umatrikuleret ejendom højst 10 år, jf. udstykningslovens § 16, stk. 1 – Tinglysningsretten påser grænsen ex officio.
- 06** Ekstinktion af en utinglyst brugsret forudsætter, at erhververen selv tinglyser og er i god tro; god tro afskæres, når rettighedens udøvelse er synbar på ejendommen.
- 07** En auktionskøber behøver ikke at respektere en lejekontrakt eller brugsret, der ikke er gyldigt indgået – heller ikke selv om kontrakten blev omtalt og var kendt under tvangsauktionen.
- 08** Usædvanligt fordelagtige vilkår – livsvarig og uopsigelig brugsret, forkøbsret, symbolsk vederlag, intet depositum – er i sig selv en indikator for ugyldighed eller omgåelse, når rettigheden påberåbes over for en senere erhverver.
- 09** En forbeholdt livsvarig brugsret er retligt bindende for den nye ejer og afskærer denne fra egen rådighed, indtil brugsretten bortfalder ved brugerens død.
- 10** Jagtretten tilkommer ejendommens ejer, må ikke afhændes særskilt eller varigt adskilles fra ejendomsretten, kan overdrages for højst 30 år ad gangen og følger automatisk brugsretten ved overdragelse, medmindre andet er aftalt.
- 11** En bygning, der tilhører en anden end grundens ejer, får eget bygningsblad og behandles i det hele som en selvstændig fast ejendom, jf. tinglysningslovens § 19, stk. 1.
- 12** Brugsret og bygning på fremmed grund udgør som udgangspunkt ét samlet aktiv – er de erhvervet samlet, skal de også realiseres samlet ved opløsning af sameje.
- 13** Ved mundtlige brugsaftaler bærer den, der kræver vederlag, bevisbyrden; flere års vederlagsfri brug uden opkrævning taler afgørende imod en betalingsforpligtelse.
- 14** Langvarige brugs- eller lejeforhold, der må antages indgået for at omgå erhvervelsesloven, er ugyldige efter erhvervelseslovens § 9, stk. 1.
- 15** Tinglysning er en sikringsakt, ikke en gyldighedsbetingelse – en ret kan være fuldt gyldig inter partes, selv om den aldrig er lyst.

Tinglysningslovens § 3: undtagelsen fra sikringsakten og de "sædvanlige tidsvilkår"

§ 1

Hovedreglen i dansk tingsret er, at rettigheder over fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsfølgning, jf. [tinglysningsloven § 1, stk. 1](#). Brugsrettigheder nyder imidlertid en særlig – og i praksis ofte overset – privilegeret stilling:

Stk. 1. Brugsrettigheder, der ikke er stiftet på længere tidsvilkår end de sædvanlige, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Ved brugsrettigheder over landejendomme er en opsigelse St. Hansdag til at fratræde næstfølgende 1. maj sædvanligt vilkår. Ved andre ejendomme er en opsigelse med et halvt års varsel eller derunder sædvanligt vilkår.

Tinglysningsloven § 3, stk. 1 opstiller altså en objektiv målestok: så længe brugsretten kan bringes til ophør med det sædvanlige varsel, er den beskyttet mod enhver – også mod en godtroende køber, der tinglyser sit skøde, og mod ejerens kreditorer. Bestemmelsen er den samme, som blev vedtaget med tinglysningsloven af 1926, hvis formål ifølge de almindelige bemærkninger til [lovforslaget af 27. januar 1926](#) var at skabe "en for hele Riget fælles Tinglysningsordning" efter reformen af det da forældede tinglæsningsvæsen og afviklingen af det tyske grundbogs væsen i Sønderjylland.

Bestemmelsen har to sikkerhedsventiler. For det første må rettigheden ikke gå ud over de sædvanlige tidsvilkår: uopsigelighed, livsvarighed eller flerårig binding sprænger rammen og kaster brugsretten tilbage på hovedreglen i § 1. For det andet indeholder § 3, stk. 2 en supplerende sikringspligt: når en brugskontrakt er tinglyst, skal forudbetaling af leje for mere end et halvt år og nedsættelse af lejen selvstændigt tinglyses efter § 1, medmindre forudbetalingen eller nedsættelsen har hjemmel i den tinglyste kontrakt.

At tinglysning er en sikringsakt og ikke en gyldighedsbetingelse, er også fastholdt uden for det rent tingsretlige felt. Vejdirektoratet fastslog i [EMN-2025-29987](#), at en rådighedsbegrænsning er bindende fra offentliggørelsen af afgørelsen, og at tinglysningspligten alene tjener et oplysende formål – med udtrykkelig henvisning til forarbejderne til [tinglysningsloven § 2](#). Samme sondring mellem gyldighed og beskyttelse er bærende for brugsrettighederne.

LOV

[Tinglysningsloven § 1, stk. 1](#)[Tinglysningsloven § 2](#)[Tinglysningsloven § 3, stk. 1-2](#)

PRAKSIS

Vejdirektoratet · Tinglysning er ikke en gyldighedsbetingelse for adgangsbegrænsninger

09.07.2025

§ 2 Hvad er en brugsret? Grænsedragningen mod servitutten og den middelbare tinglige ret

Den vanskeligste kvalifikationsøvelse på området er at afgøre, om en aftalt benyttelsesbeføjelse er en kontraktbaseret brugsret eller en begrænset tinglig (middelbar) ret over ejendommen. Sondringen er ikke akademisk: den afgør sikringsaktens indhold, beskyttelsen mod ejerskifte – og beskatningen.

Den hidtil klareste prøvelse foreligger i Vestre Landsrets dom af 18. december 2025, [BS-32896/2024-VLR](#). Pindstrup Mosebrug havde i 1951 indgået en forpagtningskontrakt med Statens Jordlovsudvalg om ret til at indvinde tørv frem til 2011 og fik ved Vestre Landsrets dom af 25. april 2018 tilkendt 40 mio. kr. i ekspropriationserstatning efter [grundlovens § 73](#). Selskabet gjorde gældende, at retten til at tilegne sig hele tørvemassen udgjorde en *tilegnelsesservitut* – en begrænset tinglig rettighed over fast ejendom – og at erstatningen derfor var skattefri efter [ejendomsavancebeskatningsloven § 11, stk. 1](#).

Landsretten afviste kvalifikationen. Selv om selskabet reelt kunne tilegne sig tørvemassen, havde den kontraktbaserede rettighed ikke karakter af fast ejendom for selskabet, og **en brugsret baseret på en leje- eller forpagtningskontrakt kan ikke sidestilles med en middelbar ejendomsret som en servitut**. Rettigheden faldt i stedet under [afskrivningsloven § 40, stk. 2](#) som et immaterielt aktiv – "rettigheder ifølge forpagtningskontrakter" – og erstatningen blev behandlet som en salgssum efter [afskrivningsloven § 48](#).

Dommen er principiel, fordi den fastholder, at forpagterens position forbliver obligationsretlig, uanset hvor omfattende den faktiske udnyttelse af ejendommens substans er.

Den administrative afgrænsning peger samme vej. Skattestyrelsen beskriver i Den juridiske vejledning afsnit [C.H.2.1.5.2.2 om afståelse af en middelbar varig rettighed over fast ejendom](#), at middelbare varige rettigheder – pante- og servitutrettigheder – *indskrænker* ejerens rådighed og typisk knytter sig til en bestemt del af ejendommen, mens brugsrettigheder efter leje eller forpagtning som udgangspunkt falder uden for begrebet fast ejendom i ejendomsavancebeskatningslovens forstand.

En selvstændig og skarpere definition findes i [bekendtgørelse om udstykningskravet § 1](#), som Tinglysningssretten administrerer efter:

Ved brugsret i denne bekendtgørelse forstås enhver form for aftale om leje-, forpagtnings- eller brugsret til et areal. Aftaler, som giver den berettigede adgang til en begrænset og speciel råden, betragtes kun som aftaler om brugsret i bekendtgørelsens forstand, hvis den aftalte råderet ved anbringelse af varige installationer, bygninger eller hegn udelukker ejeren fra selv at udøve en faktisk råden over arealet.

Kriteriet er dermed **eksklusivitet i den faktiske råden**: den begrænsede og specielle råden (færdsel, ledningsføring, udsigt) hører under servitutbegrebet, mens den råden, der fysisk fortrænger ejeren fra arealet, er en brugsret. Bekendtgørelsen præciserer samtidig, at aftaler om brugsret til hus eller husrum ikke er omfattet, medmindre aftalen også omfatter en del af ejendommens grundareal.

LOV

[Afskrivningsloven § 40, stk. 2](#)[Afskrivningsloven § 48](#)[Ejendomsavancebeskatningsloven § 11, stk. 1](#)[Grundloven § 73](#)

PRAKSIS Landsretten · Skattepligt af ekspropriationserstatning for tørveindvindingsret på forpagtet areal

18.12.2025

Varighedsgrænserne: udstykningslovens 30-årsregel, § 3 landbrugsloven og jagtretten

Selv når parterne er enige om at stifte en langvarig brugsret, er aftalefriheden ikke fri. [Udstykningsloven § 16, stk. 1](#) sætter en absolut skranke:

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, eller*
- 2. 10 år, såfremt arealet udgør en del af en umatrikuleret ejendom.*

Grænsen håndhæves i tinglysningssleddet. Efter [bekendtgørelse om udstykningskravet § 1](#) påser Tinglysningssretten ved tinglysning af dokumenter om adkomst, pant eller brugsret, at [udstykningslovens § 14, § 15, 1. pkt., og § 16, stk. 1](#) overholdes; for umatrikulerede arealer kræver [§ 3](#) desuden en erklæring fra matrikelmyndigheden, før en brugsret kan tinglyses for mere end 10 år. Formålet er at forhindre, at man ad aftalevejen skaber faktiske ejendomsopdelinger uden om udstykningskontrollen.

Boligministeriets vejledning til normalvedtægten for ejerforeninger sammenfatter retsstillingen præcist i sit [afsnit om eksklusive brugsrettigheder](#): når en brugsret vedrører et grundstykke og medfører en generel råderet over arealet, må aftalen ikke indgås med et længere opsigelsesvarsel end 30 år, jf. [udstykningsloven § 16, stk. 1, nr. 1](#) og Højesterets dom [U 2017.506 H](#) om en tinglyst brugsret til et strandareal med 30

års opsigelsesvarsel. Vejledningen kobler samtidig eksklusiviteten sammen med foreningsretten: en eksklusiv brugsret med uopsigelighed i mere end fem år anses altid for en væsentlig disposition over fællesejendommen.

På landbrugsområdet gælder en parallel – men indholdsmæssigt anderledes begrundet – grænse i [landbrugsloven § 28, stk. 1](#): forpagtning eller leje af *en del* af en landbrugsejendom kan ske for højst 30 år, og kun i de seks opregnede tilfælde (samdrift med anden landbrugsejendom, vedvarende græs- og naturarealer til afgræsning, haveformål under 1.000 m², avlsbygninger, ikke-driftsnødvendige beboelsesbygninger og arealer til jordbrugsmæssige produktionsbygninger). Ministeren kan dispensere, men aldrig ud over 30 år, jf. [§ 28, stk. 2](#).

Jagtrekken har sin egen – og strengeste – regulering. Efter [jagt- og vildtforvaltningsloven § 14, stk. 1](#) tilkommer jagtrekken ejendommens ejer, og [§ 20](#) fastlægger de tre bærende principper:

- **Ingen særskilt afhændelse:** grundejerens jagtret må ikke afhændes særskilt eller på anden måde varigt adskilles fra ejendomsretten, jf. [§ 20, stk. 1](#).
- **Maksimalt 30 år ad gangen:** ejeren kan dog overdrage jagtrekken til andre for et bestemt tidsrum, der ikke må overstige 30 år ad gangen, jf. [§ 20, stk. 2](#).
- **Accessorisk til brugsretten:** ved overdragelse af brugsretten til en ejendom eller dele heraf anses jagtrekken for omfattet af brugsretten, medmindre andet er aftalt, jf. [§ 20, stk. 3](#).

Den sidste regel er praktisk vigtig: forpagteren får jagtrekken med i købet, hvis kontrakten tier – bortforpagteren må udtrykkeligt forbeholde sig den.

LOV

[Jagt- og vildtforvaltningsloven § 14, stk. 1](#)[Jagt- og vildtforvaltningsloven § 20, stk. 1-3](#)[Landbrugsloven § 28, stk. 1-2](#)[Udstykningsloven § 14](#)[Udstykningsloven § 16, stk. 1](#)

§ 4 Ekstinktion af utinglyste brugsrettigheder: god tro og synbarhed

Falder brugsretten uden for [§ 3](#), afgøres beskyttelsen af det almindelige ekstinktionssystem. Efter [tinglysningssloven § 1, stk. 2](#) skal den aftale eller retsforfølgning, der skal kunne fortrænge en utinglyst ret, selv være tinglyst, og erhververen ifølge aftalen skal være i god tro. God tro er legaldefineret i [§ 5](#):

Ved god tro forstås i denne lov, at erhververen ikke kender den utinglyste ret og ej heller ved grov uagtsomhed er skyld i sit ukendskab til den. God tro må være til stede på det tidspunkt, da aftalen anmeldes til tinglysning.

Højesteret har i [BS-41762/2019-HJR](#) af 12. maj 2020 gennemført en principiel prøvelse af begge led. Sagen angik en utinglyst frihedshævd, som ejerne af en tjenende ejendom havde vundet over en beplantningsservitut fra 1933, og spørgsmålet var, om de senere købere af den herskende ejendom havde ekstingveret hævden ved tinglysning af deres adkomst. Højesteret afviste først den formelle indvending om, at adkomsten var tinglyst på en anden ejendom end den, retten angik:

Højesteret finder, at dette i tilfælde som det foreliggende – hvor påtaleretten ifølge servitutten tilkommer ejeren af ejendom 2 – ikke i sig selv er til hinder for, at A og B kan fortrænge C og Ds frihedshævd. En sådan fortrængning ved tinglysning af adkomst på en anden ejendom end den, som den utinglyste ret angår, var mulig før tinglysningssloven af 1926, jf. bl.a. Højesterets dom af 28. januar 1881 (UfR 1881.471), og der er ikke grundlag for at antage, at der med loven har været tilsigtet en anden retstilstand.

Ekstinktionen strandede derimod på god tro-kravet. Beplantningen havde i maj 2015 haft nogenlunde samme højde som ved skønsforretningen og skærmede på samme måde for udsigten:

Under disse omstændigheder finder Højesteret, at A og B på tidspunktet for tinglysningen af deres adkomst til ejendom 2 har måttet gå ud fra, at C og D havde ret til at beplante deres ejendom som sket. De har som følge heraf ikke efter § 1, stk. 2, fortrængt C og Ds ret. Den omstændighed, at de ikke har vidst, at C og Ds ret beroede på frihedshævd, ændrer ikke ved det anførte.

Afgørelsen fastlægger dermed den centrale målestok for brugsrettigheder: **synbar udøvelse af retten afskærer erhververens gode tro**, og erhververen behøver ikke at kende rettighedens præcise retlige grundlag for at være afskåret. Den forpagter, der dyrker jorden, den bygningsejer, hvis hus står på grunden, og den beboer, der faktisk bor i huset, har derfor i praksis en langt bedre position end deres papirer alene antyder.

Den omvendte situation illustreres af [BS-10414/2021-VLR](#), hvor Vestre Landsret prøvede, om købere af en fast ejendom ved tinglysning af skødet var i god tro over for en tidligere aftalt, men utinglyst vejret – spørgsmålet blev afgjort efter [§ 1, stk. 2](#) og [§ 5](#) ud fra de synbare forhold på ejendommen.

For rettigheder, der hviler på hævde, gælder en supplerende reklamationsbyrde. Efter [tinglysningsloven § 26, stk. 1](#) skal en hævdehaver, hvis ret ville bortfalde over for en senere erhverver efter [§ 1](#), gøre sin ret gældende inden 2 år efter, at erhververens ret er tinglyst; i modsat fald får hævden også gyldighed mod erhververen. Fristen blev anvendt af Vestre Landsret i [BS-32888/2024-VLR](#) om hævde på et indkørselsareal, hvor ejeren af naboejendommen havde overskredet 2-årsfristen. Afgrænsningen mod hævde som selvstændigt stiftelsesgrundlag er behandlet under [hævde](#).

Hvor tingbogen har svigtet, giver [tinglysningsloven § 34, stk. 1](#) en interesseafvejning mellem den forurettede og den godtroende erhverver. Bestemmelsen nævner udtrykkeligt, at retten ved skønnet skal tage hensyn til, om den forurettede allerede i nogen tid har udøvet den pågældende ret og indrettet sine forhold derpå, samt til "rettens art (f.eks. brugsret eller panteret)". Brugsrettens karakter af faktisk udøvet, ofte livsvigtig benyttelsesbeføjelse er dermed et selvstændigt vægtmoment ved rettelse af tingbogen.

LOV

[Tinglysningsloven § 1, stk. 2](#)
[Tinglysningsloven § 5](#)
[Tinglysningsloven § 26, stk. 1](#)
[Tinglysningsloven § 34, stk. 1](#)

PRAKSIS

Højesteret · Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævd ved ejendomskøb

12.05.2020

Landsretten · Ejendomshævd på indkørsel – Vestre Landsret stadfæster dom om vundet hævde og tinglysningslovens 2-årsfrist

06.10.2025

Landsretten · Vejret og god tro ved tinglysning - Landsrettens stadfæstelse af byretsdom

22.10.2021

Brugsrettens beståen ved tvangsauktion – og de usædvanlige vilkårs signalværdi

§ 5

Tvangsauktionen er den hårdeste prøve for en brugsret. Praksis viser, at domstolene ikke nøjes med at spørge, om rettigheden er tinglyst, men først og fremmest om den overhovedet er *gyldigt stiftet*.

Sagskomplekset om en ejendom i Valby er instruktivt. Ni dage før auktionen blev der fremlagt en lejekontrakt af 14. juli 2021 med usædvanligt fordelagtige vilkår for lejer: livsvarig og uopsigelig lejeret, 10.000 kr. om måneden inklusive el, vand og varme for 279 m², udlejers afholdelse af alle forbrugsudgifter, forkøbs- og tilbagekøbsret for 3,8 mio. kr. og intet depositum. Byretten fandt i [BS-49292/2021-FRB](#) kontrakten ugyldig:

Retten finder det på den baggrund og henset til de usædvanlige lejevilkår i den påberåbte lejekontrakt ubetænkeligt at anse kontrakten for ugyldig.

Østre Landsret stadfæstede i [BS-10036/2023-OLR](#) af 15. januar 2025 og præciserede, at auktionskøberens kendskab til kontrakten er uden betydning, når kontrakten ikke er gyldigt indgået:

Den af Lejer påberåbte lejekontrakt er ikke underskrevet af en for det udlejende selskab tegningsberettiget person. Lijekontrakten er derfor ikke gyldigt indgået mellem lejer og udlejer. Uanset at det må lægges til grund, at lejekontrakten blev omtalt under tvangsauktionen den 14. oktober 2021, og at den således var kendt for de for Zenta Invest 2017 ApS mødende, kan Lejer herefter ikke påberåbe sig lejekontrakten overfor køber.

Landsretten tilføjede en anden lære: den, der påberåber sig en brugsret ud fra faktisk benyttelse, må bevise benyttelsen. Da der hverken forelå en tidligere lejekontrakt, dokumentation for huslejebetaling eller folkeregistertilmelding, og vidneforklaringerne ikke gav noget entydigt billede, havde brugeren ikke godtgjort at have beboet ejendommen.

De to domme leverer en brugbar tommelfingerregel: **jo mere fordelagtig og usædvanlig brugsretten er for brugeren – og jo tættere brugeren står på den nødlidende ejer – jo skarpere prøver retten både stiftelsen og den faktiske udøvelse.** Dette gælder navnlig, når brugsretten dukker op kort før auktionen.

Modstykket er den rettighed, der er sikret. I [AS-456/2012-HBK](#) fastslog fogedretten, at en tinglyst forkøbsret kunne gøres gældende efter hammerslag, så rettighedshaveren kunne indtræde som køber i stedet for den højstbydende. Sikringsakten gav altså gennemslag mod auktionskøberen.

LOV	Lejeloven § 93, stk. 1	Tinglysningsloven § 1, stk. 1	
PRAKSIS	Landsretten · Østre Landsrets stadfæstelse af ugyldig lejekontrakt og manglende bevis for beboelse efter tvangsauktion		15.01.2025
	Byretten · Gyldighed af lejekontrakt efter tvangsauktion og ophævelse		23.02.2023
	Byretten · Anerkendelse af forkøbsret ved tvangsauktion: Liebhaver 1 fik ret til at overtage ejendom fra auktionskøber		28.02.2013

§ 6 Livsvarig bopæls- og beboelsesret samt aftægt

Den livsvarige bopæls- eller beboelsesret er den klassiske brugsret uden for lejelovgivningen. Den stiftes typisk ved, at overdrageren forbeholder sig retten i skødet eller i et tillæg hertil, eller ved testamentarisk bestemmelse. Fordi den pr. definition er uopsigelig og livsvarig, falder den uden for [tinglysningsloven § 3](#) og skal tinglyses efter [§ 1](#) for at være beskyttet mod aftaleerhververe og kreditorer.

Rettens *materielle* gennemslagskraft er til gengæld betydelig – også over for ejeren selv. Landsskatteretten tog i [21-06-2023-afgørelsen i sag 22-0064484](#) stilling til en sommerbolig, som klagerens far ved aftale af 29. december 2000 havde overdraget til familieselskabet for 1.100.000 kr., samtidig med at han forbeholdt sig en livsvarig brugsret mod 36.000 kr. årligt til dækning af driftsudgifterne. Spørgsmålet var, om sønnen som

hovedaktionær skulle beskattes af fri sommerbolig efter [ligningsloven § 16 A, stk. 5](#), jf. [§ 16, stk. 5](#). Retten delte perioden i to:

Efter en konkret vurdering finder Landsskatteretten, at klageren har dokumenteret, at sommerboligen ikke har været til klagerens rådighed i perioden frem til farens død. [...] Klageren har af den årsag været afskåret fra at råde over sommerboligen i den periode.

Brugsretten var altså **eksklusiv og bindende for selskabet**, og den afskar retligt såvel som faktisk hovedaktionæren fra rådigheden. Ved faderens død i 2018 bortfaldt brugsretten, rådigheden gik tilbage til selskabet, og beskattningen for 2019 og 2020 blev stadfæstet, fordi der hverken forelå fraskrivelseserklæring eller udlejningskontrakt, der kunne fratage sønnen rådigheden.

Afgørelsen tager samtidig stilling til vederlagsstrukturen. Klageren gjorde gældende, at brugsretten var en kapitaliseret del af købesummen efter [ligningsloven § 12 B](#), men det afviste retten:

Brugsretten ifølge købsaftalen udgør ikke en del af salgssummen som en kapitaliseret ret, jf. ligningslovens § 12 B, stk. 2. Der er herved henset til, at klagerens far ifølge aftalen har kunnet anvende sommerboligen mod betaling, brugsretten ses således ikke at have udgjort en del af købesummen.

Det **løbende vederlag** for benyttelsen er dermed afgørende for, om brugsretten skal ses som en betalt modydelse i overdragelsen eller som en selvstændig, vederlagt benyttelsesret.

Aftægten – den ældre, landbrugsretlige form for livsvarig bolig- og forsørgelsesret – optræder fortsat i praksis. I [13-5456278](#) havde en ejendom fungeret som aftægtsbolig for ejerens moder indtil hendes død i august 2009, hvorefter boligen blev renoveret og forsøgt udlejet erhvervsmæssigt. Landsskatteretten fritog ejeren for ejendomsværdiskat for 2010, fordi ejendommen havde status som udlejningsejendom i hele ejerperioden – også før moderens død. Aftægtsboligen var altså ikke en bolig, ejeren rådede over, men en bolig, der var bundet af aftægtsmodtagerens ret.

Begge afgørelser illustrerer den samme tingsretlige kerne: **den livsvarige brugsret er en reel rådighedsberøvelse for ejeren, ikke blot en kontraktuel byrde**, og den ophører ved brugerens død – hvorefter rådigheden automatisk tilfalder ejeren uden yderligere dispositioner.

LOV

[Ligningsloven § 12b](#)[Ligningsloven § 16a, stk. 5](#)[Ligningsloven § 16, stk. 5](#)[Tinglysningsloven § 1, stk. 1](#)

PRAKSIS

Landsskatteretten · Rådighed over sommerbolig: Fars brugsret afskar hovedaktionær fra beskatning indtil dødsfald

21.06.2023

Landsskatteretten · Fritagelse for ejendomsværdiskat ved renovering og forsøg på udlejning af tidligere aftægtsbolig

10.12.2015

§ 7 Forpagtning: stiftelse, vederlag og bevisbyrde ved uformelle aftaler

Forpagtningen er den praktisk vigtigste totale brugsret over fremmed fast ejendom. Den kan stiftes formløst – også mundtligt – men de bevismæssige konsekvenser af formløsheden er betydelige.

I [BS-70/2016-ODE](#) havde ejeren af et brakliggende landbrugsareal omkring 2011 mundtligt tilladt en landmand at rydde og opdyrke jorden, der havde ligget hen i ca. 20 år og var groet til med 10 meter høje

træer. Efter fire års brug uden opkrævning fremsatte ejeren pludselig krav om 98.242 kr. i forpagtningsafgift, maskinleje og jagtleje og udarbejdede en tilbagedateret forpagtningskontrakt. Byretten frifandt landmanden:

Da Sagsøger ApS således på baggrund af en mundtlig aftale med Sagsøger ApS har ryddet arealet og derefter dyrket jorden i flere år, uden at Sagsøger ApS har opkrævet betaling, findes Sagsøger ApS ikke at have godtgjort at have krav på betaling af forpagtningsafgift. Da Sagsøger ApS i samme periode endvidere har ladet Sagsøgte benytte selskabets maskiner og redskaber i forbindelse med arbejdet på arealet uden at kræve betaling, findes Sagsøger ApS heller ikke at have godtgjort at have krav på betaling af maskinleje. Endvidere har Sagsøger ApS ikke påvist et grundlag for kravet på jagtleje.

Dommen fastlægger tre pointer: **bevisbyrden for vederlagspligten påhviler den, der kræver betaling**; flerårig passivitet med opkrævning taler afgørende imod en betalingsforpligtelse; og et krav på jagtleje kræver et selvstændigt aftalegrundlag – jagtretten følger jo netop brugsretten efter [jagt- og vildtforvaltningsloven § 20, stk. 3](#), medmindre andet er aftalt.

Omvendt kan en forpagtningsaftale være bindende, selv om den formelle underskrift mangler, når parterne faktisk har handlet efter den. Landsskatteretten fastslog i [23-0045331](#) af 20. december 2023, at en bortforpagter havde erhvervet ret til forpagtningsindtægter på 1,44 mio. kr. ved fakturaudstedelsen, uanset at kontrakten ikke var underskrevet, og uanset at betalingerne udeblev. Kombinationen af de to afgørelser giver et klart mønster: **det er parternes faktiske adfærd – opkrævning, betaling, fakturering – der bærer bevisbyrden, ikke dokumentets formalia.**

Forpagtningsforholdet kan i øvrigt bringe accessoriske brugsrettigheder med sig, som får selvstændig betydning ved senere overdragelser. I [07-01012](#) indgik en tinglyst servitut om brugsret til en gylletank som et værdipåvirkende moment ved fordelingen af overdragelsessummen for en landbrugsejendom.

LOV

[Jagt- og vildtforvaltningsloven § 20, stk. 3](#)[Landbrugsloven § 28, stk. 1](#)[Statsskatteloven § 4](#)

PRAKSIS	Byretten · Uenighed om mundtlig forpagtningsaftale: Landmand frifundet for betalingskrav efter flere års vederlagsfri brug af jord	01.07.2016
	Landsskatteretten · Landsskatteretten: Beskatning af forpagtningsindtægt trods manglende underskrift på kontrakt	20.12.2023
	Landsskatteretten · Fordeling af overdragelsessum ved salg af landbrugsejendom - Landsskatterettens afgørelse	09.09.2010

§ 8 Jagtret som selvstændig brugsrettighed – og som skattepligtig ydelse

Jagtretten indtager en mellemstilling: den er en delvis brugsret over fremmed ejendom, men samtidig så nært knyttet til ejendomsretten, at loven forbyder dens varige adskillelse fra denne, jf. [jagt- og vildtforvaltningsloven § 20, stk. 1](#). Inden for 30-årsgrænsen i [§ 20, stk. 2](#) er jagtretten imidlertid et selvstændigt omsætteligt aktiv, og retspraksis har derfor måttet fastlægge dens værdi.

Landsskatteretten fastsatte i [12-0231025](#) af 2. marts 2015 markedsværdien for jagtleje på en 81,7 ha skovejendom til 400 kr. pr. hektar årligt, svarende til 32.680 kr. Hovedanpartshaveren havde alene betalt 15.000 kr. inkl. moms, og differencen på 17.680 kr. blev tilført selskabets sambeskatningsindkomst efter armslængdeprincippet i [ligningsloven § 2](#):

Landsskatteretten har dags dato fastslået, at markedsværdien for jagtlejen udgør 400 kr. pr. ha. i indkomstårene 2009-2011, således at jagtlejen udgør 32.680 kr. hvert år.

At jagtretten kan afgrænses tidsmæssigt helt ned til en enkelt dag, fremgår af [14-1046610](#) af 24. november 2016. Et selskab havde udlejet 225 ha af en 268 ha plantage til et jagtkonsortium, men forbeholdt sig i lejekontrakten retten til én årlig jagt uden konsortiet og overlod denne dagsjagt vederlagsfrit til et søsterselskab. Selskabet gjorde principalt gældende, at transaktionen skulle behandles som udleje af jord – dvs. som en moms fritaget brugsret til fast ejendom. Landsskatteretten afviste kvalifikationen og fastslog, at der var tale om overdragelse af en *jagtret* mellem interesseforbundne parter, som blev værdiansat skønsmæssigt til 20.000 kr. ekskl. moms, og som var momsplichtig, fordi udlejning af jagtret på under én måned udgør en momsplichtig leverance.

De to afgørelser understreger en pointe med bredere rækkevidde for hele emnet: **jagtretten (og tilsvarende tilegnelsesrettigheder) er retligt en benyttelsesbeføjelse over fremmed fast ejendom, men den behandles ikke automatisk som "fast ejendom"** – hverken skatte-, moms- eller tingsretligt. Det er nøjagtig samme skæring, Vestre Landsret gennemførte for tørveindvindingsretten i [BS-32896/2024-VLR](#).

Endelig indeholder loven en selvstændig regulering af tilegnelsen af selve udbyttet. Efter [jagt- og vildtforvaltningsloven § 17](#) må den, der har beskudt vildt på egen jagtgrund, ikke tilegne sig vildtet, når det falder på en anden persons jagtgrund; ejeren eller den jagtberettigede skal snarest muligt underrettes. Bestemmelsen viser, at jagtrettens territoriale afgrænsning følger ejendommens – ikke skudretningens – grænser.

LOV

[Jagt- og vildtforvaltningsloven § 14, stk. 1](#)[Jagt- og vildtforvaltningsloven § 17](#)[Jagt- og vildtforvaltningsloven § 20, stk. 1-3](#)[Ligningsloven § 2, stk. 1](#)

PRAKSIS	Landsretten · Skattepligt af ekspropriationserstatning for tørveindvindingsret på forpagtet areal	18.12.2025
	Landsskatteretten · Værdiansættelse af koncernintern overdragelse af dagsjagt efter armslængdeprincippet	24.11.2016
	Landsskatteretten · Fastsættelse af markedsværdi for jagtleje i selskabsejet skovejendom	02.03.2015

Bygning på fremmed grund: brugsretten, der bliver til selvstændig fast ejendom

Retten til at have bygning på fremmed grund er den brugsret, der går længst – så langt, at loven behandler resultatet som en selvstændig fast ejendom. [Tinglysningsloven § 19, stk. 1](#) bestemmer:

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.

Bestemmelsen omfatter også bygninger opført på søterritoriet eller i den eksklusive økonomiske zone, når de er bestemt til varig forbliven på stedet. Bygningsblade oprettes og ændres efter anmodning fra Geodatastyrelsen, og tinglysning af rettigheder på bygningsbladet forudsætter efter [§ 19, stk. 4](#), at bygningen er noteret med eget identifikationsnummer, og at placeringen er stedfæstet ved landinspektørerklæring. Får bygning og grund samme ejer, nedlægges bygningsbladet, og de tinglyste rettigheder overføres til grundens ejendomsblad, jf. [§ 19, stk. 3](#).

Konsekvenserne af den selvstændige ejendomsstatus er gennemgribende. Landsskatteretten fastslog i [16-1659167](#) af 26. juni 2019, at tinglysning af ejerskifte af en bygning på fremmed grund er en afgiftspligtig

adkomstændring i tingbogen efter [tinglysningsafgiftsloven § 1, stk. 1, nr. 1](#), jf. [tinglysningsloven § 19](#), og at hele den angivne ejerskiftesum på 1.750.000 kr. var vederlag for bygningen – også selv om køberen gjorde gældende, at 514.947 kr. reelt vedrørte et andelsbevis i den andelsforening, der ejede grunden. Bygningen og medlemsretten til grunden lod sig altså ikke adskille i afgiftsgrundlaget, når købsaftalen og skødet angav én samlet købesum.

Hvor omfattende bygningsbegrebet er, viser Skatterådets bindende svar [SKM2010.839.SR](#) af 17. december 2010: 82 skærmtage over benzinstandere opført på lejede grunde udgjorde selvstændige bygninger og dermed selvstændige ejendomme, hvorved anskaffelsessummen kunne tillægges det faste årlige tillæg efter [ejendomsavancebeskatningsloven § 5, stk. 1](#) – uanset at skærmtagene ikke var særskilt vurderet. Ejede selskabet flere bygninger på samme lejede grund, udgjorde de dog kun én ejendom med ét tillæg.

Sammenhængen mellem bygningen og brugsretten til grunden er tingsretligt afgørende. Højesteret fastslog i [BS-63305/2023-HJR](#) af 3. juni 2025, at når to samejere i 2016 havde erhvervet et kolonihavehus og brugsretten til havelodden som ét samlet aktiv, måtte den frivillige auktion ved opløsning af samejet omfatte **både den oprindelige bygning og brugsretten til havelodden** – salget skulle dog gennemføres under overholdelse af haveforeningens vedtægter, herunder kravet om bestyrelsens godkendelse af nye medlemmer. Landsretten havde forinden ophævet fogedrettens afgørelse med henvisning til manglende dokumentation for overdragelse af brugsretten; Højesteret ophævede landsrettens kendelse og hjemviste sagen.

Dommen fastlægger et almindeligt princip: **bygning og brugsret udgør ét økonomisk og retligt hele, når de er erhvervet samlet**, og de kan derfor ikke vilkårligt skilles ad ved en tvangsmæssig realisation.

LOV	Ejendomsavancebeskatningsloven § 5, stk. 1	Tinglysningsafgiftsloven § 1, stk. 1
	Tinglysningsloven § 19, stk. 1-4	
PRAKSIS	Højesteret · Opløsning af sameje i andelshaveforening: Frivillig auktion omfattede både bygning og brugsret	03.06.2025
	Landsskatteretten · Landsskatteretten stadfæster afgørelse om tinglysningsafgift ved ejerskifte af bygning på fremmed grund	26.06.2019
	Skatterådet · Selvstændig bygning på lejet grund giver fast tillæg	17.12.2010

§ 10 Kolonihavebrugsretten: brugsret, bygning og foreningsvedtægt i ét

Kolonihaveforholdet er et pædagogisk godt eksempel på brugsrettens sammensatte karakter: brugeren ejer huset som selvstændig fast ejendom, har en brugsret til havelodden og er samtidig medlem af en forening, hvis vedtægter og ordensregler binder brugsrettens udøvelse.

Højesteret fastholdt i [BS-63305/2023-HJR](#), at foreningsvedtægterne – herunder kravet om bestyrelsens godkendelse af nye medlemmer – skal respekteres, selv når brugsretten realiseres ved frivillig auktion. Foreningens medlemskontrol er altså en legitim, indbygget begrænsning i brugsrettens omsættelighed.

Grænserne for brugsrettens *udøvelse* trækkes derimod af de bebyggelsesregler, der gælder på opførelsestidspunktet. Retten i Roskilde frifandt i [BS-563/2022-ROS](#) af 1. marts 2023 en kolonihaveejers krav om nedrivning af en terrasse på 17,32 m², der oversteg den nugældende grænse på 10 m². Foreningen havde ikke bevist, at terrassen var ulovlig ved opførelsen i 1985, og retten fastslog, at byggeri, som var lovligt på opførelsestidspunktet, ikke skal ændres, medmindre det er udvidet.

Østre Landsret nuancerede billedet i [BS-14218/2023-OLR](#) af 15. oktober 2024. Her havde brugeren erstattet hovedhuset og ombygget terrassen, så det samlede bebyggede areal oversteg de tilladte 40 m². Landsretten gav haveforeningen medhold i, at byggeriet var ulovligt og skulle lovliggøres, men **frifandt brugeren for ophævelse af lejekontrakten og bod**, fordi foreningen ikke havde dokumenteret et gyldigt påkrav, ikke havde fremlagt standardlejevilkårene og ikke havde påvist en generalforsamlingsbeslutning om bod.

Mønsteret er klart: brugsretten kan bringes til ophør ved misligholdelse, men **ophævelsesadgangen er formelt betinget** – påkrav, dokumenteret aftalegrundlag og hjemmel i generalforsamlingsbeslutning er selvstændige gyldighedsbetingelser. Sanktionen ophævelse er dermed reelt vanskeligere at nå end lovliggørelsespåbuddet. Andelshaveres brugsret til andelsboligforeningens bolig behandles særskilt under [andelsboligforening](#).

LOV	Retsplejelovent § 384	Tinglysningslovent § 19, stk. 1	
PRAKSIS	Højesteret · Opløsning af sameje i andelshaveforening: Frivillig auktion omfattede både bygning og brugsret		03.06.2025
	Landsretten · Kolonihave: Ulovligt byggeri og ophævelse af lejekontrakt		15.10.2024
	Byretten · Sag om terrassebyggeri på havelod – overholdelse af bebyggelsesregler		01.03.2023

§ 11 Erhvervelseslovent § 9: langvarige brugsforhold som omgåelse

Brugsretten er historisk blevet brugt som omgåelsesinstrument, fordi den kan tildele en udlænding den faktiske råden over dansk fast ejendom uden formel adkomstoverdragelse. Lovgiver har derfor indsat en udtrykkelig ugyldighedsregel i [erhvervelseslovent § 9](#):

Stk. 1. Aftaler om langvarige brugs- eller lejeforhold vedrørende fast ejendom, der må antages at være indgået med det formål at omgå de i denne lovent indeholdte regler, er ugyldige.
Stk. 2. På andre retshandler, hvorved lovens bestemmelser søges omgået, finder de i §§ 3-8 indeholdte regler tilsvarende anvendelse.

Bestemmelsen er en ren omgåelsesregel: det er ikke længden i sig selv, men det påviste omgåelsesformål, der udløser ugyldigheden. Håndhævelsen er tinglysningsretligt understøttet. Efter [cirkulæreskrivelse om indberetning til justitsministeriet om visse brugs- og lejeforhold](#) skal tinglysningsmyndighederne indberette til Justitsministeriet om anmeldte aftaler om brugs- eller lejeforhold, hvor fast ejendom gives i brug eller udlejes til personer, som kun med ministeriets tilladelse kan erhverve adkomst til fast ejendom her i landet. Indberetningen skal gives *også* i tilfælde, hvor aftalen som ugyldig måtte blive afvist fra dagbog eller tingbog, og skal indeholde oplysning om brugerens navn og bopæl, ejendommens betegnelse og brugs- eller lejeforholdets varighed.

Strafsiden er reguleret i [Rigsadvokatmeddelelsen om sager efter lovent om erhvervelse af fast ejendom](#), hvorefter straffen efter erhvervelseslovens § 10, stk. 1 og 2, er bøde for at undlade at indgive ansøgning efter § 3, jf. § 1, eller at efterkomme et pålæg efter § 8, med en forældelsesfrist på 2 år efter straffelovens § 93, stk. 1, nr. 1. Ved manglende efterkommelse af et afhændelsespålæg regnes fristen fra det påbudte opfyldelsestidspunkt.

Den samlede konstruktion viser lovgivers systematik: **den langvarige brugsret behandles som funktionelt ækvivalent med ejendomsret** og underkastes derfor de samme kontrolmekanismer. Samme grundtanke ligger bag varighedsgrænserne i [udstykningslovent § 16](#) og [jagt- og vildtforvaltningslovent § 20, stk. 1](#).

LOV	Erhvervelseslovent § 9, stk. 1-2	Jagt- og vildtforvaltningslovent § 20, stk. 1	
-----	--	---	--

Udstykningsloven § 16, stk. 1

§ 12 Ophør, sletning og afløsning af brugsrettigheder

En brugsret ophører ad flere veje: ved udløb af den aftalte periode, ved opsigelse med det sædvanlige eller aftalte varsel, ved brugerens død (den livsvarige ret), ved misligholdelse og ophævelse, ved bortfald af forudsætninger – og ved ejerens erhvervelse af rettigheden (konfusion).

Opsigelsesvarslerne er for de utinglyste, sædvanlige brugsrettigheder direkte angivet i [tinglysningsloven § 3, stk. 1](#): for landejendomme opsigelse St. Hansdag til fratræden næstfølgende 1. maj, for andre ejendomme et halvt års varsel eller derunder. Overskrides disse rammer, mister brugsretten sin automatiske beskyttelse – ikke sin gyldighed inter partes.

Ophør ved *ophævelse* forudsætter, at de aftaleretlige formkrav overholdes. Østre Landsret frifandt i [BS-14218/2023-OLR](#) brugeren for ophævelse og bod, fordi udlejeren ikke havde dokumenteret et gyldigt påkrav og ikke havde fremlagt aftalegrundlaget – selv om det materielle brud (ulovligt byggeri) var fastslået. Ophævelsen er dermed formelt en tungere sanktion end lovliggørelsespåbuddet.

Ophør ved *brugerens død* følger direkte af rettighedens indhold. I [22-0064484](#) bortfaldt den livsvarige brugsret ved faderens død i 2018, og rådigheden overgik uden videre til selskabet og dermed til hovedaktionæren – Landsskatteretten hjemviste alene den beløbsmæssige opgørelse for den resterende del af 2018.

Den tinglysningsmæssige *sletning* af en ophørt eller uaktuel rettighed rejser selvstændige problemer. Efter [tinglysningsloven § 20, stk. 2](#) kan sletning af en rettighed forudsætte offentlig indkaldelse af mulige rettighedshavere. Procesbevillingsnævnet meddelte i [26/06580](#) af 27. august 2026 kærertiladelse til Højesteret i en sag, hvor Tinglysningsretten havde afvist en anmodning om offentlig indkaldelse med henblik på sletning af en servitut, fordi anmelderen ikke ville afholde omkostningerne – og hvor Vestre Landsret stadfæstede afvisningen. Spørgsmålet om hjemmel til at pålægge den, der anmoder om sletning, disse omkostninger, er dermed nu til principiel prøvelse. Bortfald og mortifikation af rådighedsindskrænkende rettigheder behandles nærmere under [servitut-bortfald-mortifikation](#).

At Tinglysningsretten i det hele taget kan afvise en anmeldelse, der ikke opfylder [tinglysningsloven § 10's](#) krav om, at dokumentet efter sit indhold skal gå ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over en bestemt fast ejendom, blev fastholdt af Vestre Landsret i [BS-513/2024-VLR](#) af 24. januar 2025. Vestre Landsret har tilsvarende i [BS-308/2019-VLR](#) stadfæstet Tinglysningsrettens afvisning af at slette en tinglyst rettighed alene på debtors ensidige påstand. Sletning kræver altså et dokumenteret retligt grundlag – ikke blot en påstand om, at rettigheden er ophørt.

Den tinglysningsmæssige mekanik i øvrigt – herunder kravene til servituddokumenter efter [tinglysningsloven § 10, stk. 5](#) – er behandlet under [servitutter-tinglysning](#).

LOV	Tinglysningsloven § 3, stk. 1	Tinglysningsloven § 10, stk. 1, 5	
	Tinglysningsloven § 20, stk. 2		
PRAKSIS	Landsretten · Vestre Landsret stadfæster Tinglysningsrettens afvisning af tinglysning af særvedtægt		24.01.2025
	Landsretten · Kolonihave: Ulovligt byggeri og ophævelse af lejekontrakt		15.10.2024
	Landsretten · Landsrettens kendelse om stadfæstelse af Tinglysningsrettens afgørelse vedrørende sletning af udlæg		27.08.2019

Landsskatteretten · Rådighed over sommerbolig: Fars brugsret afskar hovedaktionær fra beskatning indtil dødsfald	21.06.2023
Procesbevillingsnævnet · Procesbevillingsnævnet: Kæretilladelse til Højesteret om hvem der skal afholde omkostningerne ved offentlig indkaldelse efter tinglysningslovens § 20, stk. 2	27.08.2026

§ 13 Sammenfatning: fem prøver enhver brugsret skal bestå

Praksis på området lader sig sammenfatte i fem successive prøver, som enhver brugsret over fremmed fast ejendom skal bestå, hvis den skal kunne gøres gældende over for andre end den oprindelige medkontrahent.

1. Kvalifikationsprøven. Er der overhovedet tale om en brugsret? Efter [bekendtgørelse om udstykningskravet § 1](#) er kriteriet, om råderetten ved varige installationer, bygninger eller hegn udelukker ejeren fra selv at udøve faktisk råden. Og selv en meget vidtgående kontraktbaseret udnyttelsesret bliver ikke derved en middelbar tinglig ret over ejendommen – det fastslog Vestre Landsret i [BS-32896/2024-VLR](#) for tørveindvindingsretten.

2. Gyldighedsprøven. Er retten gyldigt stiftet? Manglende tegningsret, tilbagedatering og usædvanligt fordelagtige vilkår har i [BS-10036/2023-OLR](#) og [BS-49292/2021-FRB](#) ført til, at rettigheden overhovedet ikke kunne påberåbes – uanset kendskab hos køberen.

3. Lovlighedsprøven. Overholder rettigheden varighedsgrænserne? [Udstykningsloven § 16, stk. 1](#) (30 år/10 år), [landbrugsloven § 28, stk. 1](#) (30 år, seks tilfælde), [jagt- og vildtforvaltningsloven § 20, stk. 2](#) (30 år ad gangen) og omgælsesreglen i [erhvervsloven § 9](#) udgør tilsammen et sammenhængende værn mod, at brugsretten bliver en faktisk ejendomsoverdragelse ad bagdøren.

4. Sikringsprøven. Er retten stiftet på sædvanlige tidsvilkår efter [tinglysningsloven § 3, stk. 1](#) – eller kræver den tinglysning efter [§ 1](#)? Uopsigelighed, livsvarighed og flerårig binding sprænger § 3-rammen. Er brugskontrakten tinglyst, skal forudbetalt leje for mere end et halvt år og lejenedsættelse desuden selvstændigt tinglyses, jf. [§ 3, stk. 2](#).

5. Ekstinktionsprøven. Er erhververen i god tro? Efter [tinglysningsloven § 5](#) afskærer både kendskab og grov uagtsom uvidenhed den gode tro, og Højesteret fastslog i [BS-41762/2019-HJR](#), at synbar udøvelse af rettigheden er nok – erhververen behøver ikke at kende rettens retlige grundlag.

Den praktiske konsekvens er, at brugsrettens beskyttelse i vidt omfang er **funktion af dens synlighed og dens beskedenhed**. Den forpagter, der dyrker jorden hvert år, den bygningsejer, hvis hus står på grunden, og den aftægtsmodtager, der faktisk bebor huset, er stærkt stillet – også uden tinglysning. Den, der påberåber sig en uopsigelig, vederlagsfri eller livsvarig ret uden tinglysning, uden faktisk udøvelse og uden dokumenteret aftalegrundlag, taber derimod systematisk over for senere erhververe og kreditorer.

Denne oversigt dækker ikke bolig- og erhvervslejeforhold under lejelovgivningen (se [lejeret-opsigelse](#)-, [lejefastsættelse](#) og [erhvervslejeret](#)), de rådighedsindskrænkende servitutter (se [servitutter-tinglysning](#)-, [servitut-faerdselsret-vejret](#) og [servitut-forsyning-og-ledning](#)) eller brugsret stiftet ved hævde (se [hævd](#)). Om realisation af rettigheder i tvangsfuldbyrdelsen henvises til [tvangssalg-fast-ejendom](#).

LOV	Erhvervsloven § 9, stk. 1	Jagt- og vildtforvaltningsloven § 20, stk. 2
Landbrugsloven § 28, stk. 1	Tinglysningsloven § 1, stk. 1-2	Tinglysningsloven § 3, stk. 1-2
Tinglysningsloven § 5	Udstykningsloven § 16, stk. 1	

PRAKSIS **Højesteret** · Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævd ved ejendomskøb

12.05.2020

Landsretten · Skattepligt af ekspropriationserstatning for tørveindvindingsret på forpagtet areal	18.12.2025
Landsretten · Østre Landsrets stadfæstelse af ugyldig lejekontrakt og manglende bevis for beboelse efter tvangsauktion	15.01.2025
Byretten · Gyldighed af lejekontrakt efter tvangsauktion og ophævelse	23.02.2023

REFERENCE Lovgrundlag

8 paragraffer

Erhvervesloven § 9	stk. 1	Jagt- og vildtforvaltningsloven § 20	
Landbrugsloven § 28	stk. 1	Tinglysningsloven § 1	stk. 1-2
Tinglysningsloven § 3	stk. 1	Tinglysningsloven § 19	stk. 1
Tinglysningsloven § 34	stk. 1	Udstykningsloven § 16	stk. 1

MATERIALE Citerede afgørelser

24 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

2

03.06.2025	Opløsning af sameje i andelshaveforening: Frivillig auktion omfattede både bygning og brugsret	63305-2023
12.05.2020	Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævd ved ejendomskøb	bs-41762-2019-hjr

LANDSRETTE · ANKEINSTANS

7

18.12.2025	Skattepligt af ekspropriationserstatning for tørveindvindingsret på forpagtet areal	10385-12221
06.10.2025	Ejendomshævd på indkørsel – Vestre Landsret stadfæster dom om vundet hævd og tinglysningslovens 2-årsfrist	10548-12445
24.01.2025	Vestre Landsret stadfæster Tinglysningsrettens afvisning af tinglysning af særvedtægt	10180-11947
15.01.2025	Østre Landsrets stadfæstelse af ugyldig lejekontrakt og manglende bevis for beboelse efter tvangsauktion	9900-11584
15.10.2024	Kolonihave: Ulovligt byggeri og ophævelse af lejekontrakt	9511-11077
22.10.2021	Vejret og god tro ved tinglysning - Landsrettens stadfæstelse af byrettdom	1083-1307
27.08.2019	Landsrettens kendelse om stadfæstelse af Tinglysningsrettens afgørelse vedrørende sletning af udlæg	4874-5881

BYRETTE · FØRSTE INSTANS

4

01.03.2023	Sag om terrassebyggeri på havelod – overholdelse af bebyggelsesregler	9416-10945
23.02.2023	Gyldighed af lejekontrakt efter tvangsauktion og ophævelse	9687-11308
01.07.2016	Uenighed om mundtlig forpagtningsaftale: Landmand frifundet for betalingskrav efter flere års vederlagsfri brug af jord	6202-7434

28.02.2013	Anerkendelse af forkøbsret ved tvangsauktion: Liebhaber 1 fik ret til at overtage ejendom fra auktionskøber	6679-8022
------------	---	-----------

LANDSSKATTERETTEN · ADMINISTRATIV KLAGEINSTANS 7

20.12.2023	Landsskatteretten: Beskatning af forpagtningsindtægt trods manglende underskrift på kontrakt	23-0045331
21.06.2023	Rådighed over sommerbolig: Fars brugsret afskar hovedaktionær fra beskatning indtil dødsfald	22-0064484
26.06.2019	Landsskatteretten stadfæster afgørelse om tinglysningsafgift ved ejerskifte af bygning på fremmed grund	16-1659167
24.11.2016	Værdiansættelse af koncernintern overdragelse af dagsjagt efter armslængdeprincippet	14-1046610
10.12.2015	Fritagelse for ejendomsværdiskat ved renovering og forsøg på udlejning af tidligere aftægtsbolig	13-5456278
02.03.2015	Fastsættelse af markedsværdi for jagtleje i selskabsejet skovejendom	12-0231025
09.09.2010	Fordeling af overdragelsessum ved salg af landbrugsejendom - Landsskatterettens afgørelse	07-01012

SKATTERÅDET · ADMINISTRATIV MYNDIGHED 1

17.12.2010	Selvstændig bygning på lejet grund giver fast tillæg	10-051280
------------	--	-----------

PARKERINGSKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS 1

23.12.2022	Annullering af kontrolafgift ved tastefejl i registreringsnummer ved køb af digital p-licens	park-1307
------------	--	-----------

PROCESBEVILLINGSNÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS 1

27.08.2026	Procesbevillingsnævnet: Kæretilladelse til Højesteret om hvem der skal afholde omkostningerne ved offentlig indkaldelse efter tinglysningslovens § 20, stk. 2	26/06580
------------	---	----------

VEJDIREKTORATET · NÆVN / KLAGEINSTANS 1

09.07.2025	Tinglysning er ikke en gyldighedsbetingelse for adgangsbeholdninger	emn_2025_29987
------------	---	----------------

04

PRAKSISOVERSIGT · TINGSRET

Praksisoversigt over ejendomsret og råderet over fast ejendom

Negatorisk beskyttelse, matrikulær grænsefastlæggelse og grænsen til det ekspropriative indgreb

Version 2 · Opdateret 6. sep. 2026 · 42 afgørelser · 2011-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Ejendomsretten til fast ejendom er i dansk ret i det væsentlige uskreven. Den hviler på Danske Lov, almindelige formueretlige grundsætninger og grundlovens ejendomsbeskyttelse, men afgøres i praksis på matrikulært og bevismæssigt grundlag: ejeren har en positiv råderet (brug, udnyttelse, terrænregulering, bebyggelse, disposition) og en negativ, eksklusiv ret til at udelukke andre og kræve retsstridig fysisk råden bragt til ophør. Praksis viser tre gennemgående spor – det negatoriske krav om anerkendelse, fjernelse og retablering, modifikationer heraf gennem passivitet, god tro og proportionalitet, og den processuelle kanalisering af skeltvister gennem skelforretningen efter udstykningslovens §§ 34-36. Hertil kommer afgrænsningen mellem den erstatningsfrie offentligretlige rådighedsindskrænkning og det ekspropriative indgreb.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Det matrikulære skel er udgangspunktet for ejendomsrettens rumlige udstrækning; medmindre lokalplanen eller anden regulering definerer andet, forstås "skel" som matrikelskel, jf. udstykningslovens § 34, stk. 1.
- 02** Ejeren kan som udgangspunkt kræve anerkendelse af det matrikulære skel og fjernelse af bygninger, hegn, beplantning og andre anlæg, som en nabo har placeret på ejerens grund.
- 03** Et fjernelseskrav kan afskæres ved en konkret afvejning af retshåndhævelsessenssynet og ejerens interesse i reetablering over for det samfundsmæssige værdispild og de omkostninger og ulemper, fjernelserne påfører den rådende – god tro hos den rådende og beskedne gener for ejeren trækker mod frifindelse.
- 04** En påstand om genetablering af fjernet beplantning kan afvises som for upræcis, selv om ejeren i øvrigt får medhold i fjernelseskravet.
- 05** Passivitet fra ejerens side fortaber ikke uden videre ejendomsretten: hvis arealets karakter gør løbende tilsyn unødvendigt, kan årtiers manglende reaktion ikke i sig selv skabe en berettiget forventning om, at ejeren har opgivet retten.

- 06** Udgangspunktet er, at der ikke kan vindes ejendomshævd, hvis den rådende ved rådenens begyndelse vidste, at arealet tilhørte en anden; det kan kun fraviges, hvis den rådende i mindst 20 år havde føje til at tro, at ejeren havde opgivet eller var indstillet på at opgive ejendomsretten.
- 07** Råden, der hviler på en brugstilladelse eller på en lovbestemt fælles vedligeholdelsespligt (fælleshegn), er ikke retsstridig og kan derfor ikke danne grundlag for hævd.
- 08** Erstatningsansvar for skader på naboejendommen følger af, at bygherren tilsidesætter klare vilkår for en dispensation – fx pligten til at etablere støttemur ved terrænregulering nærmere skel end 1 meter.
- 09** Danske Lov 5-1-2 om aftalers ærbarhed kan ikke bruges til at afvise et retableringskrav, der udspringer af bygherrens egne tilsagn i byggesagen.
- 10** Der kan ikke anlægges retssag om skels beliggenhed, herunder som følge af hævdserhvervelse, før der er afholdt skelforretning, jf. udstykningslovens § 38 – men bestemmelsen skal fortolkes indskrænkende og afskærer ikke en ren erstatningssag, hvor skellet kun har præjudiciel betydning.
- 11** Landinspektørens skelafsætning bliver bindende, hvis parterne tiltræder den, eller hvis ingen inden 8 uger anlægger sag med påstand om, at skellet ligger anderledes.
- 12** Omkostningerne til skelforretningen bæres som udgangspunkt af rekvirenten, men kan pålægges modparten, når denne – trods kendskab til skellets rette beliggenhed – har fastholdt en urigtig opfattelse og dermed nødvendiggjort forretningen.
- 13** Terrænregulering, der ændrer det naturlige afløb af overfladevand til skade for naboen, kan påbydes retableret efter vandløbslovens § 6, stk. 1, uafhængigt af skellets placering.
- 14** Kommunens skøn efter byggelovens § 13 over terrænregulerings gener for naboer tilsidesættes kun, hvis skønnet er usagligt eller hviler på et fejlagtigt grundlag.
- 15** Ekspropriationshjemler formodes at omfatte både erhvervelse af ejendomsret, pålæg af rådighedsindskrænkninger og erhvervelse eller ophævelse af begrænsede rettigheder, jf. ekspropriationsproceslovens § 2.
- 16** Ekspropriation kræver ud over lovhjemmel og almenvellets krav, at indgrebet er nødvendigt, tidsmæssigt aktuelt, proportionalt og rimeligt i den konkrete situation.
- 17** Optagelse af en privat fællesvej som offentlig vej er en afgørelse af ekspropriationslignende karakter, fordi ejendomsretten til vejarealet overgår til kommunen.
- 18** Vejbyggelinjer og lignende arealreservationer anses i almindelighed for erstatningsfri regulering, som grundejeren må tåle, indtil der eventuelt eksproprieres.
- 19** En ejendom, der mangler nødvendig forbindelse med offentlig vej, kan få tilkendt nødvej over fremmed grund mod erstatning, medmindre retten vil være til uforholdsmæssig skade for den tjenende ejendom.

- 20** Selvtægt over for naboens beplantning i skelzonen er ikke en lovlig håndhævelse af ejendomsretten, men kan straffes som hærværk.

§ 1 Ejendomsrettens uskrevne kerne og ejerens positive råderet

Dansk ret har ingen samlet kodifikation af ejendomsretten til fast ejendom. Som det blev formuleret allerede i [Betænkning nr. 395/1965 om ejerlejligheder](#), findes der »ikke nogen almindelig lovgivning om ejendomsretlige problemer«, og de almindelige ejendomsretlige forhold vedrørende fast ejendom er – bortset fra specialregler om tinglysning, udstykning og beskatning – »i hovedsagen bestemt af aftaler og almindelige retsgrundsætninger«. Den aftaleretlige hjørnesteen er [Danske Lov 5-1-2](#), hvorefter frivilligt indgåede kontrakter »skulle holdis i alle deris Ord og Puncter, saa som de indgangne ere«, dog kun for så vidt de ikke er »imod Loven, eller Ærbarhed«.

Ejerens positive råderet – retten til at bruge, udnytte, bebygge, terrænregulere og disponere over sin grund – er dermed et residualbegreb: ejeren må alt, hvad der ikke er forbudt ved lov, plan, servitut eller naboretlige grundsætninger. Den offentligretlige regulering udgør den ydre ramme, og klageorganerne prøver kun myndighedernes skøn med tilbageholdenhed. Byggeklageenheden hjemviste således i **25-03067** Hillerød Kommunes afslag på et udhus, fordi kommunen – når byggeretten ikke var overholdt – var *forpligtet* til at foretage en helhedsvurdering af byggeriet, hvilket ikke var sket. Omvendt stadfæstede enheden i **25-11774** et afslag på lovliggørelse af 15,2 m sekundær bebyggelse i skelbræmmen, fordi kommunens helhedsvurdering af, hvad der er sædvanligt for området, var lovlig og saglig. I **24-11923** blev et afslag på lovliggørelse af 39 m bebyggelse i skelbræmmen dog ophævet og hjemvist, fordi ejeren gennem kommunens egne tilkendegivelser siden 2020 havde opnået en berettiget forventning om delvis lovliggørelse.

Råderetten kan også begrænses af regler, der er begrundet i naboens eller færdselens interesser, men kun med udtrykkelig hjemmel. Vejdirektoratet fastslog i **22-02061**, at en kommune ikke med hjemmel i [vejlovens § 87, stk. 1](#) kan kræve, at nye træer på privat grund plantes i en bestemt afstand fra vejen – det kræver, at der pålægges en vejbyggelinje efter [§ 40, stk. 1](#). Og i **SS-245/2021-VLR** blev planlovens grænser for ejerens udnyttelse håndhævet strafferetligt: opretholdelse af ulovlige oplag i landzone i strid med kommunens påbud blev straffet med bøde og tvangsbøder efter [planlovens § 35, stk. 1](#).

LOV	Danske Lov § 5-1-2	Planloven § 35, stk. 1	Vejloven § 40, stk. 1	Vejloven § 87, stk. 1
PRAKSIS	Landsretten · Dom om overtrædelse af Planloven ved ulovlig oplagring på ejendomme 01.11.2021 Byggeklageenheden · Byggeklageenheden stadfæster afslag på lovliggørelse af byggeri i skelbræmme på 15,2 m 15.06.2026 Byggeklageenheden · Byggeklageenheden hjemviser Aarhus Kommunes afslag på lovliggørelse af bebyggelse i skelbrem – klager havde berettigede forventninger 12.02.2026 Byggeklageenheden · Byggeklageenheden hjemviser afslag på byggetilladelse til udhus i skel – kommune skulle have foretaget helhedsvurdering 08.01.2026 Vejdirektoratet · Vejmyndighedens krav om afstand for træplantning på privat grund kræver pålæg af vejbyggelinje 15.02.2022			

§ 2 Det negatoriske krav: anerkendelse af skellet, fjernelse og retablering

Ejendomsrettens negative side – retten til at udelukke andre – udmøntes i praksis som en kombineret påstand: (1) at naboen skal *anerkende*, at skellet er det matrikulære skel, og (2) at naboen skal *fjerne* det, der er placeret på ejerens grund, eventuelt suppleret med (3) et krav om *retablering*.

Modelsagen er Stevns Kommunes sag mod fire villaejere, der siden 1970'erne havde inddraget dele af et kommunalt beplantningsbælte i deres haver. I byretten, **BS-33836/2019-ROS**, nedlagde kommunen netop denne tredelte påstand, og retten gav medhold i de to første led:

Retten finder på denne baggrund, at det var åbenbart for Sagsøgte 1, Sagsøgte 2 og den tidligere ejer af Adresse 3, Person 4, at de ikke var berettiget til at råde over kommunens areal.

Grundejerne skulle herefter anerkende det matrikulære udstykningsskel og fjerne bygninger, hegn og beplantning fra kommunens ejendom. Derimod blev **påstanden om genetablering af den fældede beplantning afvist som for upræcis** – en praktisk vigtig påmindelse om, at et retableringskrav skal kunne fuldbyrdes og derfor må formuleres konkret. Højesteret ændrede senere landsrettens mellemliggende dom og gav kommunen fuldt medhold i **BS-49481/2021-HJR**.

Det negatoriske krav omfatter også fjernelse af fysiske spærringer og genoprettelse af den tidligere tilstand. I **BS-21516/2020-RAN** blev ejeren af den tjenende ejendom pålagt både at anerkende naboens vejret, at fjerne en afspærring og at genoprette vejbelægningen.

Hvor den fremmede råden ikke rammer selve arealet, men skaber gener, må ejeren i stedet søge erstatning efter almindelige regler eller den naboretlige tålegrænselære. Vestre Landsret frifandt i **BS-51733/2023-VLR** en ejendomsudvikler for krav om 100.000 kr. for vandgener, fordi hverken ansvarsgrundlag eller overskridelse af tålegrænsen kunne fastslås – læbæltets naturlige terrænforhold, ikke den anlagte sti, var hovedårsagen. Endelig understreger **SS-4480/2021-VIB**, at ejeren ikke må håndhæve sin ret ved selvtægt: nedskæring af naboens tujahæk med kædesav under en årelang skelstrid blev straffet som hærværk af betydeligt omfang efter [straffelovens § 291, stk. 2](#), uanset påberåbelsen af [hegnslovens § 18](#).

LOV

[Hegnsloven § 18](#)[Straffeloven § 291, stk. 2](#)

PRAKSIS

Højesteret · Højesterets afvisning af ejendomshævd over kommunalt beplantningsbælte inddraget til private haver 03.02.2023

Landsretten · Landsret frifinder ejendomsudvikler i sag om vandgener på nabogrund 17.02.2025

Byretten · Groft hærværk med kædesav mod nabos tujahæk efter langvarig strid om skel og jordpåfyldning 09.03.2022

Byretten · Vejret ved Hævd over Naboejendom og Forpligtelse til Genoprettelse af Vej 18.03.2021

Byretten · Dom om hævd på kommunalt areal 23.06.2020

Modifikationerne: passivitet, god og ond tro, proportionalitet og værdispild

§ 3

Fjernelseskravet er ikke ubetinget. Praksis opererer med to modifikationsspor, som ofte forveksles: dels spørgsmålet om, hvorvidt ejeren har *fortabt* sin ret (passivitet/hævd), dels spørgsmålet om, hvorvidt fjernelse i det konkrete tilfælde er *uproportional*.

Passivitet og ond tro. Højesteret fastlagde i **BS-49481/2021-HJR** den principielle ramme:

Højesteret finder, at der som udgangspunkt ikke kan vindes ejendomshævd, hvis den rådende på det tidspunkt, hvor den pågældende begyndte at råde over arealet, vidste, at arealet tilhørte en anden.

Udgangspunktet kan kun fraviges,

hvis det efter en samlet vurdering findes godtgjort, at den rådende i en periode på mindst 20 år (hævdsperioden) havde føje til at tro, at ejeren havde opgivet eller var indstillet på at opgive ejendomsretten til arealet.

Efter en samlet vurdering fandt Højesteret det ikke godtgjort, at villaejerne havde haft en sådan føje. Afgørende var, at ejerne uden videre kunne have kontaktet kommunen, og at kommunens manglende tilsyn lå i arealets natur: et beplantningsbælte var netop planlagt til at vokse vildt og krævede derfor ikke løbende inspektion.

Over 40 års passivitet var altså ikke retsfortabende, fordi passiviteten var funktionelt begrundet.

Proportionalitet og værdispild. Selv hvor råden er retsstridig, kan nedrivning afvises. Vestre Landsret formulerede afvejningen præcist i **BS-21124/2023-VLR** om et 14 m² udhus opført i strid med en servitut:

Udgangspunktet er herefter, at Appellant, tidligere Sagsøger kan forlange, at udhuset på 14 m² bliver fjernet. Der skal dog i et tilfælde som det foreliggende foretages en konkret afvejning af hensynet til retshåndhævelsen og Appellants, tidligere Sagsøger interesse i reetablering over for det samfundsmæssige værdispild, som en fjernelse af udhuset vil medføre, og de omkostninger og ulemper, der herved påføres Appelindstævnte, tidligere Sagsøgte.

Tre momenter bar frifindelsen: bygherren var i god tro (servituttens formulering var vag, byggetilladelsen pegede i retning af opholdsarealer, og et tidligere ishuse havde haft en tilsvarende tilbygning uden påtale); naboens gener var beskedne; og fjernelsen ville koste et betydeligt beløb – skønsmanden opgjorde opførelsesomkostningerne til 257.599 kr. i 2019-priser. Nedrivning stod dermed »i misforhold« til reetableringsinteressen. Til gengæld blev hævede træterrasser (14-25 cm over terræn) og flisebelægning direkte på terræn ikke anset for »bebyggelse«, jf. definitionen i [byggeovens § 2, stk. 2](#).

Sag	Krav	Udfald	Bærende hensyn
BS-49481/2021-HJR	Anerkendelse af matrikelskel + fjernelse	Ejeren fik medhold	Ond tro; ingen føje til at tro, at ejeren havde opgivet retten
BS-33836/2019-ROS	Fjernelse + genetablering af beplantning	Fjernelse ja, genetablering afvist	Genetableringspåstand for upræcis
BS-21124/2023-VLR	Fjernelse af udhus i strid med servitut	Frifindelse	God tro, beskedne gener, væsentligt værdispild
BS-19439/2021-VLR	Retableringsomkostninger 81.500 kr.	Ejerforeningen fik medhold	Tilsidesættelse af dispensationsvilkår + årsagssammenhæng

En tredje modifikation er *økonomisk kompensation i stedet for fysisk indgreb*. I **BS-19439/2021-VLR** blev naboen ikke pålagt at rive garagen ned, men at betale 81.500 kr. svarende til de retableringsomkostninger – herunder en støttemur – som skønsmanden fandt nødvendige for at genoprette det oprindelige terrænniveau.

LOV

[Byggeoven § 2, stk. 2](#)
[Danske Lov § 5-5-1](#)

PRAKSIS

Højesteret · Højesterets afvisning af ejendomshævd over kommunalt beplantningsbælte inddraget til private haver 03.02.2023

Landsretten · Landsretten afviste krav om fjernelse af udhus på servitutbelagt grund på grund af uproportionalt værdispild 14.04.2025

Landsretten · Landsretten stadfæster dom om genopretning efter garagebyggeri i skel 29.03.2022

§ 4 Terrænregulering, støttemure og jordskred i skelzonen

Terrænregulering tæt på skel er et af de hyppigste udspring for negatoriske og erstatningsretlige krav, fordi indgrebet både berører ejerens råderet, naboens tålegrænse og den offentligretlige regulering.

Den centrale civilretlige afgørelse er **BS-19439/2021-VLR**. En grundejer havde fået dispensation fra lokalplanen til at terrænregulere nærmere skel end 1 meter i forbindelse med et garagebyggeri. Landsretten lagde efter byggetilladelsens ordlyd, grundejerens egne bemærkninger i naboorienteringen og byggesagsbehandlerens forklaring til grund:

Det var således en klar forudsætning for Appellants, tidligere Sagsøgte dispensation fra lokalplanen, at der i forbindelse med den terrænregulering nærmere skel end 1 meter, som garagebyggeriet forudsatte, skulle etableres en støttemur i skellet til naboejendommen ned til Vej 2.

Da muren aldrig blev opført, og gravearbejdet fik naboens haveareal til at skride, konkluderede landsretten:

Der er en sådan årsagssammenhæng mellem Appellants, tidligere Sagsøgte byggeri og tilsidesættelsen af vilkårene for dispensationen, at han er erstatningsansvarlig for de udgifter til retablering, som byggeriet giver anledning til.

Grundejerens indsigelse om, at naboens krav om en støttemur stred mod »lov og ærbarhed«, jf. [Danske Lov 5-1-2](#), blev afvist – bestemmelsen kan ikke bruges til at frigøre bygherren fra vilkår, han selv har tilbudt og udnyttet.

Offentligretligt vurderes terrænregulering ad flere spor. Efter [byggelovens § 13](#) kan kommunen gribe ind over for terrænreguleringer, der er til ulempe for naboen, men prøvelsen af skønnet er tilbageholdende: Byggeklageenheden fandt hverken i **24-07250** (Esbjerg – indbliksgener og overfladevand) eller i **24-11465** (Silkeborg) grundlag for at tilsidesætte kommunens vurdering, og i **25-08527** blev det tiltrådt, at kommunen ikke havde hjemmel til at påbyde en terrænregulering ved et skurbyggeri tilbageført, selv om naboen frygtede jordskred.

Et selvstændigt og skarpere spor er [vandløbslovens § 6, stk. 1](#), der beskytter det naturlige afløb af overfladevand. Miljø- og Fødevareklagenævnet stadfæstede i **22/08637** et påbud om at retablere afstrømningsforholdene, efter at en grundejer i Rørvig havde hævet terrænet med op til 30 cm, så vand ophobedes på naboens grund. Samme resultat i **25/01611** fra Egedal, hvor nævnet udtrykkeligt bemærkede, at **skellets placering var irrelevant** for påbuddet – vandløbslovens beskyttelse følger vandets naturlige løb, ikke matriklen.

Endelig kan terrænregulering udløse krav om landzonetilladelse, hvis den overstiger, hvad der er nødvendigt for landbrugsdriften og dermed reelt bliver jorddeponi.

LOV	ByggeLoven § 13, stk. 1	Danske Lov § 5-1-2	VandLøbsloven § 6, stk. 1	
PRAKSIS	Landsretten · Landsretten stadfæster dom om genopretning efter garagebyggeri i skel			29.03.2022
	Byggeklageenheden · Byggeklageenheden stadfæster: Ingen hjemmel til at kræve terrænregulering ved skur tilbageført			25.03.2026
	Byggeklageenheden · Byggeklageenheden godkender Silkeborg Kommunes afgørelse om terrænregulering uden gener for naboejendom			01.12.2025

Byggeklageenheden · Terrænregulering til gene for nabo – kommunens skøn efter byggelovens § 13 kunne ikke tilsidesættes	23.10.2025
Miljø- og Fødevarerklagenævnet · Stadfæstelse af påbud om retablering af afstrømningsforhold efter terrænregulering i Egedal Kommune	28.04.2026
Miljø- og Fødevarerklagenævnet · Stadfæstelse af påbud om retablering af afstrømningsforhold efter terrænregulering i Odsherred Kommune	07.10.2025

Råderettens rumlige grænse: skelafsætning efter udstykningslovens

§ 5 § 34

Ejendomsrettens rumlige udstrækning fastlægges matrikulært. [Udstykningslovens § 34, stk. 1](#) bestemmer, at en ejendomsgrænse kun må afmærkes eller fastlægges ved mål, »såfremt afsætningen sker i overensstemmelse med matriklens oplysninger om skellets beliggenhed«. Undtagelserne er ejendomsberigtigelse og konstaterede fejl i matriklen, som landinspektøren skal indberette til Geodatastyrelsen, jf. [§ 34, stk. 2](#). Efter [§ 34, stk. 4](#) gælder reglerne ikke for afsætning som led i en skelforretning.

Forarbejderne til 1990-udstykningsloven forklarer, hvorfor landinspektøren ikke kan nøjes med matrikelkortet:

Matriklens oplysninger om skels beliggenhed er af meget varierende kvalitet. Til mange ældre skel findes der ikke mål, og matriklens oplysninger er da alene angivelsen på matrikelkortet (normalt i målforhold 1:4000) af skellets beliggenhed i forhold til andre skel. Dette er ikke et nøjagtigt grundlag for en afsætning af skellet.

Og videre om hævdens betydning:

Den i matriklen registrerede beliggenhed af et skel mellem 2 ejendomme kan imidlertid være blevet ændret ved, at en af ejerne har vundet hævd på en del af naboejendommen. For at kunne tage stilling til den ejendomsretligt korrekte beliggenhed af grænsen mellem de 2 ejendomme, må landinspektøren derfor undersøge, om der er overensstemmelse mellem oplysningerne i matriklen og forholdene på stedet.

Forarbejderne opstiller også en klar trappe for naboinddragelse: er skellet fastlagt ved mål yngre end 20 år, kan hævd begrebsmæssigt ikke være indtruffet, og landinspektøren kan afsætte skellet uden at inddrage naboen; er målene ældre, men entydige, gælder det samme; men »hvis matriklens oplysninger derimod ikke er tilstrækkelige til fastlæggelse af skellet, eller hvis der ikke er overensstemmelse mellem matriklens oplysninger og forholdene på stedet, må landinspektøren rette henvendelse til naboejerne«. Er ejerne uenige, kan grænsen kun fastlægges ved skelforretning.

Denne trappe er udmøntet i [bekendtgørelse om matrikulære arbejder § 4](#), hvorefter landinspektøren ved skelafsætning skal undersøge, om ejendomsgrænsen på stedet stemmer med matriklen, give de berørte ejere lejlighed til at udtale sig ved uoverensstemmelse eller tvivl, og derefter tage stilling til, om forholdet skal ordnes ved ejendomsberigtigelse, arealoverførsel, teknisk ændring eller skelforretning. Naboejerne skal underrettes om en foretaget skelafmærkning. [§ 27](#) fastsætter afmærkningskravene: der skal anbringes »så mange skelmærker, at skellets forløb er tydeligt på stedet«, med undtagelser for skel, der er skarpt defineret ved murværk, støbt fundament eller stabilt, varigt hegn.

Matriklens rolle som ejendomsrettens register er beskrevet i [betænkning nr. 1073/1986 om den statslige kort- og geodataproduktion](#), hvor det anføres, at matriklens ejendomsregister med tilhørende kortværk og målinger er »det nødvendige grundlag for vurdering og beskatning af fast ejendom og for tinglysning af offentlige og private rettigheder over fast ejendom«.

At matrikelskellet også er fortolkningsnøglen uden for tingsretten, viser Planklagenævnets afgørelse af 11. april 2023 i to sager om raftehegn: da hverken planloven eller lokalplanerne definerede »skel«, måtte begrebet forstås i overensstemmelse med [udstykningslovens § 34, stk. 1](#), hvor skel er lig med ejendomsgrænsen – hegn opsat langs private fællesveje inde på egen matrikel var derfor ikke opsat »i skel«. Endelig understreger Vejdirektoratets afgørelse **22-04415**, at selve skelafsætningen hører under udstykningsloven, ikke vejloven, og at en forkert klagevejledning fra kommunen ikke kan skabe kompetence, myndigheden ikke har.

LOV

[Bekendtgørelse om matrikulære arbejder § 4](#)[Bekendtgørelse om matrikulære arbejder § 27](#)[Udstykningsloven § 34, stk. 1-4](#)

PRAKSIS **Planklagenævnet** · Fortolkning af begrebet 'skel' i lokalplaner: Matrikelskel er afgørende 11.04.2023
Vejdirektoratet · Afvisning af klage over skelafsætning da sagen hører under Udstykningsloven, ikke Vejloven 29.03.2022

§ 6 Skelforretningen efter §§ 35-36 – landinspektørens afgørelse og 8-ugers fristen

Efter [udstykningslovens § 35, stk. 1](#) kan »enhver, der mener at have interesse i at få konstateret den rette beliggenhed af en ejendomsgrænse«, anmode en praktiserende landinspektør om at afholde en skelforretning, og rekvirenten hæfter for omkostningerne. Forarbejderne fremhæver, at kredsen af rekvirenter blev udvidet i forhold til den tidligere lov: interessen kan fx foreligge hos »offentlige myndigheder, institutioner og koncessionerede selskaber i forbindelse med projektering af veje og af ledningsanlæg o.lign. i eller langs med skel«. Forarbejderne bemærker desuden, at »en landinspektør, der tidligere har fastlagt et skel, normalt vil være inhabil til at lede en skelforretning vedrørende skellet«, jf. [landinspektørlovens § 5](#).

Selve afgørelsen træffes af landinspektøren efter [§ 36, stk. 1](#): skellet afsættes med den beliggenhed, som »på grundlag af de foreliggende oplysninger efter landinspektørens skøn må anses for at være den rette ejendomsgrænse«. Forarbejderne præciserer grundlaget:

Landinspektøren skal træffe sin afgørelse om ejendomsgrænsens beliggenhed - herunder om grænsen er ændret ved hævds erhvervelse - på grundlag af oplysninger fra matriklen, forholdene på stedet, parternes og andre fremmødtes forklaringer og fremlagte dokumenter m.v.

De har samtidig en vigtig kompetenceafgrænsning: »Viser det sig, at grænsen er ændret som følge af en uberigtiget aftale, ekspropriation el.lign., må skelforretningen afbrydes, og forholdet ordnes ved arealoverførsel.« Det samme gælder efter [Vejledning om skelforretninger, pkt. 4.3](#), hvorefter forretningen må hæves, hvis der opstår spørgsmål, som henhører under domstolene, eller hvis ejerne bliver enige om en anden beliggenhed end den, landinspektøren anser for den rette.

Afsætningen bliver bindende efter [§ 36, stk. 2](#), hvis parterne tiltræder den skriftligt, eller hvis ingen af dem inden **8 uger** efter modtagelsen af landinspektørens skriftlige underretning har anlagt sag med påstand om, at skellet ligger anderledes. Forarbejderne forklarer, at fristen blev forlænget fra 4 til 8 uger, og at fristen løber fra ejernes modtagelse af underretningen. Efter [§ 36, stk. 4](#) kan retten »i ganske særlige tilfælde« tillade sagsanlæg efter fristens udløb.

Erklæringens indhold er detaljeret reguleret i [bekendtgørelse om skelforretninger § 5](#) – bl.a. parternes påstande, om skellet fremtrådte ved tydeligt hegn eller synlige skelmærker, landinspektørens egne undersøgelser og

begrundelsen for afgørelsen. Vejledningens [pkt. 5.2.2](#) fremhæver, at erklæringens formål er at give parterne grundlag for at afgøre, om de vil anlægge retssag, og at give rekvirenten grundlag for at søge omkostningerne fordelt. Geodatastyrelsen udsendte i juni 2026 [et udkast til en ny vejledning om skelforretninger](#), der bl.a. præciserer landinspektørens kompetence, hævdvurderingen, partsinddragelsen og omkostningsfordelingen.

Domstolsprøvelsen af landinspektørens skøn er reel, men bevisbyrden er tung. I **BS-13523/2021-OLR** stadfæstede Østre Landsret byrettens fastholdelse af det matrikulære skel og lagde vægt på landinspektørens forklaring om, at skellet var trukket i midten af hækken, mens beregninger foretaget uden besigtigelse i marken blev tillagt mindre vægt. Landsretten fandt det ikke godtgjort, at der var udøvet en ejers råden ud over skellet. Sagen illustrerer også [landinspektørlovens § 4](#): en landinspektør må ikke afsætte skel, hvis målingerne ikke stemmer overens med de faktiske forhold i marken.

LOV

[Bekendtgørelse om skelforretninger § 5](#)[Landinspektørloven § 4](#)[Udstykningsloven § 35, stk. 1, 2](#)[Udstykningsloven § 36, stk. 1-4](#)

PRAKSIS

Landsretten · Stadfæstelse af skellets placering og afvisning af krav om ejendomshævd ved Østre Landsret

29.11.2021

Byretten · Skelforretning og ejendomshævd - Afvisning af hævd over fælleshegn mellem landbrugsejendom og fritidshus

24.03.2021

§ 7 Det obligatoriske skelforretningskrav i § 38 og dets grænser

[Udstykningslovens § 38](#) opstiller en processuel spærring: »Der kan ikke anlægges retssag om skels beliggenhed, herunder som følge af hævds erhvervelse, før der er afholdt en skelforretning efter reglerne i §§ 35 og 36.«

Højesteret tog i **Sag 94/2015** stilling til bestemmelsens rækkevidde i en sag om erstatning for fældning af et læhegn, hvor skellets placering var omtvistet. Vestre Landsret havde afvist sagen, fordi der ikke var afholdt skelforretning. Højesteret ophævede afvisningen og udtalte:

Udstykningslovens § 38 tager efter sin ordlyd og forarbejder ikke stilling til, om der skal ske afvisning af en retssag om erstatning i tilfælde, hvor skellets beliggenhed som følge af de anbringender, som parterne anfører, har præjudiciel betydning for afgørelsen af erstatningskravet.

Da bestemmelsen udgør en undtagelse fra den almindelige adgang til domstolsprøvelse, skal den fortolkes indskrænkende. **En ren erstatningssag kan derfor ikke afvises, blot fordi skellet er omtvistet som præjudicielt spørgsmål.** Højesteret fastslog samtidig, at en skelerklæring, der ikke er udarbejdet som led i en formel skelforretning efter §§ 35-36, men underskrevet som led i et forligsforsøg, ikke binder parten, når forliget falder fra.

Afgrænsningen har også forsikringsretlig betydning. Ankenævnet for Forsikring fandt i kendelse **84902**, at en skelforretning rekvireret efter længerevarende uenighed udgjorde en dækningsberettiget tvist under retshjælpsforsikringen, og at omkostningerne var afholdt med rimelig grund – nævnet henviste netop til [udstykningslovens § 38](#), fordi skelforretningen er en lovpligtig forudsætning for domstolsprøvelse af skelspørgsmålet.

LOV

[Udstykningsloven § 35](#)[Udstykningsloven § 36](#)[Udstykningsloven § 38](#)

PRAKSIS

Højesteret · Erstatningssag og kravet om skelforretning efter udstykningsloven

20.04.2016

§ 8 Omkostningerne ved skelforretningen – udstykningslovens § 39

Skelforretninger er dyre. I de sager, der er offentliggjort, ligger omkostningerne typisk mellem ca. 50.000 kr. og over 120.000 kr., og fordelingen er derfor et selvstændigt tvistepunkt.

Udgangspunktet efter § 35, stk. 1 er, at rekvirenten hæfter. Men § 39, stk. 1 giver hegnssynet – og, hvis der anlægges sag efter § 36, stk. 2, nr. 2, retten – mulighed for at pålægge andre end rekvirenten omkostningerne helt eller delvis. Ved afgørelsen »skal tages hensyn til interesserne i en konstatering af ejendomsgrænsens rette beliggenhed, herunder baggrunden for og resultatet af skelforretningen«.

Praksis viser en konsekvent linje: **den, der har foranlediget tvisten, betaler.**

- I **BS-14186/2023-HJO** havde naboerne – efter at være blevet gjort bekendt med en landinspektørerklæring fra 2001 om skellets rette beliggenhed – fastholdt i en mail, at jorden var deres. Retten fandt, at sagsøgeren »naturligt måtte forstå« tilkendegivelsen som en fastholdelse af ejendomsret til et jordstykke, der rettelig hørte til hans ejendom, og pålagde naboerne at betale hele udgiften på 53.540,63 kr. – selv om hegnssynet havde nået det modsatte resultat.
- I **BS-20871/2020-NYK** blev omkostningerne på 123.750 kr. pålagt de sagsøgte, der havde rekvireret forretningen, fordi skellet – bortset fra et lille uomtvistet område – forblev uændret som i matriklen.
- I **BS-28769/2023-OLR** blev appellanten, der forgæves havde bestridt naboens hævde over 23 m², pålagt omkostningerne.
- I **BS-33686/2025-HJR** fandt Højesteret derimod, at § 39, stk. 1 ikke gav grundlag for at pålægge grundejeren en del af udgifterne, idet skelforretningen udelukkende var nødvendiggjort af Banedanmarks ønske om at anfægte den bestående brug.
- I **BS-58843/2019-HJR** tiltrådte Højesteret, at den nabo, hvis ret blev bekræftet, ikke skulle bære nogen del af omkostningerne, da hævdskravet var uberettiget.

Hegnssynets afgørelse om omkostningsfordelingen kan efter § 39, stk. 3 indbringes for domstolene senest 4 uger efter meddelelsen, undtagelsesvis inden 6 måneder.

LOV

[Udstykningsloven § 35, stk. 1](#)[Udstykningsloven § 36, stk. 2](#)[Udstykningsloven § 39, stk. 1-3](#)

PRAKSIS	Højesteret · B havde vundet ejendomshævd over jernbaneareal før lovændring i 1988	05.03.2026
	Højesteret · Højesterets afgørelse om ejendomshævd og betydningen af brugstilladelser ved overskridelse af skel	22.11.2021
	Landsretten · Landsretten stadfæster ejendomshævd over omstridt areal på 23 m ² og pålægger appellant at betale omkostninger til skelforretning	22.04.2025
	Byretten · Sag om betaling af skelforretning	19.09.2023
	Byretten · Skelforretning og ejendomshævd - Afvisning af hævde over fælleshegn mellem landbrugsejendom og fritidshus	24.03.2021

Hvornår afskæres det negatoriske krav af fremmed råden?

§ 9 Grænsefladen til hævdslæren

Selve hævdsstiftelsen og betingelserne i [Danske Lov 5-5-1](#) hører under [hævd](#). Men grænsefladen er uundgåelig, fordi hævdpåstanden er den typiske indsigelse mod det negatoriske krav, og fordi landinspektøren efter [§ 36, stk. 1](#) netop skal tage stilling til, om grænsen er ændret ved hævds erhvervelse.

Praksis kan sammenfattes i tre gennemgående begrænsninger på, hvornår fremmed råden fortrænger ejerens ret:

- **Rådenen skal være retsstridig.** Er den udøvet i henhold til en brugstilladelse, er kravet ikke opfyldt. I **BS-58843/2019-HJR** var en carport siden 1962 delvis opført på nabogrunden efter mundtlig tilladelse, som de senere ejere havde videreført. Højesteret fandt, at »den råden over det omtvistede grundstykke, som skiftende ejere af Z-vej 8 har udøvet, ikke har været retsstridig«, og at det var uden betydning, at den daværende ejer selv var uvidende om tilladelsen, fordi naboerne var berettiget til at gå ud fra, at ægtefællen kunne disponere med virkning for hende.
- **Lovpligtig fælles vedligeholdelse er ikke ejerråden.** I **BS-28500/2022-HJR** afviste Højesteret hævd over 41 m² ved et fælleshegn: »den vedligeholdelse af hækken, som blev foretaget af de tidligere ejere af fritidsboligen, [kan ikke] anses for en retsstridig ejerråden, der kan danne grundlag for at vinde hævd over arealet«. Samme resultat i første og anden instans, **BS-20871/2020-NYK** og **BS-13523/2021-OLR**, og tidligere i **BS-345/2011-NYK** og **BS-4053/2011-OLR** om en hæk placeret ca. 40 cm fra det matrikulære skel.
- **Ond tro ved rådenens begyndelse.** Jf. **BS-49481/2021-HJR** og byretsdommen **BS-33836/2019-ROS** ovenfor.

Omvendt slår ejerens krav fejl, hvor rådenen har været intensiv, synlig og uden aftalegrundlag. I **BS-28769/2023-OLR** var et 23 m² trekantet areal – plateau med græsplæne og skråning med beplantning – passet som en del af naboens have fra 1996 til 2019; landsretten fandt en råden »med en intensitet, der må anses for naturlig for en ejer efter de stedlige forhold«. Tilsvarende i **BS-4330/2021-HBK** (haveareal og plateau i Kalundborg), **BS-9280/2017-HEL** (carport opført i 1950'erne på 14 m² af nabogrunden) og **BS-33686/2025-HJR**, hvor Højesteret anerkendte hævd over 398 m² jernbaneareal, fordi rådenen lå i perioden 1968-1988, før [jernbanelovens § 28](#) indførte et kategorisk hævdsforbud, og arealet var adskilt fra sporet ved et levende hegn. **BS-24771/2022-ALB** viser den modsatte indsigelse: at brugen af en indkørsel havde karakter af et prekært lån og derfor ikke kunne stifte ret.

LOV	Danske Lov § 5-5-1	Hegnsloven § 1	Udstykningsloven § 36, stk. 1
PRAKSIS	Højesteret · B havde vundet ejendomshævd over jernbaneareal før lovændring i 1988 Højesteret · Ejendomshævd over areal ved fælleshegn: Vedligeholdelse af hæk udgjorde ikke retsstridig ejerråden Højesteret · Højesterets afvisning af ejendomshævd over kommunalt beplantningsbælte inddraget til private haver Højesteret · Højesterets afgørelse om ejendomshævd og betydningen af brugstilladelser ved overskridelse af skel Landsretten · Landsretten stadfæster ejendomshævd over omstridt areal på 23 m ² og pålægger appellant at betale omkostninger til skelforretning Landsretten · Stadfæstelse af skellets placering og afvisning af krav om ejendomshævd ved Østre Landsret Landsretten · Frifindelse i sag om ejendomshævd på areal ved hæk Byretten · Strid om ejendomsret via hævd over indkørsel og parkeringsareal i Aalborg Byretten · Anerkendelse af ejendomshævd over haveareal og plateau ved ejendomsskel i Kalundborg		
	05.03.2026		
	23.06.2023		
	03.02.2023		
	22.11.2021		
	22.04.2025		
	29.11.2021		
	09.09.2014		
	17.05.2024		
	30.05.2023		

Byretten · Skelforretning og ejendomshævd - Afvisning af hævd over fælleshegn mellem landbrugsejendom og fritidshus	24.03.2021
Byretten · Dom om hævd på kommunalt areal	23.06.2020
Byretten · Ejendomsret ved hævd over areal med carport i Helsingør	08.06.2018
Byretten · Dom om ejendomshævd på areal mellem hæk og matrikulært skel	12.12.2011

§ 10 Fra rådighedsindskrænkning til ekspropriativt indgreb

Ejendomsrettens ydre grænse mod det offentlige trækkes af [grundlovens § 73](#) og af den lovgivning, der hjemler indgreb. Selve grundlovsprøvelsen og erstatningsudmålingen behandles under [grundlovsprøvelse og ejendomsbeskyttelse](#); her fokuseres på, hvad et ekspropriationsindgreb *kan* omfatte, og hvornår en rådighedsindskrænkning krydser grænsen.

[Ekspropriationsproceslovens § 2](#) opstiller en formodningsregel: medmindre andet fremgår af hjemmelsloven, kan der ved ekspropriation (1) erhverves ejendomsret til arealer, bygninger og fast tilknyttede indretninger med tilhør, (2) endeligt eller midlertidigt pålægges indskrænkninger i ejernes rådighed eller erhverves ret til en særlig råden, og (3) erhverves, ophæves eller begrænses brugsrettigheder, servitutrettigheder og andre rettigheder. Forarbejderne fra 1964 forklarer baggrunden – at man ellers var »henvist til en fortolkning af loven« – og indeholder en central afgrænsning:

Reglen under litra b fastslår alene, at en ekspropriationslov, der falder inden for denne lovs område, når andet ikke er fastsat, også hjemler adgang til at pålægge rådighedsindskrænkninger. Der tages ikke herved stilling til, hvornår pålæg af en rådighedsindskrænkning er at betragte som en ekspropriation.

Det spørgsmål er overladt til praksis. Udgangspunktet i den administrative praksis er, at generelle arealreservationer tåles erstatningsfrit. [Vejledning i lov om offentlige veje](#) formulerer det direkte: vejmyndighedens pålæg af vejbyggelinjer er »i praksis en erstatningsfri regulering af din ejendom«, som grundejeren må tåle, fordi udbygningen af vejnettet er del af den almindelige samfundsøkonomiske udvikling – først ved en efterfølgende ekspropriation ydes erstatning. Vejdirektoratet bekræftede i **22-02061**, at netop vejbyggelinjen er det rette instrument, hvis kommunen vil håndhæve en sikkerhedsafstand for nyplantning på privat grund.

Omvendt er indgreb, der reelt overfører ejendomsret, ekspropriative uanset betegnelsen. Vejdirektoratet fastslog i den generelle udtalelse **20-08425**, at en kommunes beslutning efter [vejlovens § 15](#) om at optage en privat fællesvej som offentlig vej er »en offentligretlig afgørelse af ekspropriationslignende karakter«, fordi ejendomsretten til vejarealet overgår til kommunen – og korrigerede udtrykkeligt en tidligere modsat opfattelse hos Geodatastyrelsen.

For det egentlige ekspropriationsindgreb gælder ud over lovhjemmel og almenvellets krav en række ulovbestemte betingelser: lovlighed, nødvendighed, aktualitet, proportionalitet og rimelighed. Praksis viser, at de har reelt bid:

- **BS-18076/2021-HJR** – Højesteret prøvede nødvendigheds- og proportionalitetskravene ved midlertidig ekspropriation af arbejdsareal til Ring 3 Letbanen, herunder om alternative placeringer var tilstrækkeligt undersøgt.
- Planklagenævnets afgørelse af 26. april 2023 – ekspropriation af ca. 8.300 m² til en enkelt privat virksomheds udvidelse blev **ophævet** af et flertal på 9 ud af 11 medlemmer som urimelig, selv om lovlighed,

aktualitet og nødvendighed i snæver forstand var opfyldt; hensynet til den private ejendomsret efter [grundlovens § 73](#) vejede tungere end de lokale erhvervsinteresser.

- **19-07967** – Vejdirektoratet ophævede en ekspropriation til en trampesti, fordi aktualitetskravet ikke var opfyldt (manglende skovlovsdispensation), fordi formålet kunne opnås ved håndhævelse af naturbeskyttelsesloven, og fordi mindre indgribende alternativer ikke var overvejet.
- **20/13291** – Miljø- og Fødevarerklagenævnet stadfæstede derimod en ekspropriation til grødeopsamlingsplads og lagde vægt på, at indgrebet var gennemført som en **rådighedsindskrænkning**, der begrænsede ejerens anvendelse mindst muligt, og som ikke medførte en anden anvendelse end den hidtidige.
- **BS-44692/2021-HJR** – erstatningen fastsættes efter arealets handelsværdi; en lodsejer kunne ikke få mererstatning for en potentiel indtjening ved at modtage forurennet jord til en støjvold.

LOV	Ekspropriationsprocesloven § 2	Grundloven § 73, stk. 1	Vejloven § 15
PRAKSIS	Højesteret · Erstatning ved ekspropriation til støjvold: Ingen mererstatning for potentiel indtjening ved modtagelse af forurennet jord 14.02.2023 Højesteret · Højesterets dom om gyldigheden af ekspropriation til Hovedstadens Letbane 26.09.2022 Vejdirektoratet · Vejmyndighedens krav om afstand for træplantning på privat grund kræver pålæg af vejbyggelinje 15.02.2022 Vejdirektoratet · Optagelse af Privat Fællesvej som Offentlig Vej er en Afgørelse af Ekspropriationslignende Karakter 25.06.2020 Vejdirektoratet · Ophævelse af ekspropriation til trampesti på grund af manglende tilladelser og utilstrækkelig begrundelse 24.10.2019 Miljø- og Fødevarerklagenævnet · Stadfæstelse af afgørelse om ekspropriation i henhold til vandløbsloven 15.12.2020 Planklagenævnet · Ophævelse af ekspropriation til privat virksomhedsudvidelse på grund af manglende rimelighed 26.04.2023		

§ 11 Adgang til offentlig vej og nødvej som forudsætning for råderetten

En ejendom uden adgang til offentlig vej er praktisk talt uden råderet. Derfor knytter der sig et selvstændigt regelsæt til adgangsspørgsmålet, som ligger i grænselandet mellem tingsret og vejret; den egentlige vejret og vejskellet behandles under [vejret og vejskel](#) og [servitut om færdselsret og vejret](#).

[Lov om private vejrettigheder § 1](#) beskytter den faktiske adgangsvej: når en vej er »eneste eller væsentligste Adgang til en Ejendom« og er angivet på matrikelkortet i overensstemmelse med forholdene i marken, kan retten til vejen ikke fortrænges af senere erhververe af rettigheder over den tjenende ejendom – selv om vejretten ikke er tinglyst. Bevisbyrden påhviler den, der bestrider, at vejretten består.

§ 2, stk. 1 giver hjemmel til at opretholde en ikke-retsbeskyttet brug mod erstatning fastsat efter dommerens skøn, og opstiller den afvejningsnorm, der bærer nødvejsinstituttet: adgang over fremmed ejendom »kan ikke tilkendes i Tilfælde, hvor Retten skønnes at ville blive til uforholdsmæssig Skade for den tjenende Ejendom, men bør i øvrigt meddeles, hvor ikke særlige Omstændigheder taler herimod«. Efter § 2, stk. 2 gælder det samme, »hvor en Ejendom mangler den nødvendige Forbindelse med en offentlig Vej«, og det viser sig ugørligt ved frivillig aftale på rimelige vilkår at erhverve fornøden adgang. Bestemmelsen indeholder en vigtig selvforskyldthedsregel: adgang kan ikke tilkendes den ejer, som **ved en vilkårlig handling** har afbrudt ejendommens hidtidige forbindelse med offentlig vej. Kendelsen kan tinglyses med prioritet forud for andre hæftelser, jf. § 2, stk. 4.

Bemærk, at 2. pkt. i § 2, stk. 2 om landvæsenskommissionernes kompetence blev ophævet ved **lov nr. 466 af 7. juni 2001** med virkning fra 1. juli 2001 som led i nedlæggelsen af landvæsensretterne; nødvejssager skal derfor anlægges som almindelig civil retssag. Ændringen er endnu ikke konsolideret ind i den lovtekst, der er offentliggjort på loven fra 1938.

Praksis om adgangsvejen følger to spor. Privatretligt kan vejret vindes ved hævde og håndhæves negatorisk: i **BS-21516/2020-RAN** havde mere end 20 års synlig brug af naboens indkørsel skabt en vejret, og ejeren blev pålagt at anerkende retten, fjerne afspærringen og genoprette belægningen. Omvendt afviste Vestre Landsret i **BS-12224/2021-VLR** hævde på at opbevare brænde på en del af en privat fællesvej. Offentligretligt kræver etablering af en ny adgang til offentlig vej tilladelse: Vejdirektoratet fastslog i **EMN-2026-09917**, at også gående adgange er omfattet af tilladelseskraet i **vejlovens § 49**, når der faktisk etableres en fysisk adgangslinje i skellet.

LOV

Lov om private vejrettigheder § 1, stk. 1, 2

Lov om private vejrettigheder § 2, stk. 1-4

Vejloven § 49

PRAKSIS

Landsretten · Dom om hævdservhervelse på privat fællesvej

03.11.2021

Byretten · Vejret ved Hævd over Naboejendom og Forpligtelse til Genoprettelse af Vej

18.03.2021

Vejdirektoratet · Vejdirektoratet: Kræver gående adgang til offentlig vej tilladelse efter vejlovens § 49?

30.03.2026

Sammenfatning: sådan afgøres en sag om ejendomsret og råderet i § 12 praksis

Praksis følger et forudsigeligt spor, som kan bruges både som checkliste og som procesplanlægning.

1. Er der tvist om skellet? Hvis ja, skal der som udgangspunkt afholdes skelforretning, før sagen kan anlægges, jf. **udstykningenslovens § 38**. Kravet fortolkes indskrænkende – en ren erstatningssag, hvor skellet kun er præjudicielt, kan ikke afvises, jf. **Sag 94/2015**. Reager inden for 8-ugers fristen i **§ 36, stk. 2**, ellers er landinspektørens afsætning bindende.

2. Hvor ligger skellet? Udgangspunktet er matriklen, jf. **§ 34, stk. 1** og **bekendtgørelse om matrikulære arbejder § 4**. Intakte, korrekt placerede skelpæle er stærkt bevis for ejeren, jf. **BS-33836/2019-ROS**; en hæk placeret hen over skellet er derimod et fælleshegn og flytter ikke grænsen, jf. **BS-28500/2022-HJR**.

3. Er den fremmede råden retsstridig? Foreligger der en brugstilladelse (**BS-58843/2019-HJR**) eller en lovpligtig fælles vedligeholdelsespligt (**BS-28500/2022-HJR**), er svaret nej, og hverken hævde eller andre rettighedsstiftende virkninger indtræder.

4. Har ejeren fortabt sin ret? Udgangspunktet efter **BS-49481/2021-HJR** er, at ond tro ved rådenens begyndelse afskærer hævde, medmindre den rådende i mindst 20 år havde føje til at tro, at ejeren havde opgivet retten. Passivitet, der er funktionelt begrundet i arealets karakter, er ikke retsfortabende.

5. Skal der ske fysisk fjernelse eller betales kompensation? Her foretages den afvejning, Vestre Landsret formulerede i **BS-21124/2023-VLR**: retshåndhævelsessenssynet og ejerens reetableringsinteresse over for det samfundsmæssige værdispild og de omkostninger og ulemper, fjernelsen påfører den rådende. God tro hos den rådende og beskedne gener for ejeren peger mod frifindelse; klar tilsidesættelse af egne tilsagn og konstaterede skader peger mod erstatning eller retablering, jf. **BS-19439/2021-VLR**. Formulér retableringspåstanden konkret – ellers afvises den som i **BS-33836/2019-ROS**.

6. Hvem betaler skelforretningen? Den, der har foranlediget tvisten, jf. [§ 39, stk. 1](#) og **BS-14186/2023-HJO**, **BS-20871/2020-NYK** og **BS-33686/2025-HJR**.

7. Er indgrebet offentligretligt? Så skelnes mellem den erstatningsfrie generelle regulering (vejbyggelinjer, planbestemmelser, byggeretsbegrænsninger) og det ekspropriative indgreb efter [ekspropriationsproceslovens § 2](#), der ud over hjemmel og almenvellets krav forudsætter nødvendighed, aktualitet, proportionalitet og rimelighed – betingelser, der reelt håndhæves, jf. **BS-18076/2021-HJR**, **19-07967** og Planklagenævnets afgørelse af 26. april 2023.

For tilgrænsende spørgsmål henvises til [hævd](#), [naboret](#), [hegn og træer](#), [servitutter og tinglysning](#) og [grundlovsprøvelse og ejendomsbeskyttelse](#).

LOV

[Ekspropriationsprocesloven § 2](#)[Udstykningsloven § 34, stk. 1](#)[Udstykningsloven § 36, stk. 2](#)[Udstykningsloven § 38](#)[Udstykningsloven § 39, stk. 1](#)

PRAKSIS	Højesteret · B havde vundet ejendomshævd over jernbaneareal før lovændring i 1988	05.03.2026
	Højesteret · Ejendomshævd over areal ved fælleshegn: Vedligeholdelse af hæk udgjorde ikke retsstridig ejerråden	23.06.2023
	Højesteret · Højesterets afvisning af ejendomshævd over kommunalt beplantningsbælte inddraget til private haver	03.02.2023
	Højesteret · Højesterets dom om gyldigheden af ekspropriation til Hovedstadens Letbane	26.09.2022
	Højesteret · Højesterets afgørelse om ejendomshævd og betydningen af brugstilladelser ved overskridelse af skel	22.11.2021
	Højesteret · Erstatningssag og kravet om skelforretning efter udstykningsloven	20.04.2016
	Landsretten · Landsretten afviste krav om fjernelse af udhus på servitutbelagt grund på grund af uproportionalt værdispild	14.04.2025
	Landsretten · Landsretten stadfæster dom om genopretning efter garagebyggeri i skel	29.03.2022
	Byretten · Sag om betaling af skelforretning	19.09.2023
	Byretten · Skelforretning og ejendomshævd - Afvisning af hævde over fælleshegn mellem landbrugsejendom og fritidshus	24.03.2021
	Byretten · Dom om hævde på kommunalt areal	23.06.2020
	Planklagenævnet · Ophævelse af ekspropriation til privat virksomhedsudvidelse på grund af manglende rimelighed	26.04.2023
	Vejdirektoratet · Ophævelse af ekspropriation til trampesti på grund af manglende tilladelser og utilstrækkelig begrundelse	24.10.2019

Danske Lov § 5-1-2		Ekspropriationsprocesloven § 2	
Lov om private vejrettigheder § 2	stk. 1, 2	Udstykningsloven § 34	stk. 1-4
Udstykningsloven § 35	stk. 1	Udstykningsloven § 36	stk. 1, 2
Udstykningsloven § 38		Udstykningsloven § 39	stk. 1

MATERIALE Citerede afgørelser

42 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

7

05.03.2026	B havde vundet ejendomshævd over jernbaneareal før lovændring i 1988	33686-2025
23.06.2023	Ejendomshævd over areal ved fælleshegn: Vedligeholdelse af hæk udgjorde ikke retsstridig ejerråden	bs-28500-2022-hjr
14.02.2023	Erstatning ved ekspropriation til støjvold: Ingen mererstatning for potentiel indtjening ved modtagelse af forurennet jord	bs-44692-2021-hjr
03.02.2023	Højesterets afvisning af ejendomshævd over kommunalt beplantningsbælte inddraget til private haver	2824-3353
26.09.2022	Højesterets dom om gyldigheden af ekspropriation til Hovedstadens Letbane	bs-18076-2021-hjr
22.11.2021	Højesterets afgørelse om ejendomshævd og betydningen af brugstilladelser ved overskridelse af skel	bs-58843-2019-hjr
20.04.2016	Erstatningssag og kravet om skelforretning efter udstykningsloven	94-2015

LANDSRET TEN · ANKEINSTANS

8

22.04.2025	Landsretten stadfæster ejendomshævd over omstridt areal på 23 m ² og pålægger appellant at betale omkostninger til skelforretning	10236-12017
14.04.2025	Landsretten afviste krav om fjernelse af udhus på servitutbelagt grund på grund af uproportionalt værdispild	10132-11888
17.02.2025	Landsret frifinder ejendomsudvikler i sag om vandgener på nabogrund	9658-11271
29.03.2022	Landsretten stadfæster dom om genopretning efter garagebyggeri i skel	3554-4226
29.11.2021	Stadfæstelse af skellets placering og afvisning af krav om ejendomshævd ved Østre Landsret	3035-3590
03.11.2021	Dom om hævds erhvervelse på privat fællesvej	1119-1344
01.11.2021	Dom om overtrædelse af Planloven ved ulovlig oplagring på ejendomme	2670-3178
09.09.2014	Frifindelse i sag om ejendomshævd på areal ved hæk	3405-4058

BYRET TEN · FØRSTE INSTANS

9

17.05.2024	Strid om ejendomsret via hævd over indkørsel og parkeringsareal i Aalborg	10455-12312
------------	---	-------------

19.09.2023	Sag om betaling af skelforretning	5903-7053
30.05.2023	Anerkendelse af ejendomshævd over haveareal og plateau ved ejendomsskel i Kalundborg	10078-11807
09.03.2022	Groft hærværk med kædesav mod nabos tujahæk efter langvarig strid om skel og jordpåfyldning	1937-2309
24.03.2021	Skelforretning og ejendomshævd - Afvisning af hævd over fælleshegn mellem landbrugsejendom og fritidshus	2906-3444
18.03.2021	Vejret ved Hævd over Naboejendom og Forpligtelse til Genoprettelse af Vej	2181-2602
23.06.2020	Dom om hævd på kommunalt areal	1324-1599
08.06.2018	Ejendomsret ved hævd over areal med carport i Helsingør	6511-7818
12.12.2011	Dom om ejendomshævd på areal mellem hæk og matrikulært skel	3400-4053

BYGGEKLAGEENHEDEN · NÆVN / KLAGEINSTANS

6

15.06.2026	Byggeklageenheden stadfæster afslag på lovliggørelse af byggeri i skelbræmme på 15,2 m	25-11774
25.03.2026	Byggeklageenheden stadfæster: Ingen hjemmel til at kræve terrænregulering ved skur tilbageført	25-08527
12.02.2026	Byggeklageenheden hjemviser Aarhus Kommunes afslag på lovliggørelse af bebyggelse i skelbrem – klager havde berettigede forventninger	24-11923
08.01.2026	Byggeklageenheden hjemviser afslag på byggetilladelse til udhus i skel – kommune skulle have foretaget helhedsvurdering	25-03067
01.12.2025	Byggeklageenheden godkender Silkeborg Kommunes afgørelse om terrænregulering uden gener for naboejendom	24-11465
23.10.2025	Terrænregulering til gene for nabo – kommunens skøn efter byggelovens § 13 kunne ikke tilsidesættes	24-07250

VEJDIREKTORATET · NÆVN / KLAGEINSTANS

5

30.03.2026	Vejdirektoratet: Kræver gående adgang til offentlig vej tilladelse efter vejlovens § 49?	emn_2026_09917
29.03.2022	Afvisning af klage over skelafsætning da sagen hører under Udstykningsloven, ikke Vejloven	22_04415
15.02.2022	Vejmyndighedens krav om afstand for træplantning på privat grund kræver pålæg af vejbyggelinje	22_02061
25.06.2020	Optagelse af Privat Fællesvej som Offentlig Vej er en Afgørelse af Ekspropriationslignende Karakter	20_08425
24.10.2019	Ophævelse af ekspropriation til trampesti på grund af manglende tilladelser og utilstrækkelig begrundelse	19_07967

MILJØ- OG FØDEVAREKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS

3

28.04.2026	Stadfæstelse af påbud om retablering af afstrømningsforhold efter terrænregulering i Egedal Kommune	25/01611
07.10.2025	Stadfæstelse af påbud om retablering af afstrømningsforhold efter terrænregulering i Odsherred Kommune	22/08637
15.12.2020	Stadfæstelse af afgørelse om ekspropriation i henhold til vandløbsloven	20/13291

PLANKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS

2

26.04.2023	Ophævelse af ekspropriation til privat virksomhedsudvidelse på grund af manglende rimelighed
11.04.2023	Fortolkning af begrebet 'skel' i lokalplaner: Matrikelstel er afgørende

ANKENÆVNET FOR FORSIKRING · NÆVN / KLAGEINSTANS

1

17.03.2014	Sag om afvisning af retshjælpsdækning til skelforretning	84902
------------	--	-------

PARKERINGSKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS

1

21.12.2022	Tvist om GPS-fejl i parkerings-app ved parkering i kælderniveau i Køge	park-2602
------------	--	-----------

FORARBEJDE **Betænkninger**

1 reference

Betænkning vedrørende den statslige kort- og geodataproduktion

nr. 1073 · 1986 · Finansministeriet

05

PRAKSISOVERSIGT · TINGSRET

Praksisoversigt over ejerforeninger og ejerlejligheder (ejerlejlighedsloven)

Fordelingstal, generalklausul, normalvedtægt og opdelingsforbud efter 2020-loven

Version 2 · Opdateret 7. sep. 2026 · 21 afgørelser · 2015-2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Ejerlejlighedsloven (lov nr. 908 af 18. juni 2020) etablerer et obligatorisk retsfællesskab mellem alle ejere af ejerlejligheder på samme ejendom: hver lejlighed er en selvstændig fast ejendom, men grunden og de fælles bestanddele ejes i sameje efter et tinglyst fordelingstal, der samtidig styrer stemmewægt og udgiftsfordeling. Praksis kredser om fire akser – hvornår en generalforsamlingsbeslutning kræver enstemmighed frem for kvalificeret flertal, hvor langt den enkelte ejers råderet rækker, når der gøres indgreb i fælles bærende konstruktioner, hvilke betingelser foreningen sagligt kan stille for sit samtykke, og hvornår normalvedtægten fortrænges af en tinglyst særvedtægt. Højesteret har med **BS-6447/2020-HJR** og **BS-12284/2022-HJR** trukket den centrale grænse: en beslutning, der forrykker ejernes indbyrdes styrkeforhold, kræver enstemmighed, men en fordelingstalsforhøjelse er en saglig betingelse, foreningen kan stille – og som den ikke kan gemme sig bag, når ejeren accepterer den.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Ejerforeningen er et obligatorisk fællesskab bestående af samtlige ejere på ejendommen – medlemskabet kan ikke fravælges og kan ikke adskilles fra ejendomsretten til lejligheden, jf. ejerlejlighedslovens § 2, nr. 2, og § 3, stk. 3.
- 02** Fordelingstallet er tresidigt: det bestemmer ejerandelen i fællesejendommen, stemmewægten på generalforsamlingen og andelen af fællesudgifterne – og kan derfor ikke ændres uden at ejernes indbyrdes retsstilling forrykkes.
- 03** En generalforsamlingsbeslutning om salg af fælles loftsareal, der forhøjer købernes fordelingstal og dermed formindsker de øvrige ejeres relative stemmewægt, kræver enstemmighed og kan ikke vedtages med kvalificeret flertal (Højesteret, BS-6447/2020-HJR).
- 04** Reglen i ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7, om tagboliger vedrører alene oprettelse af NYE ejerlejligheder i tagetagen og kan ikke bruges til at udvide eksisterende lejligheder med kvalificeret flertal.
- 05** Ejeren har som udgangspunkt fuld råderet over sin lejligheds indre, men ikke når der gøres indgreb i bærende konstruktioner – dér er ejerforeningens samtykke et absolut krav (Højesteret, BS-12284/2022-HJR).

-
- 06** Ejerforeningen kan stille sagligt begrundede betingelser for sit samtykke til et byggeprojekt; en justering af fordelingstallet er en saglig betingelse, når beboelsesarealet forøges.
-
- 07** Ejerforeningen kan ikke fastholde en nægtelse af fuldmagt, når ejeren faktisk accepterer den saglige betingelse – så skal fuldmagten meddeles.
-
- 08** En ejer, der gennemfører etagegennembrydning uden foreningens samtykke og uden byggetilladelse, risikerer dom til fysisk tilbageføring til oprindelig stand (BS-48070/2019-OLR).
-
- 09** Væsentlige og varige ændringer af fællesinstallationer kan vedtages med kvalificeret flertal, når beslutningen hviler på et sagligt, teknisk oplyst grundlag og ikke påfører den enkelte ejer en væsentlig og varig ulempe af reel betydning (BS-5736/2022-OLR).
-
- 10** Generalklausulen i § 4 er en retlig standard, der gør beslutninger ugyldige, når de åbenbart er egnet til at give visse ejere en utilbørlig fordel eller påfører andre en utilbørlig ulempe – prøvelsen sker ved civilt søgsmål mod foreningen.
-
- 11** Normalvedtægten er deklaratorisk, gælder uden tinglysning fra foreningens stiftelse og udfylder en særvedtægt på ethvert punkt, særvedtægten ikke selv regulerer fuldt ud.
-
- 12** En fravigelse af normalvedtægten skal tinglyses på hver enkelt ejerlejlighed for at være gyldig mod aftaleerhververe og retsforfølgning; ekstingveres den utinglyste fravigelse, bortfalder den for SAMTLIGE ejere i foreningen, jf. § 5, stk. 3.
-
- 13** En ejerforening kan lovligt omfatte flere selvstændige matrikelnumre, når ordningen blev etableret ved de oprindelige opdelinger – og Tinglysningsretten kan da ikke kræve særskilt vedtagelse pr. ejendom (Højesteret, 7. oktober 2025).
-
- 14** Under den nye normalvedtægt hæfter ejerne personligt, pro rata og subsidiært i forhold til fordelingstal – mod tidligere personlig, solidarisk og direkte hæftelse.
-
- 15** En køber, der ved handlen har konkret kendskab til sælgers restance og de verserende tvister, kan ikke begrænse sin hæftelse til den tinglyste sikkerhed (BS-48880/2021-FRB).
-
- 16** Eksklusion efter § 10 forudsætter særdeles grov pligtforsømmelse eller gentagen grov misligholdelse trods påkrav, vedtagelse med 2/3 efter fordelingstal OG antal, skriftlig underretning inden 2 uger, domstolsindbringelse inden 6 uger og tinglysning af stævningen.
-
- 17** Bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere kan som hovedregel ikke opdeles i ejerlejligheder – forbuddet skal ifølge forarbejderne fastholde en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne.
-
- 18** Opdeling forudsætter, at ejendommen opdeles i sin helhed, og at en beskikket landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig, jf. § 12.
-

- 19** Ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger og landbrugsejendomme kan ikke opdeles i ejerlejligheder, uanset bygningernes opførelsesår.
- 20** Et lovliggørelsespåbud vedrørende et etagedæk skal varsles og rettes til både ejerforeningen og ejeren af den berørte ejerlejlighed, når indgrebet er foretaget inden for særejendommen (Byggeklageenheden, 24-11253).
- 21** Med virkning fra 1. januar 2026 har ejere med parkeringsret ved de nye §§ 4 a-4 d krav på at opsætte et ladepunkt for egen regning, med 3 måneders varsel og mod eventuel sikkerhedsstillelse.

§ 1 Lovens to spor: det obligatoriske fællesskab og adgangen til opdeling

Ejerlejlighedsloven af 2020 er bygget op om to adskilte regelsæt, hvilket loven selv gør udtrykkeligt opmærksom på. Efter § 1, stk. 1 finder §§ 3-11 og 13 anvendelse på ejerlejligheder, der allerede er lovligt opdelt, mens § 1, stk. 2 henviser §§ 12 og 14-23 til spørgsmålet om, *hvilke* bygninger og ejendomme der overhovedet kan opdeles.

Definitionerne i § 2 fastlægger kernebegreberne. En ejerforening er efter § 2, nr. 2, »[e]t obligatorisk fællesskab bestående af samtlige ejere af ejerlejligheder på en ejendom«, og en ejendom er efter § 2, nr. 3, en bestemt fast ejendom i tinglysningslovens forstand. Samtidig anses hver ejerlejlighed efter § 26, stk. 1 som en selvstændig fast ejendom med eget identifikationsnummer.

Denne dobbelthed – selvstændig fast ejendom og tvungent sameje på samme tid – er praksissens grundspænding. Forarbejderne til § 3 beskriver rettighedens tre elementer:

[D]en samlede ret forbundet med at eje en ejerlejlighed består af 3 elementer; retten til faktisk og retlig eneråden over særejendom (ejerlejligheden), medejendomsret til ejendommens fællesbestanddele samt rettigheder og forpligtigelser som medlem af ejerforeningen.

Forarbejderne understreger videre, at ejerforeningen ikke er en traditionel forening: den »oprettes ikke ved en stiftende generalforsamling, men eksisterer i kraft af loven og oprettes, når den første ejerlejlighed sælges«. Foreningen fungerer primært som fællesskabets forvaltningsorgan.

Den nugældende lov bygger på en samlet nyaffattelse, som Ejerlejlighedsudvalget foreslog i sin rapport fra marts 2018. Af de almindelige bemærkninger fremgår baggrunden:

Der er siden lovens ikrafttræden foretaget 26 lovændringer. [...] De mange ændringer har medført, at loven og dens samspil med normalvedtægten i dag ikke alle steder forekommer logisk og overskuelig, hvorfor regelgrundlaget kan være svært at forstå og anvende i praksis for såvel ejerforeningerne, de enkelte ejere, som de professionelle aktører på området.

Udvalget konkluderede, at der burde udarbejdes en helt ny lov, og at det på centrale områder – »som fx tinglysning af vedtægter og muligheden for at skaffe sig adgang til ejerlejligheder« – var hensigtsmæssigt at kodificere retspraksis. Det er netop denne kodifikation, der præger den nyere praksis.

Det ældre [cirkulære om ejerlejligheder og om boligfællesskaber](#) fra 1977 er fortsat en kilde til forståelse af opdelingsteknikken og landinspektørens attestationsrolle, men bygger på den daværende lovs paragrafnumre og skal læses med forbehold.

LOV

Ejerlejlighedsloven § 1, stk. 1, 2

Ejerlejlighedsloven § 2

Ejerlejlighedsloven § 3, stk. 3

Ejerlejlighedsloven § 26, stk. 1

§ 2 Fordelingstallet som ejendomsret, stemmevægt og udgiftsnøgle

§ 3, stk. 1 bestemmer, at ejeren af en ejerlejlighed sammen med de øvrige ejere har ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør »efter et fordelingstal, der fastsættes som en brøkdel«. Er fordelingstal ikke fastsat, har hver lejlighed samme fordelingstal. Efter § 3, stk. 2 hører rettigheder og forpligtelser som medlem af ejerforeningen til lejligheden i samme forhold, og efter § 3, stk. 3 kan disse rettigheder ikke adskilles fra ejendomsretten til lejligheden.

Forarbejderne gør fordelingstallets tre funktioner eksplicitte:

At der stemmes efter fordelingstal og ikke efter »hoveder« kan udledes af den foreslåede § 3, stk. 2. Det tinglyste fordelingstal angiver tillige lejlighedsejernes andel i fælles bestanddele, jf. den foreslåede § 3, stk. 1, samt den del af fællesudgifterne, ejeren er pligtig til at bære.

Denne tredobbelte funktion er forklaringen på, at fordelingstallet er så konfliktfyldt: enhver ændring rammer samtidig ejerandel, stemmevægt og økonomi. Forarbejderne bemærker, at fordelingstallene »typisk [fastsættes] af ejendommens oprindelige ejer i forbindelse med opdeling af ejendommen i ejerlejligheder«, og at de »bør fastsættes under hensyn til lejlighedernes indbyrdes værdi«. Ønsker foreningen en anden fordeling, kan nye fordelingstal fastsættes, »såfremt der kan opnås enighed herom i ejerforeningen«.

At fordelingstal ved den oprindelige opdeling bevidst differentieres efter rummenes formål, blev afgørende i loftsrumssagerne. Østre Landsret fremhævede i [BS-48070/2019-OLR](#), at depotrum og beboelseslejligheder ved foreningens stiftelse ubestridt var tillagt væsentligt forskellige fordelingstal i forhold til deres areal – netop fordi de tjener forskellige formål.

Udgiftssiden følger direkte af § 7, stk. 1, hvorefter fællesudgifter – grundudgifter, vej- og kloakbidrag, forsikringspræmier, administration og vedligeholdelse af fælles bestanddele – udredes efter fordelingstallet, medmindre der gyldigt er truffet beslutning om anden fordeling af en udgiftspost. § 7, stk. 2 supplerer med, at en ejer skal betale merudgiften, når foranstaltninger i lejligheden forøger fællesudgifterne.

At fordelingstallets ændring også har afledte virkninger uden for ejerforeningen, illustreres af huslejenævnspraksis. I [147-71137](#) gjorde en lejer gældende, at etableringen af nye tagboliger havde ændret ejendommens samlede areal og dermed fordelingsnøglen for skatter og afgifter, så udlejer havde pligt til at varsle lejenedsættelse. Nævnet gav udlejer medhold: en ændret arealfordeling udløser ikke i sig selv nedsættelsespligt, når de samlede udgifter ikke faktisk falder.

LOV

Ejerlejlighedsloven § 3, stk. 1-3

Ejerlejlighedsloven § 7, stk. 1, 2

PRAKSIS

Landsretten · Dom om ejerforenings pligt til medvirken til ombygningsarbejder i ejerlejlighed

08.06.2021

Huslejenævnet · Udlejer havde ikke pligt til at varsle lejenedsættelse, da ændring i ejendommens areal ikke medførte fald i de samlede skatter og afgifter

15.08.2025

Ændring af fordelingstal: enstemmighed som hovedregel –

§ 3 Højesteret 2021

Hovedreglen om, at ændring af fordelingstal kræver enighed, blev prøvet af Højesteret i [BS-6447/2020-HJR](#) (dom af 12. februar 2021). En generalforsamling havde med kvalificeret flertal bemyndiget bestyrelsen til at sælge fælles loftsarealer til ejere af lejligheder på fjerde sal, som ønskede at udvide opad. Tre ejere anfægtede beslutningen.

Højesteret fokuserede på beslutningens faktiske konsekvenser:

For ejere af lejligheder på fjerde sal, som køber et loftsareal, indebærer beslutningen, at deres fordelingstal bliver forhøjet. Summen af fordelingstal i foreningen bliver dermed også forhøjet. Som konsekvens heraf bliver de andre ejeres stemmewægt formindsket, uden at dette i beslutningen er betinget af den enkelte ejers samtykke.

Beslutningen indebar derfor en ændring af fordelingstal, der efter vedtægterne krævede enstemmighed. Højesteret afviste tre modargumenter fra foreningen:

- **Tagboligreglen rakte ikke.** Den dagældende [§ 7 a](#) (nu [§ 5, stk. 7](#)) vedrører udelukkende oprettelse af nye ejerlejligheder i tagetager. Den finder ikke anvendelse, når beslutningen forrykker forholdet mellem ejerlejlighedsejernes fordelingstal til skade for de ejere, der ikke køber areal.
- **Ubetydelighed frelste ikke beslutningen.** Foreningen anførte, at arealforøgelsen kun var ca. 2 %, og at de øvrige ejeres andel af fællesudgifterne endda ville falde. Det ændrede ikke, at det indbyrdes styrkeforhold blev forrykket.
- **Aftalelovens § 36 kunne ikke bruges til at fejle enstemmighedskravet af bordet.** Højesteret fandt, at den mindretalsbeskyttelse, kravet om enstemmighed indebærer, ikke var urimelig i det foreliggende tilfælde, jf. [aftalelovens § 36](#).

Dommen ligger på linje med den vetoregel, der siden er kodificeret i [normalvedtægtens § 7](#): vedtægtsændringer og beslutninger, »hvorved retsstillingen mellem ejerne forskydes«, kræver ud over det kvalificerede flertal tillige samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes.

Modstykket findes i normalvedtægtens § 4, stk. 2, nr. 2, hvorefter generalforsamlingen som *en del af* godkendelsen af et salg af fællesejendom kan beslutte, at fordelingstallene justeres, så erhververens fordelingstal fremover svarer til lejlighedens forholdsmæssige andel. Vetoreglen i § 7 undtager udtrykkeligt »mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter § 6 nødvendiggør det«. Grænsen mellem den ubetydelige tekniske justering og den reelle forrykkelse af styrkeforholdet er dermed fortsat det centrale bedømmelsestema.

LOV

[Aftaleloven § 36](#)[Ejerlejlighedsloven § 3, stk. 1](#)[Ejerlejlighedsloven § 5, stk. 7](#)

PRAKSIS

Højesteret · Ejerforenings beslutning om salg af loftsareal krævede enstemmighed pga. ændring af fordelingstal

12.02.2021

Råderet, bærende konstruktioner og saglige betingelser –

§ 4 loftsrumsagen gennem tre instanser

Den mest gennemarbejdede sagskæde på området går fra boligretten på Frederiksberg over Østre Landsret til Højesteret og handler om en ejer, der købte et depotrum direkte over sin lejlighed på 4. sal og ønskede at sammenlægge de to arealer ved at gennembryde etageadskillelsen og etablere en indvendig trappe.

Boligretten (2019). I [BS-10673/2017-FRB](#) frifandt retten ejerforeningen. Ombygningen ville udvide beboelsesarealet og forrykke de oprindeligt fastlagte fordelingstal, så den ligelige fordeling af fællesudgifter ikke længere var opretholdt:

Det er derfor både sagligt og legitimt, at ejerforeningen som betingelse for en give sagsøger fuldmagt kræver, at der indgås en bindende aftale om en justering af sagsøgers bidrag til ejendommens fællesudgifter.

Retten afviste samtidig ejerens påstand om, at bestyrelsen havde givet mundtlig tilladelse til en brændeovn og stålskorsten. Bestyrelsen havde allerede i 2009 besluttet ikke at give tilladelse, og ejerens forklaring om en formands mundtlige tilladelse havde »formodningen mod sig«.

Østre Landsret (2021). I [BS-48070/2019-OLR](#) stadfæstede landsretten. Landsretten lagde vægt på, at foranstaltningen krævede indgreb i bærende konstruktioner, og at det ikke var dokumenteret, at projektet var byggeteknisk forsvarligt udført. Om fordelingstalsbetingelsen udtalte landsretten:

Landsretten finder på den baggrund, at ejerlejlighedsforeningen mod Appellants protest kan betinge fuldmagt til de foranstaltninger, som er nødvendige til omdannelsen til beboelse, af, at lejlighedens fordelingstal forhøjes inden for rammerne af de principper, som i øvrigt gælder for ejendommens fordelingstal.

Ejeren blev pålagt at føre etageadskillelse, skorstensaftræk, tag og loftsrum tilbage til oprindelig stand.

Procesbevillingsnævnet (2022). Nævnet meddelte 3.-instansbevilling under [21/17144](#), fordi sagen rejste det principielle spørgsmål om rækkevidden af en ejerforenings beføjelse til at stille betingelser for samtykke til indgreb i fælles bærende konstruktioner – herunder om en fordelingstalsforhøjelse er en saglig betingelse eller en omgåelse af enstemmighedskravet.

Højesteret (2023). I [BS-12284/2022-HJR](#) ændrede Højesteret landsrettens dom og fastslog fire principper. For det første er samtykket ufravigeligt ved indgreb i bærende konstruktioner:

Efter § 4 i den dagældende ejerlejlighedslov (nugældende § 26) anses hver ejerlejlighed som en selvstændig fast ejendom. Det indebærer bl.a., at ejeren af den enkelte lejlighed som udgangspunkt har fuld råderet over lejligheden og i almindelighed er berettiget til at foretage forandringer vedrørende lejlighedens indre. Dette gælder dog ikke, hvis der gøres indgreb i bl.a. bærende konstruktioner.

For det andet er der »hverken efter ejerforeningens vedtægter, ejerlejlighedsloven eller de almindelige principper, der gælder for sådanne foreninger, noget til hinder for, at ejerforeningen stiller sagligt begrundede betingelser« for sit samtykke. For det tredje er fordelingstalsjusteringen en saglig betingelse, »da der ved sammenlægning af As lejlighed med depotrummet sker en forøgelse af lejlighedens beboelsesareal«. Og for det fjerde – det afgørende vendepunkt – kan foreningen ikke fastholde nægtelsen, når ejeren accepterer betingelsen:

Højesteret finder, at ejerforeningen ikke har givet nogen saglig begrundelse for at nægte at meddele A fuldmagt til ansøgning om byggetilladelse, hvis han accepterer en justering af fordelingstallet.

Foreningen blev pålagt at meddele fuldmagt mod ejerens anerkendelse af, at fordelingstallet blev forhøjet med 0,4 til 3,6/100,4. Højesteret bemærkede desuden, at projektets byggetekniske korrekthed uden videre ville blive

prøvet af bygningsmyndigheden, og at dette ikke berørte foreningens pligt til at meddele fuldmagt, når den saglige betingelse var opfyldt.

Sammenholdt med **BS-6447/2020-HJR** tegner der sig et klart mønster: foreningen kan *ikke* med kvalificeret flertal pålægge et mindretal en fordelingstalsforrykkelse, men den *kan* betinge sit individuelle samtykke af, at netop den ejer, der får arealforøgelsen, accepterer en tilsvarende forhøjelse – og skal så også meddele samtykket.

LOV

[Ejerlejlighedsloven § 3, stk. 1](#)[Ejerlejlighedsloven § 7, stk. 2](#)[Ejerlejlighedsloven § 26, stk. 1](#)

PRAKSIS	Højesteret · Ejerforenings pligt til at meddele fuldmagt til byggeansøgning betinget af forhøjelse af fordelingstal	14.03.2023
	Landsretten · Dom om ejerforenings pligt til medvirken til ombygningsarbejder i ejerlejlighed	08.06.2021
	Byretten · Ejerforenings pligt til at meddele fuldmagt til byggeansøgning vedrørende sammenlægning af lejlighed og loftsrum samt opsætning af brændeovn og skorsten	30.08.2019
	Procesbevillingsnævnet · Ejerforenings ret til at betinge fuldmagt til etagegennembrydning af forhøjelse af fordelingstal – 3.-instansbevilling til Højesteret	01.03.2022

§ 5 Generalklausulen i § 4 og prøvelsen af generalforsamlingsbeslutninger

§ 4 er ny med 2020-loven og lyder:

Der må på generalforsamlingen ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse ejere eller andre en utilbørlig fordel på andre ejeres eller ejerforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere ejere en utilbørlig ulempe.

Forarbejderne forklarer, hvorfor bestemmelsen blev indsat. Før 2020 indeholdt loven ingen generel bestemmelse til at tilsidesætte urimelige foreningsbeslutninger, og domstolene måtte gribe til [aftalelovens § 36](#) – som i **U 1991.4/3 H**, hvor Højesteret tilsidesatte en restejerlejlighedsejers vedtægtsbaserede eneret til at udpege administrator som et urimeligt vilkår.

Generalklausulen erstatter samtidig den tidligere stemmebegrænsningsregel. Forarbejderne beskriver dens kerneanvendelsesområde:

En oprindelig ejer af en udlejningsejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, skal fortsat ikke kunne indrette sig således, at vedkommende sælger netop så mange ejerlejligheder, at den pågældende ejer bevarer majoriteten og dermed i realiteten hovedindflydelsen i ejerforeningen og derved på generalforsamlingen kan gennemtrumfe beslutninger, der er til vedkommendes egen fordel og til ulempe for de øvrige ejere.

Om bestemmelsens karakter og virkning hedder det:

Generalklausulen er en retlig standard. Tilsidesættelse af en generalforsamlingsbeslutning efter generalklausulen vil i praksis ske ved, at den eller de berørte parter anlægger sag mod foreningen ved indlevering af stævning til retten med påstand om at få kendt beslutningen ugyldig. Beslutninger, der tilsidesættes efter generalklausulen, er ugyldige.

Forarbejderne vurderer selv, at klausulen »alene vil være relevant i relativt få tilfælde«, men vil have »en præventiv effekt overfor åbenlyst urimelige beslutninger«. Det svarer til billedet i den foreliggende praksis, hvor § 4 typisk påberåbes som subsidiært anbringende og sjældent bærer resultatet alene.

Den hidtil klareste anvendelse er [BS-5736/2022-OLR](#) (Østre Landsret, 16. januar 2025), hvor en ejer anfægtede en generalforsamlingsbeslutning om et omfattende VVS-renoveringsprojekt i en ejendom fra 1933. Efter syn og skøn fandt landsretten, at det vedtagne projektforslag var »en fornyelse af ejendommens fællesinstallationer, som indebar en væsentlig forandring heraf«, og som efter vedtægterne kunne vedtages med kvalificeret flertal. Landsretten prøvede herefter to selvstændige kriterier – sagligheden og ulempen:

Landsretten finder på den baggrund, at beslutningen om at bemyndige bestyrelsen til at gennemføre projektforslag 1 hviler på et sagligt grundlag.

I saglighedsvurderingen indgik, at forslaget teknisk var »langt at foretrække«, at merudgiften i forhold til alternativet kun var 62.700 kr., at fremtidig vedligeholdelse var uændret, og at beslutningen var truffet »på et tilstrækkeligt oplyst grundlag« efter et eksternt rådgivningsfirmas besøg hos flere lejlighedsejere. Om ulempen udtalte landsretten:

Under hensyn hertil og til det øvrigt foreliggende, herunder projektets forbedrende karakter for hele ejendommen, som efter det oplyste ikke vil være særligt indgribende for Ocean Shipping ApS, finder landsretten, at en gennemførelse af projektforslag 1 ikke vil indebære en væsentlig og varig ulempe af reel betydning for Ocean Shipping ApS, herunder en formueforskydning mellem foreningens medlemmer, med den virkning, at beslutningen krævede enstemmighed eller Ocean Shipping ApS' accept.

Endelig fandt landsretten, at beslutningen ikke var i strid med § 4, 2. pkt. Dommen leverer dermed den brugbare prøvelsesskabelon: (1) hviler beslutningen på et sagligt og tilstrækkeligt oplyst grundlag, (2) påfører den enkelte ejer en væsentlig og varig ulempe af reel betydning eller en formueforskydning, og (3) er den i strid med generalklausulen. Kun hvis (2) eller (3) besvares bekræftende, kræves enstemmighed eller den pågældende ejers accept.

LOV

[Aftaleloven § 36](#)[Ejerlejlighedsloven § 4](#)

PRAKSIS

Landsretten · Østre Landsret stadfæster ejerforenings beslutning om VVS-renovering vedtaget med kvalificeret flertal

16.01.2025

§ 6 Normalvedtægt, særvedtægt og flertalskravenes trappe

§ 5, stk. 1 bemyndiger boligministeren til i en normalvedtægt at fastsætte regler om ejerforeningens forhold – generalforsamling, bestyrelse, afstemningsregler, flertalskrav, administration, fordeling af forbrugsudgifter, vedligeholdelsesfordeling, adgang til lejlighederne, kæledyr, sikkerhedsstillelse, indskrænkninger i udlejningsretten og sanktioner. Efter § 5, stk. 2 er normalvedtægtens bestemmelser gældende, medmindre de er fraveget ved gyldig beslutning.

Bemyndigelsen er udmøntet i [bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger](#) (bekendtgørelse nr. 1738 af 29. november 2020) og – for foreninger med almene afdelinger, jf. § 5, stk. 6 – i [den særlige normalvedtægt](#). Fortolkningen er uddybet i [Vejledning til normalvedtægten for ejerforeninger](#) af 24. juni 2025, der bygger på Ejerlejlighedsudvalgets underudvalgs kommentarer og på gældende retspraksis. Vejledningsudkastene var i [offentlig høring i januar-marts 2025](#).

Normalvedtægtens flertalskrav udgør en trappe:

Beslutningstype	Krav	Hjemmel
Almindelige beslutninger	Simpelt flertal efter fordelingstal	Normalvedtægten § 3
Vesentlige forhold: vedtægtsændringer, begrænsning af korttidsudlejning, sikkerhedsstillelse, forbrugsfordeling efter faktisk forbrug	2/3 af ejerne efter fordelingstal og antal	§ 4, stk. 1
Vesentlige og varige ændringer eller dispositioner over fællesejendommen (altan-/elevatorkonstruktioner, salg af fællesejendom, eksklusiv brugsret uopsigelig i mere end 5 år, nye tagboliger)	2/3 efter fordelingstal og antal	§ 4, stk. 2
Salg af større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele, der ikke forøger den enkelte ejers forpligtelser	9/10 efter fordelingstal og antal	§ 6
Beslutninger der forskyder retsstillingen mellem ejerne, indskrænker særrettigheder eller pålægger yderligere forpligtelser	Kvalificeret flertal plus samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes	§ 7 (vetoret)

Hertil kommer den processuelle ventil i normalvedtægtens § 5: opnår et forslag efter § 4 tilslutning fra 2/3 af de *repræsenterede* ejere uden at nå det fornødne flertal blandt samtlige ejere, kan der inden 8 uger afholdes ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uanset fremmøde. Samme model er lovfæstet for tagboliger i § 5, stk. 7, for bod i § 9, stk. 3 og for eksklusion i § 10, stk. 2.

Om forholdet mellem normalvedtægt og særvedtægt fastslår forarbejderne en klar fortolkningsregel:

Hvis der er tvivl om, hvorvidt hensigten har været at fravige normalvedtægten, må udgangspunktet være, at normalvedtægten ikke kan anses for fraveget, medmindre der i særvedtægten er optaget en bestemmelse, som direkte og i samme detaljeringsgrad tager stilling til samme spørgsmål, eller udtrykkeligt erklærer, at normalvedtægtens bestemmelse ikke skal finde anvendelse. Fravigelse af normalvedtægten efter forholdets natur kan derimod ikke ske.

Vejledningen nuancerer dog med henvisning til **T:BB 2021.856 V**, hvor Vestre Landsret ud fra en konkret fortolkning nåede frem til, at normalvedtægtens regel om vedligeholdelse af altaner var fraveget ved 1990'ernes vedtægtsændringer, fordi det forekom usandsynligt, at ejerne skulle påtage sig vidtgående vedligeholdelsespligter, mens altaner etableret af enkelte ejere skulle vedligeholdes af foreningen.

Vejledningen bemærker desuden, at det ikke er muligt at ophæve en normalvedtægtsbestemmelse uden samtidig at vedtage en særvedtægtsbestemmelse om samme forhold – og at foreningen ikke gyldigt kan vedtage, at normalvedtægten generelt ikke gælder. Har en forening tinglyst 2004-normalvedtægten, har den status som særvedtægt og udfyldes af den nye normalvedtægt.

Husordenen er reguleret særskilt i § 6: generalforsamlingen kan fastsætte regler til sikring af god skik og orden, men »[i] husordenen kan ikke medtages bestemmelser om rettigheder eller forpligtelser, hvortil der kræves

kvalificeret majoritet efter loven eller vedtægterne». Husordenen kan altså ikke bruges som genvej uden om flertalskravene.

LOV

[Ejerlejlighedsloven § 5, stk. 1, 2, 6, 7](#)[Ejerlejlighedsloven § 6](#)[Ejerlejlighedsloven § 9, stk. 3](#)[Ejerlejlighedsloven § 10, stk. 2](#)

Tinglysning som sikringsakt og den kollektive ekstinktionsvirkning i § 5, stk. 3

§ 5, stk. 3 indeholder én af lovens mest ejendommelige regler:

En fravigelse af normalvedtægten skal tinglyses på de enkelte ejerlejligheder for at være gyldig mod aftaler om ejendommen (ejerlejligheden) og mod retsfølgning. Er tinglysning ikke sket, og ekstingveres fravigelsen af normalvedtægten i medfør af tinglysningslovens § 1, stk. 2, bortfalder fravigelsen i forhold til samtlige ejere i ejerforeningen. Tilsvarende gælder, hvor en særvedtægt bortfalder som udækket på tvangsauktion.

Forarbejderne præciserer, at 2020-loven her bevidst opgav den tidligere lovs formulering, hvorefter tinglysning var en gyldighedsbetingelse *mellem parterne*. Den gyldighedsbetingelse videreføres ikke, »da tinglysning som dansk rets almindelige hovedregel ikke er en gyldighedsbetingelse inter partes«, og fordi bestemmelsen i domspraksis var blevet fortolket indskrænkende: en køber, der kender den gyldigt vedtagne generalforsamlingsbeslutning, er i ond tro og bundet af en utinglyst særvedtægt, jf. **T:BB 2008.273 V** og **U 2000.1459 Ø**.

Den kollektive ekstinktionsvirkning i 2. pkt. begrundes med hensynet til ensartethed:

Det var et centralt hensyn for udvalget om ejerlejlighedsloven at sikre ensartet regulering for de enkelte ejerlejlighedsejere i en forening og det foreslås derfor fastsat, at en ikke tinglyst særvedtægt bortfalder for samtlige ejere i tilfælde af eksstinktion.

Konsekvensen er, at én godtroende erhververs ekstinktion efter [tinglysningslovens § 1, stk. 2](#) slår særvedtægten ud for alle – hvorefter normalvedtægtens bestemmelser træder i stedet i det omfang, de var fraveget. Forsømmelse af sikringsakten rammer altså ikke kun den enkelte lejlighed, men hele foreningen.

§ 5, stk. 4 letter til gengæld tinglysningen betydeligt: gyldige beslutninger om fravigelse af normalvedtægten, stiftelse eller ændring af servitutter og ændringer som følge af foreningens dispositioner over fællesejendommen kan tinglyses på de enkelte ejerlejligheder på grundlag af dokumentation for beslutningen – typisk et generalforsamlingsreferat – når dokumentet er underskrevet af de tegningsberettigede. Forarbejderne fremhæver, at det dermed ikke længere er nødvendigt at indhente underskrifter fra hver enkelt ejer, »hvilket ofte er praktisk vanskeligt«. Efter § 5, stk. 5 er ejerforeningen påtaleberettiget for rettigheder efter en tinglyst særvedtægt – en regel, der sikrer opfyldelse af kravet i [tinglysningslovens § 10, stk. 5](#) om angivelse af påtaleberettiget, og som ifølge forarbejderne indebærer, at foreningen har »pligt til at håndhæve vedtægtens bestemmelser og dermed varetage ejernes rimelige interesser«.

Vejledningen tilføjer, at normalvedtægten gælder *uden* tinglysning, og at den derfor ikke i sin helhed kan tinglyses – et dokument skal efter [tinglysningslovens § 10, stk. 1](#) gå ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over en bestemt fast ejendom. Tinglysningsretten accepterer dog at tinglyse normalvedtægtsbestemmelser, når de indgår i en særvedtægt, der også tinglyses.

LOV

[Ejerlejlighedsloven § 5, stk. 3-5](#)[Tinglysningsloven § 1, stk. 2](#)[Tinglysningsloven § 10, stk. 1, 5](#)

§ 8 Ejerforeningen over flere matrikler – Højesterets kendelser af 7. oktober 2025

Definitionen i [§ 2, nr. 2](#), hvorefter en ejerforening består af »samtlige ejere af ejerlejligheder på **en** ejendom«, sammenholdt med ejendomsbegrebet i [§ 2, nr. 3](#), rejste et praktisk problem for de mange ældre foreninger, der historisk er etableret på tværs af flere matrikelnumre.

Tinglysningsretten indtog en streng linje. I [BS-26185/2024-TLR](#) af 4. oktober 2024 krævede retten yderligere dokumentation for, at en særvedtægt for en ejerforening over skel var behørigt vedtaget for hver enkelt ejendom, før tinglysning kunne gennemføres. Tre uger senere afviste retten i [BS-27940/2024-TLR](#) at tinglyse en vedtægtsændring af samme grund, med henvisning til [§ 2](#), og oplyste, at manglen kunne afhjælpes enten ved dokumentation eller ved at samtlige ejere tiltrådte anmeldelsen digitalt.

Højesteret gjorde op med denne praksis den 7. oktober 2025 i to parallelle kendelser. I [BS-23304/2025-HJR](#) angik sagen E/F Grøndalsparkvejens Haveby III, hvis tre matrikelnumre i 1977-1978 blev opdelt i i alt 175 ejerlejligheder med en samtidig tinglyst fælles særvedtægt om én samlet ejerforening. Da foreningen i 2024 anmeldte en moderniseret særvedtægt, nægtede Tinglysningsretten under henvisning til, at de tre ikke-samnoterede matrikelnumre var tre separate ejendomme; Vestre Landsret stadfæstede.

Højesteret ændrede afgørelsen. Retten lagde vægt på, at de tre ejendomme siden opdelingen i 1970'erne havde været administreret som én samlet ejerforening i overensstemmelse med den oprindeligt tinglyste særvedtægt, og at ejerlejlighedsloven og dens forarbejder ikke er til hinder for, at der etableres en fælles ejerforening for flere ejendomme i forbindelse med de oprindelige opdelinger. Ordningen skal derfor respekteres ved tinglysning af vedtægtsændringer, og Tinglysningsretten kan ikke kræve særskilt vedtagelse pr. matrikel.

Samme resultat nåede Højesteret i [BS-23355/2025-HJR](#) om E/F Brandholmsparken, hvor tre selvstændige ejendomme ligeledes blev administreret som én fælles ejerforening; den historisk etablerede ordning skal respekteres.

Afgørelserne har betydelig praktisk rækkevidde for ældre bebyggelser – særligt havebyer og rækkehusbebyggelser – hvor ejerlejlighedsopdelingen i 1970'erne blev gennemført på tværs af flere matrikler. Bemærk dog, at afgørelserne knytter sig til ordninger etableret **ved de oprindelige opdelinger**; de udtaler sig ikke om adgangen til efterfølgende at sammenlægge selvstændige ejerforeninger på tværs af ejendomme.

LOV

[Ejerlejlighedsloven § 2](#)[Ejerlejlighedsloven § 3](#)[Tinglysningsloven § 10](#)

PRAKSIS

Højesteret · Tinglysningsretten kunne ikke kræve særskilt vedtagelse pr. matrikelnummer for en samlet ejerforening

07.10.2025

Højesteret · Tinglysning af vedtægtsændringer i en fælles ejerforening på tværs af flere matrikler

07.10.2025

Tinglysningsretten · Afvisning af tinglysning af vedtægtsændring: Krav om dokumentation for vedtagelse i ejerforening over skel	24.10.2024
Tinglysningsretten · Tinglysning af særvedtægt for ejerforening over skel: Krav om dokumentation af vedtagelse for hver ejendom	04.10.2024

§ 9 Fællesudgifter, hæftelsesformen og restancer ved ejerskifte

Fællesudgifterne fordeles efter [§ 7, stk. 1](#) efter fordelingstallet, medmindre der gyldigt er truffet beslutning om anden fordeling af en udgiftspost. Normalvedtægtens § 4, stk. 1, nr. 4, kræver 2/3-flertal for at fordele forbrugsudgifter efter andet end fordelingstal, når dette fører til, at hver ejer betaler for sit individuelle, faktiske forbrug.

Hæftelsesformen er et af de mest omtalte skift ved 2020-reformen. [Normalvedtægtens § 1, stk. 4](#) bestemmer nu:

For ejerforeningens forpligtelser hæfter ejerne personligt (med hele ejers formue), pro rata (med den enkelte ejers andel) og subsidært (således at krav først skal gøres gældende mod ejerforeningen, inden krav gøres gældende mod ejerne) i forhold til deres fordelingstal, medmindre ejerne har påtaget sig en mere vidtgående hæftelse.

Social- og Boligministeriets vejledningsudkast forklarer skiftet: ejerforeninger er »ikke foreninger i traditionel forstand, men har mere karakter af et administrationsfællesskab, der er befuldmægtiget til at varetage ejernes fælles anliggender«. Normalvedtægten ændrer delvist de almindelige samejeregler, så en kreditor først skal rette kravet mod ejerforeningens formue. Ministeriet noterer samtidig et ubesvaret spørgsmål:

Ejerlejlighedsudvalget har ikke taget udtrykkelig stilling til, om kreditor skal foretage en udtømmende retsforfølgelse mod ejerforeningen, før et krav kan rettes mod ejerne, men bestemmelsens ordlyd synes at pege i retning af, at der er tale om en modificeret subsidær hæftelse [...]. Spørgsmålet må afklares i retspraksis.

Bemærk, at hæftelsesreglen står i normalvedtægten og dermed er deklaratorisk: en ældre tinglyst særvedtægt med solidarisk og direkte hæftelse består indtil den ændres.

Restancer ved ejerskifte. [BS-48880/2021-FRB](#) (Retten på Frederiksberg, 3. maj 2024) illustrerer samspillet mellem særvedtægt, tinglyst sikkerhed og købers gode tro. Ejerforeningen krævede ca. 191.545 kr. i ubetalte fællesudgifter, forbrugsafgifter og afdrag på fælleslån af både den tidligere og den nuværende ejer af en erhvervsejerlejlighed. Vedtægterne § 17, stk. 3, bestemte, at »[k]øberen af en ejerlejlighed indtræder i sælgerens rettigheder og forpligtelser overfor ejerforeningen, og hæfter således for evt. restance vedrørende ejerforeningsbidrag til foreningen«.

Køberen påstod hæftelsen begrænset til den tinglyste sikkerhed på 45.000 kr. Retten afviste dette: købsaftalens punkt 7.1 oplyste udtrykkeligt, at »[k]øber er informeret om igangværende uenigheder Ejerforeningen og Sælger imellem, og af de søgsmål, som er igangværende«, og køberen havde underskrevet på at være bekendt med vedtægterne. Da køberen således havde konkret viden om restancen, kunne hæftelsen ikke begrænses til den tinglyste sikkerhed. I det indbyrdes forhold skulle sælgeren som oprindelig debitor friholde køberen.

Dommen viser også grænsen for gentagne indsigelser: sælgerens omfattende modkrav blev afvist dels som retskraftigt afgjort ved tidligere landsretsdomme, dels som udokumenterede. Retten forhøjede sagsomkostningerne over de vejledende takster på grund af sagens omfang, der skyldtes sælgerens forhold.

Foreningens økonomi i øvrigt. Normalvedtægtens § 25 begrænser foreningens opkrævningsret til løbende driftsudgifter og vedligeholdelse, »dog således at der kan tilvejebringes en rimelig egenkapital«. Generalforsamlingen kan vedtage opsparring til bestemte formål, der skal placeres i et pengeinstitut. Vejledningen præciserer, at opsparde midler tilhører foreningen, ikke de enkelte ejere: den enkelte ejer kan ikke kræve sin andel udbetalt ved salg, men beløbet følger lejligheden og kan indgå i prisforhandlingen. Landsskatteretten har tilsvarende i [13-5907161](#) fastslået, at en udlejende ejer kun kan fradrage foreningens faktiske drifts- og renteudgifter fordelt efter fordelingstal – ikke indbetalinger til grundfond eller afdrag på fælleslån, der er henholdsvis opsparring og formuebevægelser.

LOV	Ejerlejlighedsloven § 5, stk. 2	Ejerlejlighedsloven § 7, stk. 1, 2	
PRAKSIS	Byretten · Ejerforening fik medhold i krav om betaling af fællesudgifter mod både tidligere og nuværende ejer		03.05.2024
	Landsskatteretten · Fastlæggelse af objektiv udlejningsværdi ved forældrekøb og begrænsning af fradrag for ejerforeningsbidrag		28.01.2015

§ 10 Vedligeholdelsesfordeling og ejerens pligt til at give adgang

Snittet mellem foreningens og ejerens vedligeholdelsespligt er en af de hyppigste konfliktkilder.

[Normalvedtægtens § 26](#) pålægger ejerforeningen forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af alle ejendommens fælles bestanddele – herunder døre mod fællesarealer, vinduer, ruder, altaner, elevatorer og fælles forsyningsledninger indtil forgreningerne ind til de enkelte lejligheder. Foreningens pligt til renholdelse og overfladebehandling af døre mod fællesarealer, vinduer og altaner gælder dog **kun den udvendige side**.

Spejlbilledet står i normalvedtægtens § 27: ejeren skal foretage forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sin ejerlejlighed og af områder med eksklusiv brugsret, herunder maling, tapetsering, gulve, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, låse og alt lejlighedens udstyr indtil forgreningerne ind i de fælles ledninger. Ejeren er ansvarlig for renholdelse og overfladebehandling af døre, vinduer og altaner **indvendigt** samt for særindretninger og for nye altaner besluttet efter § 4, stk. 2.

Vejledningen præciserer rækkevidden: »sin ejerlejlighed« omfatter alle de bygningsarealer, lejligheden består af ifølge ejerlejlighedskortet – også et loftsrums, der er udlagt som en del af lejligheden – mens »øvrige områder« omfatter fællesarealer med eksklusiv brugsret, fx et loftsrums eller et havestykke. Kravet om »forsvarlig vedligeholdelse« indebærer, at ejerne skal vedligeholde, »så der ikke opstår risiko for skade på den fælles ejendom eller på andre ejerlejligheder«. Normalvedtægtens § 28 kobler ansvaret til pligten: skyldes en skade tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten efter §§ 26 og 27, er den part, der har pligten, ansvarlig for skaden. Efter § 27, stk. 5, er ejeren desuden erstatningsansvarlig for skader forårsaget af installationer, ejeren selv har foretaget.

Foreningen har efter normalvedtægtens § 27, stk. 4, et selvhjælpsredskab ved grov forsømmelse: bestyrelsen kan kræve renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en frist ved skriftligt krav, og efterkommes kravet ikke, kan bestyrelsen lade lejligheden sætte i stand for den misligholdende ejers regning. Omvendt kan enhver ejer efter § 26, stk. 3, lade uopsættelige arbejder udføre for foreningens regning, hvis foreningen ikke efter påkrav udfører dem, »i det omfang, det er nødvendigt for at afværge truende skade«.

Adgangsreglerne i § 8 er en af de bestemmelser, udvalget udtrykkeligt ville præcisere. Efter § 8, stk. 1, skal ejeren give foreningens repræsentanter adgang til lejligheden, når det er nødvendigt for eftersyn, reparationer,

vedligeholdelse og udskiftninger, som påhviler foreningen – med skriftligt varsel på 6 uger. Efter § 8, stk. 2 kan en ejer omvendt kræve adgang til andres lejligheder for at udføre følgearbejder ved ombygning eller nødvendigt vedligehold i sin egen lejlighed, når det ikke påfører den, der giver adgang, væsentlige ulemper, ligeledes med 6 ugers varsel. Sådanne arbejder må ikke medføre forandringer i de berørte lejligheder, »medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse og ikke er til væsentlig ulempe for den, der skal tåle forandringen«. Ved uopsættelige skader har foreningen efter § 8, stk. 3 adgang uden varsel.

Vejledningen sammenfatter hensigten: bestemmelserne skal »sikre gennemskuelighed og undgå tvister ved at fastsætte, hvilke arbejder der berettiger til at kræve adgang, og hvilke forandringer en ejer vil skulle tåle, samt ved at fastsætte klare varslingsregler«. Denne tåle-standard går igen i landsrettens bedømmelse i **BS-5736/2022-OLR**, hvor kriteriet var, om projektet påførte ejeren »en væsentlig og varig ulempe af reel betydning«.

LOV

Ejerlejlighedsloven § 7, stk. 1

Ejerlejlighedsloven § 8, stk. 1-4

PRAKSIS

Landsretten · Østre Landsret stadfæster ejerforenings beslutning om VVS-renovering vedtaget med kvalificeret flertal

16.01.2025

§ 11 Sanktionstrappen: bod efter § 9 og eksklusion efter § 10

2020-loven indførte en sanktionstrappe, som den tidligere lov manglede. Udvalget fandt netop, at reglerne om »muligheden for sanktioner i tilfælde af grov misligholdelse af ejernes forpligtelser over for ejerforeningen« burde præciseres.

Bod. Efter § 9, stk. 1 kan foreningen pålægge en ejer en bod på op til 10.000 kr., hvis ejeren – eller andre, ejeren har givet adgang til lejligheden – gør sig skyldig i grov pligtforsømmelse over for foreningen eller andre ejere, eller ved oftere gentagen misligholdelse trods påmindelse. Fortsættes den grove forsømmelse efter en bod, kan der efter § 9, stk. 2 pålægges en ny bod på op til 20.000 kr. Beslutningen kræver efter § 9, stk. 3 2/3 af ejerne efter fordelingstal og antal, med mulighed for fornyet ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og ejeren skal underrettes skriftligt senest 2 uger efter generalforsamlingen – også hvis ejeren var til stede.

Processen er retssikkerhedsmæssigt afbalanceret: ejeren kan efter § 9, stk. 4 gøre begrundet indsigelse inden 6 uger, og modtager foreningen en indsigelse, er det efter § 9, stk. 5 en betingelse for at fastholde kravet, at foreningen anlægger retssag om bodens berettigelse senest 6 uger efter indsigelsesfristens udløb. Betaling af bod reducerer ikke foreningens eventuelle erstatningskrav, jf. § 9, stk. 6.

Eksklusion. § 10, stk. 1 sætter en markant højere tærskel: foreningen kan ekskludere en ejer, hvis ejeren eller andre med adgang til lejligheden »gør sig skyldig i særdeles grov pligtforsømmelse« over for foreningen eller andre ejere, eller ved »gentagne grove misligholdelse trods påkrav«. For almene boligorganisationer forudsætter eksklusion ud over lejernes adfærd, at organisationen tilsidesætter sin forpligtelse efter almenlejelovgivningen til at sikre god ro og orden.

Proceduren er stram og fristbunden:

- Vedtagelse med 2/3 af ejerne efter fordelingstal og antal, med adgang til fornyet ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, jf. § 10, stk. 2.
- Skriftlig underretning af ejeren senest 2 uger efter generalforsamlingen.
-

Indbringelse for domstolene senest **6 uger fra generalforsamlingens afslutning**, medmindre den ekskluderede skriftligt har anerkendt eksklusionen – og foreningen skal lade stævningen tinglyse på ejerlejligheden, jf. [§ 10, stk. 3](#).

- Efter endelig retsafgørelse skal den ekskluderede afhænde sine ejerlejligheder inden 6 måneder, og salget må ikke ske til købere eller på vilkår, hvor den ekskluderede helt eller delvis kan bibeholde sin brugsret, jf. [§ 10, stk. 4](#).
- Overholdes fristen ikke, kan foreningen kræve salgsbestræbelserne indstillet og begære lejlighederne solgt på tvangsauktion, hvor retsplejelovens tvangsauktionsregler finder anvendelse med de ændringer, forholdets natur tilsiger, og hvor foreningens rimelige og sædvanlige omkostninger kan kræves betalt ud over budsummen, jf. [§ 10, stk. 5](#).

De mange fristbestemmelser gør, at eksklusion i praksis er lige så meget en processuel som en materiel disciplin: en overskredet 6-ugers frist eller manglende tinglysning af stævningen afskærer foreningen fra at fastholde eksklusionen, uanset adfærdens grovhed. Selve tvangsauktionsforløbet behandles i [tvangssalg-fast-ejendom](#).

Normalvedtægten supplerer med et redskab rettet mod lejere. Efter [§ 24](#) kan foreningen, når en lejer af en ejerlejlighed udøver retsstridig adfærd, søge adfærden bragt til ophør direkte over for lejeren; foreningen skal give ejeren mulighed for at berigtige forholdet inden tre måneder, hvorefter foreningen kan optræde som procespart og indtræde i ejerens beføjelser til at opsiges eller ophæve lejemålet. Over for en almen boligorganisation kan foreningen kun overtage beføjelserne, hvis organisationen ikke følger almenlejelovgivningens regler for håndtering af husordenssager.

LOV

[Ejerlejlighedsloven § 9, stk. 1-6](#)[Ejerlejlighedsloven § 10, stk. 1-5](#)

[§ 12](#) Opdelingsreglerne: hovedreglen, forbuddene og undtagelserne

Lovens andet spor regulerer, hvilke bygninger og ejendomme der overhovedet kan opdeles. Systematikken er, at adgang til opdeling kræver positiv hjemmel i loven.

Den generelle betingelse. [§ 12](#) bestemmer, at ejerlejligheder kun kan oprettes i ejendomme, der i deres helhed opdeles, og kun når en beskikket landinspektør attesterer, at **udstyknings ikke er mulig**. Ved ejendomme med flere bygninger vurderes muligheden for hver bygning for sig. Reglen – der historisk stammer fra 1991-ændringerne, jf. [vejledning om koordinering af lovgivningen om bebyggelse og ejendomsdannelse](#) – gør ejerlejlighedsopdeling subsidiær i forhold til matrikulær udstykning. [§ 12](#) er dog ikke til hinder for, at flere selvstændige lejligheder udlægges som **én** ejerlejlighed, eller at hele bygninger udlægges som én ejerlejlighed, der ikke kan videreopdeles.

Hovedreglen. Efter [§ 14](#) kan bygninger påbegyndt opført efter den 1. juli 1966 opdeles, dog med forbehold for forbuddene mod andelsboligforeningsejendomme og landbrugsejendomme. Opdeling efter [§ 14](#) kræver ikke overholdelse af kvalitetskrav.

Forbuddene. [§ 16, stk. 1](#) opregner de tre kategorier, der ikke kan opdeles:

1. Bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere.
2. Ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger.
3. Landbrugsejendomme.

Forarbejderne til § 14 sporer forbuddets historie: det blev indført ved **lov nr. 60 af 15. marts 1972**, lempet ved **lov nr. 59 af 25. februar 1976**, og strammet igen ved **lov nr. 461 af 19. november 1979**, hvorefter man »vendte tilbage til, at der skulle gælde et forbud mod opdeling af ældre beboelsesejendomme med undtagelse af tofamilieshuse«. Begrundelsen er boligpolitisk:

Forbuddet skal medvirke til at fastholde en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne.

Forbuddet rammer efter forarbejderne præcist »ikke-fredede, ældre beboelsesbygninger med mere end 2 beboelseslejligheder«.

Undtagelserne. Tre bestemmelser åbner for opdeling uanset opførelsesår:

- [§ 15](#): fredede bygninger efter bygningsfredningsloven.
- [§ 17](#): bygninger med højst to beboelseslejligheder, når ejeren attesterer, at hver ejerlejlighed og bygningen ifølge erklæring fra en bygningsagkyndig opfylder funktionskravene i bygningsreglement 2015 – med undtagelse af energikravene, hvor bygningen skal opfylde krav svarende til energimærke D efter reglerne pr. 2017.
- [§ 18](#): bygninger, der udelukkende anvendes til andet end beboelse.

Hertil kommer den praktisk vigtige ventil i [§ 16, stk. 3](#): ældre blandede bolig-/erhvervsbygninger kan opdeles, når **alle** beboelseslejligheder efter opdelingen udgør én ejerlejlighed, som ikke kan videreopdeles. Konstruktionen tillader udskillelse af erhvervsdelen, uden at boligmassen fragmenteres.

Afgiftsmæssig kontekst. Skatterådet fastslog i [SKM2020.112.SR](#), at 1-års værnsreglen i [tinglysningsafgiftslovens § 5 a, stk. 3](#) også gælder ved opdeling i ejerlejligheder, idet ordlyden omfatter »udstyknings eller opdeling«, og formålet er at hindre omgåelse. I [SKM2015.192.SR](#) bekræftede Skatterådet omvendt, at fire andelshavere i et andelsselskab kunne få overdraget et tofamilieshus skattefrit efter [ejendomsavancebeskatningslovens § 8](#), når overdragelsen skete betinget af – men inden – opdelingen i ejerlejligheder. Tidspunktet for opdelingen kan altså være afgørende for både afgift og avancebeskatning.

LOV

[Ejerlejlighedsloven § 12](#)[Ejerlejlighedsloven § 14](#)[Ejerlejlighedsloven § 15](#)[Ejerlejlighedsloven § 16, stk. 1, 3](#)[Ejerlejlighedsloven § 17](#)[Ejerlejlighedsloven § 18](#)

PRAKSIS

Skatterådet · Tinglysningsafgift 1-års værnsregel gælder ved ejerlejlighedsopdeling

20.03.2020

Skatterådet · Skattefrihed ved salg af anpartslejlighed før ejerlejlighedsopdeling

12.03.2015

§ 13 Ejerforeningen over for bygningsmyndigheden og skattevæsenet

Det tvungne sameje giver særlige afgrænsningsproblemer, når ejerforeningen møder offentlige myndigheder – hvem er rette adressat, og hvornår er foreningen et selvstændigt retssubjekt?

Bygningsmyndigheden. Byggeklageenheden har i tre nyere afgørelser trukket grænserne op. I [24-11253](#) af 14. november 2025 havde Aalborg Kommune givet påbud om lovliggørelse af en ombygning af etagedækket mellem to ejerlejligheder, men havde rettet påbuddet **alene** til ejerforeningen, selv om ombygningen ifølge klageren

var foretaget inden for den enkelte ejerlejligheds særejendom. Byggeklageenheden ophævede afgørelsen, fordi påbuddet ikke også var varslet og rettet til ejeren af den pågældende ejerlejlighed. Afgørelsen understreger, at ejerforeningen ikke uden videre kan behandles som eneadressat for indgreb, der rammer særejendommen.

Omvendt var ejerforeningen rette adressat i [24-07292](#) af 7. oktober 2025, hvor Aabenraa Kommune havde opkrævet et byggesagsgebyr på 15.167,60 kr. for behandling af en ansøgning om ombygning af en erhvervsbygning til to boliger. Byggeklageenheden fandt, at kommunen kunne opkræve gebyret hos den nuværende ejer frem for den oprindelige bygherre, og at kommunens tidsregistrering var tilstrækkeligt specificeret.

En tredje afgørelse viser, at foreningen ikke altid kan bruge byggelovgivningen som løftestang i interne konflikter. I [24-12044](#) af 8. december 2025 havde en ejerforening klaget over, at ejerne af en lejlighed på 2. sal havde fjernet gulvbrædder og indskudslær, hvorved etageadskillelsens lyd- og brandsikring efter foreningens opfattelse blev forringet. Trods modstridende brandtekniske vurderinger stadfæstede Byggeklageenheden Haderslev Kommunes afgørelse om, at renoveringen ikke krævede byggetilladelse efter [byggelovens § 2, stk. 1](#) og [§ 16, stk. 1](#). Foreningen må i sådanne tilfælde forfølge sit krav ad privatretlig vej – via vedtægternes samtykkekrav, normalvedtægtens § 27, stk. 3, om forbud mod ændringer af fælles bestanddele uden bestyrelsens skriftlige samtykke, eller ansvarsreglen i § 28.

Skattemæssig status. Udgangspunktet er, at ejerforeningen er skattemæssigt transparent – et administrationsfællesskab, hvis udgifter fordeles på ejerne efter fordelingstal, jf. [13-5907161](#). Men transparensen er ikke absolut. I [14-4309694](#) af 2. februar 2016 fandt Landsskatteretten, at en ejerforening, der var tinglyst ejer af seks tagetagelejligheder og planlagde at overdrage adkomsten og byggeretten til en entreprenør som betaling for istandsættelsesarbejder, skulle anses som et **selvstændigt skattesubjekt** efter [selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6](#). Retten lagde vægt på, at lejlighederne ifølge vedtægterne ikke var en del af de fælles bestanddele, at salget lå uden for ejerforeningens normale virkeområde, og at foreningen opfyldte de sædvanlige kriterier for en selvstændig forening – deltagerne hæftede ikke for sammenslutningens gæld, havde ikke krav på andel i formuen ved udtræden, deltagerkredsen kunne skifte, og organerne kunne træffe beslutninger uden enstemmighed.

Afgørelsen er en påmindelse om, at større projektudviklinger i foreningsregi kan skifte den skattemæssige kvalifikation – og at foreningen bør indhente bindende svar, inden fællesarealer omdannes og sælges.

LOV	Byggeoven § 2, stk. 1	Byggeoven § 16, stk. 1	Selskabsskatteloven § 1, stk. 1
PRAKSIS	Landsskatteretten · Landsskatteretten: Skattepligt ved ejerforenings salg af tagetagelejligheder		
			02.02.2016
	Landsskatteretten · Fastlæggelse af objektiv udlejningsværdi ved forældrekøb og begrænsning af fradrag for ejerforeningsbidrag		
			28.01.2015
	Byggeklageenheden · Byggeklageenheden stadfæster: Renovering af ejerlejlighed i Haderslev krævede ikke byggetilladelse		
			08.12.2025
	Byggeklageenheden · Påbud om lovliggørelse af etagedæk kun rettet til ejerforening – ikke til ejeren af ejerlejligheden – ophævet		
			14.11.2025
	Byggeklageenheden · Byggesagsgebyr på 15.167,6 kr. for ombygning til to boliger – ejerforening var rette adressat, og kommunens tidsregistrering var tilstrækkeligt specificeret		
			07.10.2025

§ 14 Udlejning af ejerlejligheder – indskrænkninger, korttidsudlejning og fællesudgifternes gennemslag

Ejeren har som udgangspunkt fuld retlig råderet over sin lejlighed, herunder retten til at udleje, jf. forarbejderne til [§ 3, stk. 1](#): ejeren har »alle de rettigheder, som tilkommer en ejer af fast ejendom, herunder retten til at overdrage, pantsætte, udleje og i øvrigt råde retligt og faktisk over lejligheden«. Rådigheden kan dog begrænses gennem vedtægtsbestemmelser.

Her går et vigtigt skel. [§ 5, stk. 1](#) nævner udtrykkeligt »indskrænkninger i ejerens ret til udlejning« blandt de emner, normalvedtægten kan regulere, og [normalvedtægtens § 4, stk. 1, nr. 2](#) gør begrænsning af ejernes ret til korttidsudlejning til et »væsentligt forhold«, der kræver 2/3 efter fordelingstal og antal. Forarbejderne til [§ 5](#) er derimod tilbageholdende med de videregående indskrænkninger:

Endvidere vil indskrænkninger i retten til råden over særejeendom (lejlighederne), f.eks. indskrænkninger i anvendelse til erhvervsmæssige formål, maksimum for beboere, begrænsninger i adgangen til salg eller udleje, herunder krav om bestyrelsens godkendelse, skulle optages i en særvedtægt.

Vejledningen skærper dette: »Indskrænkninger i råden over særejeendommen vil som hovedregel kræve enighed/samtykke.« Sondringen mellem den kodificerede korttidsudlejningsbegrænsning (2/3) og øvrige rådighedsindskrænkninger (samtykke/enighed) er derfor central, når en forening ønsker at regulere udlejning. Korttidsudlejning som selvstændigt emne behandles i [airbnb-korttidsudlejning](#).

Når ejerlejligheden faktisk udlejes, slår fællesudgifterne ikke automatisk igennem på lejen. I [101-125920](#) varslede en udlejer en forhøjelse fra 600 til 950 kr. pr. m² for en 184 m² ejerlejlighed i en ejendom fra 1897 og begrundede den med markante stigninger i fællesudgifter til ejerforeningen og øgede ejendomsskatter. Ankenævnet godkendte kun 700 kr. pr. m²: lejen skal fastsættes efter det lejedes værdi sammenholdt med tilsvarende lejemål i området, ikke efter ejerens faktiske udgiftsbelastning i foreningen. Tilsvarende blev en varslet lejeforhøjelse for en ejerlejlighed erklæret ugyldig i [BS-20794/2023-FRB](#) på grund af forkert retsgrundlag og manglende begrundelse.

Endelig gælder [§ 3, stk. 3](#) også ved udlejning: rettighederne og pligterne som medlem af ejerforeningen kan ikke adskilles fra ejendomsretten. Forarbejderne fremhæver, at ejeren ikke kan give en anden uigenkaldelig fuldmagt til at udøve stemmeretten, og at rettighederne og pligterne påhviler ejeren, »også selvom lejligheden er udlejet«. Normalvedtægtens [§ 14, stk. 4](#), tillader dog, at en ejer giver sin lejer fuldmagt til at kunne vælges til bestyrelsen.

LOV	Ejerlejlighedsloven § 3, stk. 1, 3	Ejerlejlighedsloven § 5, stk. 1
PRAKSIS	Byretten · Varslet lejeforhøjelse for ejerlejlighed erklæret ugyldig – forkert retsgrundlag og manglende begrundelse om det lejedes værdi 09.02.2024 Huslejenævnet · Delvis godkendelse af lejeforhøjelse efter det lejedes værdi for stor ejerlejlighed i København 23.04.2024	

§ 15 Ny ret fra 1. januar 2026: ladepunkter i ejerforeninger (§§ 4 a-4 d)

Ved [lov nr. 1641 af 16. december 2025](#) indsættes fire nye paragraffer efter [§ 4](#) med ikrafttræden **1. januar 2026**. Bestemmelserne er endnu ikke konsolideret ind i lovbekendtgørelsen, men er vedtaget og trådt i kraft, og enhver rådgivning på området skal tage højde for dem.

Baggrunden er implementeringen af EU's bygningsdirektiv. Af [høringsmaterialet](#) fremgår ministeriets ræsonnement for at lovregulere frem for blot at ændre normalvedtægten:

Social- og Boligministeriet har fundet det nødvendigt, at indsætte regler om afstemning for så vidt angår opsætning af ladepunkter til eldrevne køretøjer i loven, idet ministeriet ikke har fundet, at en udstedelse af en ny normalvedtægt ville være nok til at sikre opfyldelse af direktivets formål. Dette skyldes primært, at normalvedtægten kan afviges i en særvedtægt [...] samt at ændring af normalvedtægten alene vil have virkning for fremtidige ejerforeninger.

Hovedindholdet:

- **§ 4 a** giver en ejer med **eksklusiv** ret til en specifik parkeringsplads på ejendommen ret til at opsætte et ladepunkt dér. Ejeren skal give meddelelse til foreningen senest 3 måneder inden etableringen – forlænget med 6 uger, hvis varslings efter **§ 8** er nødvendig. Foreningen kan kræve sikkerhedsstillelse for retablering og erstatningsansvar, med krav fremsat senest 1 måned efter meddelelsen og sikkerhed stillet senest 2 måneder efter. Alle omkostninger til etablering, renholdelse, vedligeholdelse, anvendelse og retablering – herunder ledningsarbejder – afholdes af ejeren, der også er erstatningsansvarlig for skader. Arbejdet skal udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed.
- **§ 4 b** giver en ejer med **generel** parkeringsret efter vedtægter eller ejendommens indretning ret til at opsætte et **ikke-eksklusivt** ladepunkt på en plads udpeget af bestyrelsen, på samme vilkår. Foreningen kan dog nægte etablering, »såfremt der allerede er etableret et ladepunkt for hver ti parkeringspladser på det samlede parkeringsareal«.
- **§ 4 c** pålægger ejeren at sikre retablering ved fraflytning, medmindre andet aftales – dog ikke, når ladepunktet er opsat på en eksklusiv parkeringsplads, hvis eksklusive karakter fremgår af foreningens vedtægter.
- **§ 4 d** indeholder nægtelsesgrundene. Foreningen **skal** nægte, hvis ejendommen er fredet, og etableringen vil være uforenelig med fredningen. Foreningen **kan** nægte som følge af arkitektoniske eller byggetekniske forhold, eller hvis etableringen ville stride mod private servitutter tinglyst inden den 9. oktober 2025 eller mod offentligretlige forskrifter.

Reglerne bryder med lovens sædvanlige systematik ved at lægge en individuel rettighed uden om generalforsamlingens kompetence: ejeren behøver ikke foreningens samtykke, men skal varsle, betale og eventuelt stille sikkerhed. Skæringsdatoen den 9. oktober 2025 for servitutters gennemslag er praktisk vigtig – servitutter tinglyst efter denne dato kan ikke bruges til at afskære ladepunktsretten.

LOV

Ejerlejlighedsloven § 4a

Ejerlejlighedsloven § 4b

Ejerlejlighedsloven § 4c

Ejerlejlighedsloven § 4d

Ejerlejlighedsloven § 8

§ 16 Sammenfatning: de bærende linjer i ejerlejlighedspraksis

Praksis efter 2020-loven kan sammenfattes i seks bærende linjer.

1. Fordelingstallet er systemets omdrejningspunkt – og dets vetopunkt. Fordi tallet samtidig styrer ejerandel, stemmевægt og udgiftsandel, kan det ikke ændres med kvalificeret flertal, når ændringen forrykker det indbyrdes styrkeforhold. Højesteret var i **BS-6447/2020-HJR** ubøjelig: selv en arealforøgelse på ca. 2 %, der ville *nedsætte* de øvrige ejeres udgiftsandel, krævede enstemmighed, fordi deres stemmевægt blev formindsket uden deres samtykke.

2. Foreningens samtykkeret ved indgreb i bærende konstruktioner er reel, men ikke ubetinget.

Efter **BS-12284/2022-HJR** kan foreningen stille sagligt begrundede betingelser – herunder om

fordelingstalsforhøjelse – men den kan ikke fastholde nægtelsen, når ejeren accepterer betingelsen. Foreningen bærer altså bevisbyrden for sagligheden af enhver fortsat nægtelse. Omvendt illustrerer **BS-48070/2019-OLR**, at den ejer, der bygger først og spørger senere, risikerer dom til fysisk tilbageføring.

3. Prøvelsen af generalforsamlingsbeslutninger følger en tretrinsraket. Efter **BS-5736/2022-OLR** spørges der først, om beslutningen ligger inden for vedtægternes flertalskrav, dernæst om den hviler på et sagligt og tilstrækkeligt oplyst grundlag, og endelig om den påfører den enkelte ejer en væsentlig og varig ulempe af reel betydning eller en formueforskydning. Generalklausulen i § 4 er sikkerhedsventilen, men bærer sjældent resultatet alene.

4. Normalvedtægten er stærkere, end den ser ud. Den gælder uden tinglysning, fra foreningens stiftelse, og udfylder enhver særvedtægt på ethvert punkt, særvedtægten ikke selv regulerer direkte og i samme detaljeringsgrad. En forening kan ikke gyldigt vedtage, at normalvedtægten generelt ikke skal gælde. Til gengæld rammer forsømt tinglysning af en fravigelse hele foreningen: ekstingveres den, bortfalder den for **samtlig**e ejere, jf. § 5, stk. 3.

5. Historisk etablerede ordninger nyder beskyttelse. Højesterets to kendelser af 7. oktober 2025 om ejerforeninger på tværs af matrikler viser en pragmatisk linje: hvor en ordning er etableret ved de oprindelige opdelinger og har fungeret i årtier, kan Tinglysningsretten ikke efterfølgende opstille formkrav, der reelt ville umuliggøre vedtægtsændringer.

6. Opdelingsforbuddet står fast af boligpolitiske grunde. Forarbejderne til § 14 er utvetydige: forbuddet mod opdeling af bygninger påbegyndt opført senest 1. juli 1966 »skal medvirke til at fastholde en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne«. Undtagelserne for tofamilieshuse, fredede bygninger og rene erhvervsbygninger – samt ventilen i § 16, stk. 3 – er snævre og betingede.

Praktiske konsekvenser. For rådgivere betyder mønsteret tre ting. Først: kortlæg altid, om foreningen har en tinglyst særvedtægt, og hvad den faktisk regulerer – resten udfyldes af normalvedtægten. Dernæst: vurder for enhver påtænkt beslutning, om den forskyder retsstillingen mellem ejerne, og aktivér i så fald vetoreglen i normalvedtægts § 7 frem for at satse på 2/3-flertallet. Endelig: dokumentér sagligheden. **BS-5736/2022-OLR** vandt foreningen, fordi beslutningen var forberedt af en ekstern rådgiver, der havde besøgt lejlighederne, og fordi de økonomiske forudsætninger holdt ved syn og skøn. Den samme dokumentationsstandard bør anlægges, når foreningen betinger et samtykke – jf. **BS-12284/2022-HJR**, hvor det netop var fraværet af en saglig begrundelse for den fortsatte nægtelse, der kostede foreningen sagen.

LOV

Ejerlejlighedsloven § 4

Ejerlejlighedsloven § 5, stk. 3

Ejerlejlighedsloven § 14

Ejerlejlighedsloven § 16, stk. 3

PRAKSIS	Højesteret · Tinglysningsretten kunne ikke kræve særskilt vedtagelse pr. matrikelnummer for en samlet ejerforening	07.10.2025
	Højesteret · Tinglysning af vedtægtsændringer i en fælles ejerforening på tværs af flere matrikler	07.10.2025
	Højesteret · Ejerforenings pligt til at meddele fuldmagt til byggeansøgning betinget af forhøjelse af fordelingstal	14.03.2023
	Højesteret · Ejerforenings beslutning om salg af loftsareal krævede enstemmighed pga. ændring af fordelingstal	12.02.2021
	Landsretten · Østre Landsret stadfæster ejerforenings beslutning om VVS-renovering vedtaget med kvalificeret flertal	16.01.2025
	Landsretten · Dom om ejerforenings pligt til medvirken til ombygningsarbejder i ejerlejlighed	08.06.2021

REFERENCE Lovgrundlag

8 paragraffer

Ejerlejlighedsloven § 2	Ejerlejlighedsloven § 3	stk. 1-3
Ejerlejlighedsloven § 4	Ejerlejlighedsloven § 5	stk. 1-7
Ejerlejlighedsloven § 7	Ejerlejlighedsloven § 10	stk. 1-5
Ejerlejlighedsloven § 16	Ejerlejlighedsloven § 26	stk. 1

MATERIALE Citerede afgørelser

21 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

4

07.10.2025	Tinglysningsretten kunne ikke kræve særskilt vedtagelse pr. matrikelnummer for en samlet ejerforening	23304-2025
07.10.2025	Tinglysning af vedtægtsændringer i en fælles ejerforening på tværs af flere matrikler	23355-2025
14.03.2023	Ejerforenings pligt til at meddele fuldmagt til byggeansøgning betinget af forhøjelse af fordelingstal	bs-12284-2022-hjr
12.02.2021	Ejerforenings beslutning om salg af loftsareal krævede enstemmighed pga. ændring af fordelingstal	bs-6447-2020-hjr

LANDSRETTE · ANKEINSTANS

2

16.01.2025	Østre Landsret stadfæster ejerforenings beslutning om VVS-renovering vedtaget med kvalificeret flertal	10242-12024
08.06.2021	Dom om ejerforenings pligt til medvirken til ombygningsarbejder i ejerlejlighed	2840-3370

TINGLYSNINGSRETTE · SPECIALRET

2

24.10.2024	Afvisning af tinglysning af vedtægtsændring: Krav om dokumentation for vedtagelse i ejerforening over skel	10179-11946
04.10.2024	Tinglysning af særvedtægt for ejerforening over skel: Krav om dokumentation af vedtagelse for hver ejendom	10173-11938

BYRETTE · FØRSTE INSTANS

3

03.05.2024	Ejerforening fik medhold i krav om betaling af fællesudgifter mod både tidligere og nuværende ejer	9802-11458
09.02.2024	Varslet lejeforhøjelse for ejerlejlighed erklæret ugyldig – forkert retsgrundlag og manglende begrundelse om det lejes værdi	10973-14132
30.08.2019	Ejerforenings pligt til at meddele fuldmagt til byggeansøgning vedrørende sammenlægning af lejlighed og loftsrums samt opsætning af brændeovn og skorsten	2834-3364

LANDSSKATTERETTE · ADMINISTRATIV KLAGEINSTANS

2

02.02.2016	Landsskatteretten: Skattepligt ved ejerforenings salg af tagetagelejligheder	14-4309694
28.01.2015	Fastlæggelse af objektiv udlejningsværdi ved forældre køb og begrænsning af fradrag for ejerforeningsbidrag	13-5907161
SKATTERÅDET · ADMINISTRATIV MYNDIGHED		2
20.03.2020	Tinglysningsafgift 1-års værnsregel gælder ved ejerlejlighedsopdeling	19-0699990
12.03.2015	Skattefrihed ved salg af anpartslejlighed før ejerlejlighedsopdeling	14-4922579
BYGGEKLAGEENHEDEN · NÆVN / KLAGEINSTANS		3
08.12.2025	Byggeklageenheden stadfæster: Renovering af ejerlejlighed i Haderslev krævede ikke byggetilladelse	24-12044
14.11.2025	Påbud om lovliggørelse af etagedæk kun rettet til ejerforening – ikke til ejeren af ejerlejligheden – ophævet	24-11253
07.10.2025	Byggesagsgebyr på 15.167,6 kr. for ombygning til to boliger – ejerforening var rette adressat, og kommunens tidsregistrering var tilstrækkeligt specificeret	24-07292
HUSLEJENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS		2
15.08.2025	Udlejer havde ikke pligt til at varsle lejenedsættelse, da ændring i ejendommens areal ikke medførte fald i de samlede skatter og afgifter	147-71137
23.04.2024	Delvis godkendelse af lejeforhøjelse efter det lejedes værdi for stor ejerlejlighed i København	101-125920
PROCESBEVILLINGSNÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS		1
01.03.2022	Ejerforenings ret til at betinge fuldmagt til etagegennembrydning af forhøjelse af fordelingstal – 3.-instansbevilling til Højesteret	21/17144

06

PRAKSISOVERSIGT · TINGSRET

Praksisoversigt over forsynings- og ledningsservitutter

Gæsteprincippet, ekspropriation og erstatning ved forsyningsledninger

Version 2 · Opdateret 26. jun. 2026 · 26 afgørelser · 2004-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Forsynings- og ledningsservitutter udgør det retlige fundament for den fysiske infrastruktur, der sikrer samfundets kloak-, vand-, el-, fjernvarme-, gas- og teleforsyning. Retsstillingen hviler på et samspil mellem det ulovbestemte gæsteprincip – nu lovfæstet i vejloven § 77 – og de sektorspecifikke ekspropriationshjemler i elsikkerhedsloven, varmeforsyningsloven og vandforsyningsloven. Højesteret har i en markant sagsserie fra 2015-2022 præciseret gæsteprincippet's rækkevidde, herunder at princippet kun finder anvendelse ved vederlagsfri tilladelser, at det kræver klare holdepunkter at fravige princippet, og at det ikke uden videre kan overføres til offentligretlige afgørelser eller ekspropriationskendelser. Praksis viser en klar sondring mellem privatretlige deklarationer (hvor gæsteprincippet potentielt gælder) og offentligretlige/ekspropriationsbaserede ledningsrettigheder (hvor arealejeren som udgangspunkt selv bærer omlægningsudgifterne).

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Gæsteprincippet er en udfyldende regel, der kun finder anvendelse, når tilladelse til ledningsanbringelse er givet uden vederlag (UfR 2015.2854H, UfR 2022.1187H).
- 02** Når der er aftalt erstatning for selve anbringelsen af ledninger, er tilladelsen givet mod vederlag, og gæsteprincippet finder ikke anvendelse som udfyldende regel (BS-8087/2021-HJR).
- 03** Ved ekspropriation med hjemmel i lov og ret til fuldstændig erstatning finder gæsteprincippet som udgangspunkt ikke anvendelse, og en udtrykkeligt fravigelse i deklarationen er lovlig (BS-5013/2021-HJR m.fl.).
- 04** Når ledningsretten beror på en offentligretlig afgørelse (fx landvæsenskommissionskendelse), gælder en formodning for at arealejeren selv bærer omlægningsudgifterne (BS-47737/2020-HJR).
- 05** Bevisbyrden for fravigelse af gæsteprincippet påhviler ledningsejeren; vederlagsfrie deklarationer fortolkes indskrænkende i lighed med gaveløfter (UfR 2015.2854H).
- 06** Begrebet 'arbejder på ledninger' i vejloven § 77 omfatter også beskyttelsesforanstaltninger som aflastningskonstruktioner – ikke kun fysisk flytning (UfR 2015.2854H).

- 07** Vejloven § 77, stk. 2 undtager gæsteprincippet, når anden ordning er fastsat ved aftale, ekspropriationskendelse eller kommunalbestyrelsesbeslutning efter vandforsyningslovens §§ 37-38.
- 08** Gæsteprincippet kan påberåbes af anlægsmyndigheden i sammensatte anlægsprojekter (vej + bane), uanset hvilken del af projektet der har nødvendiggjort ledningsarbejdet (UFR 2007.3009H – Flintholm-dommen).
- 09** Ekspropriation til forsyningsanlæg kræver, at indgrebet er af 'væsentlig betydning' og tjener almenvellet – kommunen kan ikke ekspropriere mere areal end nødvendigt (Energiklagenævnets praksis).
- 10** Fravigelse af gæsteprincippet i ekspropriationsdeklarationer kan varetage forsyningsmæssige og samfundsøkonomiske hensyn og er proportional, når den begrænser risikoen for vilkårlige ledningsomlægninger (BS-5013/2021-HJR).
- 11** Fællesledninger i en grundejerforening er ikke undergivet gæsteprincippet, når ledningerne er anbragt i fælles interesse for foreningens medlemmer, og ejeren som medlem har nytte af dem (BS-33546/2020-HJR).
- 12** Gravetilladelse kræves altid af vejmyndigheden inden forandringer på offentligt vejareal, og retablering sker efter vejmyndighedens anvisninger, jf. vejloven § 73.

§ 1 Retsgrundlaget for forsynings- og ledningsservitutter

Forsynings- og ledningsservitutter reguleres af et komplekst samspil mellem generel vejret, sektorspecifik forsyningslovgivning og ejendomsretlige principper. Det centrale omdrejningspunkt er det såkaldte **gæsteprincip**, der er lovfæstet i [vejloven § 77](#).

Gæsteprincippet i vejloven § 77 fastslår, at arbejder på ledninger i eller over offentlige veje – herunder om nødvendigt flytning af ledninger – i forbindelse med vejmyndighedens arbejder betales af ledningsejeren. Princippet bygger på den forudsætning, at ledningsejeren har fået vederlagsfri tilladelse til at placere sine ledninger i vejarealet og dermed er "gæst". Til gengæld påhviler det ledningsejeren at bekoste ledningsarbejder, der er nødvendiggjort af vejformål.

Efter [vejloven § 77, stk. 2](#) finder gæsteprincippet ikke anvendelse, hvis andet er fastsat ved:

- Aftale mellem parterne
- Kendelse afsagt af en ekspropriationskommission
- Afgørelse truffet af en kommunalbestyrelse efter [vandforsyningslovens §§ 37 og 38](#), jf. [§ 40](#)

Forarbejderne til den gældende vejlov (L 20, 2014-15) beskriver gæsteprincippet indgående:

Udgangspunktet for tilstedeværelsen af ledninger i vejareal er, at ledningsejeren har fået tilladelse til vederlagsfrit at placere sine ledninger mv. i eller over vejarealet. Til gengæld skal ledningsejeren selv gennemføre og afholde udgifterne til arbejder på sine ledninger i eller over vejarealet, hvis det er nødvendigt af hensyn til gennemførelse af et arbejde, der iværksættes af vejmyndigheden inden for rammerne af de formål, som myndigheden kan varetage.

Sektorspecifikke ekspropriationshjemler supplerer gæsteprincippet:

- [Elsikkerhedsloven § 27](#): Erhvervsstyrelsen kan tillade ekspropriation til elektriske anlæg, når almenvellet kræver det. Ekspropriationsprocesloven følges.
- [Varmeforsyningsloven § 16](#): Ekspropriation kan ske til etablering af rørledninger og varmforsyningsanlæg, herunder erhvervelse af ejendomsret, pålæg af rådighedsindskrænkninger og stiftelse af servitutrettigheder.
- [Vandforsyningsloven §§ 37-40](#): Kommunalbestyrelsen kan pålægge ejendomme tilslutningspligt og ekspropriere til vandforsyningsanlæg.

Gravetilladelser reguleres af [vejloven § 73](#), der kræver vejmyndighedens tilladelse inden gravearbejde på offentlige veje. Tilladelsen er betinget af retablering af vejarealet efter vejmyndighedens anvisninger. Pr. 1. juli 2025 har vejmyndigheden fået udvidet ret til straks at retablere vejarealet for graveaktørens regning ved ulovlige forandringer.

Den nærmere regulering af gravearbejde er fastsat i **gravebekendtgørelsen**, der stiller krav til koordinering og samgravning. Ledningsejere skal desuden registrere ledninger i Ledningsejerregistret (LER) i henhold til **LER-bekendtgørelsen**.

LOV

[Elsikkerhedsloven § 27, stk. 1](#)[Vandforsyningsloven § 37](#)[Varmeforsyningsloven § 16, stk. 1](#)[Vejloven § 73, stk. 1](#)[Vejloven § 77, stk. 1-2](#)

§ 2 Gæsteprincippet som ulovbestemt retsgrundsætning – Højesterets grundpræmisser

Gæsteprincippet er en ulovbestemt retsgrundsætning, der er udviklet i retspraksis og nu lovfæstet i [vejloven § 77](#). Princippet karakter og rækkevidde er præciseret i en række Højesteretsdomme fra 2006-2022, der tilsammen tegner et klart billede af retsstillingen.

Definitionen blev fastlagt i den såkaldte M3-dom (UfR 2009.2978H), hvor Højesteret udtalte:

Gæsteprincippet er betegnelsen for en udfyldende regel, der finder anvendelse i tilfælde, hvor der uden vederlag er givet tilladelse til at anbringe en ledning på en ejendom. Reglen indebærer, at ledningsejeren som "gæst" skal bære ledningsarbejder, der er nødvendiggjort af arealejerens ændrede benyttelse af det areal, hvor ledningen er anbragt.

Forarbejderne til vejloven citerer udtrykkeligt Højesterets præcisering af, at gæsteprincippet gælder uanset ledningstype – det er uden betydning, om ledningen alene tjener et snævert privat formål, et forsyningshensyn, eller om den er en del af vejens udstyr (fx vejbelysning eller vejafvanding). Afgørende er, at ledningen ejes af en anden juridisk person end vejejer.

Højesteret har i en serie afgørelser fastlagt princippet rækkevidde:

- **UfR 2006.1391H (Greve Centervej-dommen)**: Gæsteprincippet gælder også ved etablering af støjafskærmning – dvs. arbejder der vedrører vejens forhold til omgivelserne.
- **UfR 2010.570H (Toppevad Bro-dommen)**: Princippet gælder tillige ved faunapassager og naturforanstaltninger.
-

UfR 2007.3009H (Flintholm-dommen): Ved sammensatte anlægsprojekter (vej + bane) kan anlægsmyndigheden påberåbe sig [vejloven § 77](#), uanset hvilken del af projektet der har nødvendiggjort ledningsarbejdet.

I [Sag 270/2013 \(UfR 2015.2854H\)](#) præciserede Højesteret (3-2) **bevisbyrde og deklarationsfortolkning:**

Når arealejeren ikke har modtaget vederlag, må aftaler om anbringelse af ledninger på et areal som udgangspunkt undergives en indskrænkende fortolkning i lighed med gaveløfter. [...] Det fremgår ikke af deklarationen, at arealejeren har påtaget sig pligten til at betale udgifterne ved en nødvendig flytning.

Højesteret fastslog desuden, at begrebet "arbejder på ledninger" er bredt: aflastningskonstruktioner og beskyttelsesforanstaltninger, der gennemføres for at undgå en dyrere omlægning, er ligeledes omfattet. At ledningen ikke fysisk røres, er ikke afgørende.

LOV

[Vejloven § 77, stk. 1](#)

PRAKSIS

Højesteret · Højesterets dom om gæsteprincippet og betaling for ledningsarbejder ved motorvejsudvidelse

19.05.2015

§ 3 Fravigelse af gæsteprincippet – vederlag, aftale og ejeridentitet

Gæsteprincippet fraviges, når ledningsretten ikke hviler på en vederlagsfri tilladelse. Højesteret har i den såkaldte Holstebromotorvejen-sag ([BS-8087/2021-HJR](#) m.fl., dom af 14. marts 2022) behandlet 21 forsyningsledninger og opstillet klare regler for, hvornår gæsteprincippet er fraveget.

Vederlag udelukker gæstevilkår: Højesteret fastslog:

Når der er aftalt erstatning for selve anbringelsen af ledninger, er tilladelsen til at anbringe ledninger givet mod vederlag, og gæsteprincippet finder således ikke anvendelse som udfyldende regel.

Bevisbyrden for at vederlaget ikke dækkede selve tilladelsen påhviler arealejeren:

Det må anses for at være uden betydning, om det på nuværende tidspunkt kan godtgøres, at et eventuelt vederlag faktisk blev betalt.

Ejeridentitet ved stiftelse: Når en kommune har anbragt ledninger på eget areal og tinglyst en deklaration, er gæsteprincippet ikke relevant. Højesteret fandt:

Der i sådanne tilfælde normalt er en formodning for, at pålæggelse af en deklaration om sikring af ledninger har til formål bl.a. at fastslå, at ledningsejeren ikke skal betale for ledningsomlægninger, der sker på arealejerens foranledning, hvis der på et senere tidspunkt ikke længere er identitet mellem ledningsejeren og arealejeren.

Sagen involverede bl.a. N1 A/S, TDC NET A/S og Vestforsyning-selskaber. For alle 21 ledninger nåede Højesteret frem til, at Vejdirektoratet som arealejer selv skulle afholde omlægningsudgifterne – enten fordi vederlaget var dokumenteret, fordi deklarationsordlyden udelukkede gæstevilkår, eller fordi ejeridentitet ved stiftelsen skabte en formodning imod gæsteprincippets anvendelse.

Fællesledninger i grundejerforeninger: I [BS-33546/2020-HJR](#) (kendelse af 4. maj 2021) fastslog Højesteret, at gæsteprincippet ikke gælder for fællesledninger, der er anbragt i fælles interesse for en grundejerforenings

medlemmer. Da grundejeren som medlem selv har nytte af ledningerne, skal han selv bære en eventuel omlægning.

LOV [Vejloven § 77, stk. 1-2](#)

PRAKSIS **Højesteret** · Højesterets afgørelse om gæsteprincippet og betalingsforpligtelse ved omlægning af forsyningsledninger 14.03.2022

Højesteret · Højesterets afgørelse om gæsteprincippet anvendelse på fællesledninger i en grundejerforening 04.05.2021

§ 4 Offentligretlige afgørelser og landvæsenskommissionskendelser

En af de mest principielle præciseringer af nyere dato vedrører gæsteprincippet anvendelse, når ledningsretten beror på en offentligretlig afgørelse frem for en privatretlig aftale.

I [BS-47737/2020-HJR](#) (dom af 15. februar 2022) omstødte Højesteret Vestre Landsrets dom og fastslog, at gæsteprincippet som udgangspunkt **ikke** finder anvendelse, når ledningsretten stammer fra en landvæsenskommissionskendelse:

Det ulovbestemte gæsteprincip er udviklet i retspraksis med sigte på tilfælde, hvor tilladelsen til ledningsejeren beror på en aftale med arealejeren, og må ses i lyset af det gavemoment, der kan ligge i en sådan aftale.

Højesteret finder derfor, at der i disse tilfælde er en formodning for, at arealejeren selv – på samme måde som ved andre arbejder på arealet – skal betale for ledningsomlægninger, der sker på arealejerens foranledning, og at det således må kræve særlige holdepunkter i den offentligretlige afgørelse, hvis dette udgangspunkt skal fraviges.

Sagen vedrørte kloakledninger i Aalborg, der var etableret i 1975 efter en landvæsenskommissionskendelse. Scanunit ApS havde krævet ca. 537.000 kr. betalt af Aalborg Kloak A/S efter gæsteprincippet. Højesteret afviste dette og pålagde arealejeren at tilbagebetale de beløb, landsretten havde tilkendt.

Denne retsstilling har stor praktisk betydning, da mange ældre kloakledninger, vandledninger og drænledninger er etableret på grundlag af landvæsenskommissionskendelser. [Vejloven § 77, stk. 2](#) anerkender dette ved at undtage kendelser afsagt af ekspropriationskommissioner fra gæsteprincippet.

Vejdirektoratets administrative praksis bekræfter denne sontring. I [sag 2022-6429](#) afgjorde Transportministeriet, at en landvæsenskommissionskendelse fra 1969 om kloakledninger i Rødovre Kommune fravigede gæsteprincippet, selvom arealet efterfølgende var blevet udskilt som offentlig vej.

Vestre Landsret havde i [BS-2852/2019-VLR](#) (dom af 4. juni 2020) – den samme sag, der senere blev omstødt af Højesteret – nået det modsatte resultat. Landsretten lagde vægt på, at det hverken fremgik af kendelsen eller den tinglyste servitut, at servitutpålægget skete ved ekspropriation, og fandt at gæsteprincippet gjaldt. Højesterets omstødelse viser, at det afgørende ikke er den formelle kategorisering af kendelsen, men det retlige grundlag for ledningsanbringelsen.

LOV [Vejloven § 77, stk. 2](#)

PRAKSIS **Højesteret** · Betalingspligt ved omlægning af kloakledninger: Gæsteprincippet rækkevidde ved offentligretlige afgørelser 15.02.2022

Landsretten · Afgørelse om gæsteprincippet ved kloakledninger: Scanunit ApS mod Aalborg Kloak A/S 04.06.2020

Vejdirektoratet · Tvist om betaling for ledningsomlægning: Landvæsenskommissionskendelse fraviger vejlovens gæsteprincip 17.09.2025

§ 5 Ekspropriation til forsyningsledninger – hjemmel, proportionalitet og fravigelse af gæsteprincippet

Ekspropriation til forsyningsanlæg er den mest vidtgående form for stiftelse af ledningsservitutter. Den kræver hjemmel i lov og skal opfylde [grundlovens § 73](#) om fuldstændig erstatning og almenvellets krav.

Kriegers Flak-sagerne er den centrale præcedens for forholdet mellem ekspropriation og gæsteprincippet. I [BS-5013/2021-HJR m.fl.](#) (dom af 15. februar 2022) tog Højesteret stilling til, om det var lovligt at fravige gæsteprincippet i ekspropriationsdeklarationer for et jordkabelanlæg til havmølleparken Kriegers Flak.

Højesteret fandt tilstrækkelig hjemmel i [elsikkerhedslovens § 27](#):

Højesteret finder, at der i elsikkerhedslovens § 27 er hjemmel til som sket at fastsætte, at den enkelte lodsejer selv skal betale udgifterne i tilfælde, hvor jordkabelanlægget måtte blive omlagt efter lodsejerens ønske om ændret benyttelse af deklarationsarealet.

Proportionalitetsvurderingen var central:

Et sådant vilkår varetager dermed forsyningsmæssige og samfundsøkonomiske hensyn og går ikke videre end, hvad disse hensyn kan begrunde.

Vestre Landsret havde i [BS-22988/2018-VLR](#) (dom af 7. januar 2021) allerede fastslået, at fravigelsen var lovlig, idet den:

reelt alene er en præcisering af den retstilling, der allerede følger af, at rådighedsindskrænkningen i Lodsejernes anvendelse er sket ved ekspropriation og ikke ifølge f.eks. aftale.

Varmeforsyningsloven og solvarmeanlæg: Energiklagenævnet har i [sag 1021-15-66 m.fl.](#) (afgørelse af 30. oktober 2015) stadfæstet ekspropriation til et solvarmeanlæg i Brønderslev Kommune efter [varmeforsyningslovens § 16](#). Nævnet fandt, at formelle krav var opfyldt, men rettede kritik mod kommunens brug af et privat landinspektørfirma til afsendelse af afgørelser:

Retssikkerhedsmæssige årsager taler klart imod, at en offentlig myndighed benytter sig af en sådan fremgangsmåde... hvor de oprindelige afgørelser om ekspropriation blev meddelt på et privat firmas brevpapir.

Naturgasledninger: Energiklagenævnet har i [sag 21-281](#) afgjort, at spørgsmål om erstatningens størrelse ved ekspropriation til naturgasledninger henhører under taksationsmyndighederne, ikke Energiklagenævnet.

LOV	Elsikkerhedsloven § 27, stk. 1	Grundloven § 73, stk. 1	Varmeforsyningsloven § 16, stk. 1
PRAKSIS			
	Højesteret · Højesteret stadfæster fravigelse af gæsteprincippet ved ekspropriation til elkabel		15.02.2022
	Højesteret · Højesterets dom om fravigelse af gæsteprincippet ved ekspropriation til jordkabelanlæg		15.02.2022
	Landsretten · Dom om ekspropriation til Kriegers Flak og fravigelse af gæsteprincippet		07.01.2021
	Landsretten · Afgørelse om ekspropriation til kabellægning og fravigelse af gæsteprincippet		07.01.2021
	Energiklagenævnet · Ekspropriation af arealer til solvarmeanlæg i Brønderslev Kommune		30.10.2015
	Energiklagenævnet · Klage over rettighedserhvervelse til naturgasledning; spørgsmål om erstatningsudmåling		29.07.2004

§ 6 Tilslutningspligt, aftagepligt og nyere forsyningsformer

Varmeforsyningsloven giver hjemmel til at pålægge tilslutningspligt og aftagepligt for kollektive varmforsyningsanlæg. Disse forpligtelser har direkte betydning for behovet for ledningsservitutter, idet de definerer det forsyningsretlige grundlag for ledningernes eksistens.

Energiklagenævnet har i [sag 24/09294](#) (afgørelse af 26. juni 2025) stadfæstet afslag på godkendelse af et projektforslag for individuel varmforsyning i en blokvarmecentral, der var udlagt til fjernvarme med tilslutningspligt. Nævnet fastslog:

- Ændring af energiform fra fjernvarme til varmepumper kræver projektgodkendelse efter [varmforsyningslovens § 4](#)
- Projektet skal være **samfundsøkonomisk mere fordelagtigt** end fjernvarme
- Byggetilladelse kan ikke sidestilles med projektgodkendelse
- Et forbud mod "visse opvarmningssystemer" retter sig primært mod direkte elopvarmning, ikke eldrevne varmepumper – men etablering kræver alligevel projektgodkendelse

Separatkloakering er et voksende forsyningsfelt, hvor spildevandshåndtering omlægges fra fællessystemer til separate regn- og spildevandsledninger. Dette skaber nye behov for ledningsservitutter – typisk pålagt ved kommunale afgørelser efter [miljøbeskyttelsesloven](#) og de tilhørende bekendtgørelser. Gæsteprincippet anvendelse ved separatkloakering afhænger af, om den nye ledning anlægges på grundlag af en privatretlig aftale (gæsteprincippet kan gælde) eller en offentligretlig afgørelse (formodning for arealejerens betalingspligt, jf. BS-47737/2020-HJR).

Fiber og telesektoren: Omlægning fra kobber til fiber aktualiserer spørgsmålet om, hvorvidt en eksisterende servitut dækker det nye kabel. Praksis fra Vejdirektoratet viser, at vejmyndigheden skal give gravetilladelse efter [vejloven § 73](#) til nye ledningstyper i vejarealet. Beslægtede spørgsmål om teleinfrastruktur og gravetilladelser behandles i praksisoversigten om [servitutter og tinglysning](#).

For yderligere om varmforsyning og tilslutning, se [nettilslutning på energiområdet](#) og [vedvarende energi og tilskud](#).

LOV

[Varmeforsyningsloven § 4](#)[Vejloven § 73, stk. 1](#)

PRAKSIS

Energiklagenævnet · Energiklagenævnet stadfæster afslag på godkendelse af projektforslag for blokvarmecentral i Sygehusparken

26.06.2025

§ 7 Gravetilladelser, retablering og koordinering af ledningsarbejder

Den praktiske gennemførelse af ledningsarbejder i offentlige vejarealer reguleres af [vejloven § 73](#) og **gravebekendtgørelsen**. Vejdirektoratets administrative praksis giver løbende fortolkningsbidrag.

Tilladelseskravet i [vejloven § 73, stk. 1](#) kræver, at der søges vejmyndighedens tilladelse inden enhver forandring – herunder opgravning – på offentligt vejareal. Uopsættelige reparationsarbejder på ledninger kan dog udføres uden tilladelse, når der snarest herefter sker anmeldelse.

Retablering er altid en betingelse for tilladelsen. Efter [vejloven § 73, stk. 5](#) skal tilladelsesindehaveren retablere vejarealet efter vejmyndighedens anvisninger. Fra 1. juli 2025 har vejmyndigheden i henhold til en ny bestemmelse i § 73, stk. 7 fået ret til straks at retablere vejarealet for graveaktørens regning ved ulovlige forandringer – en skærpelse der styrker vejmyndighedens håndhævelsesposition.

Koordinering og samgravning har fået stigende opmærksomhed i takt med, at flere ledningstyper deler den samme smalle vejstribe. Vejdirektoratets praksis ved samordningssager dokumenterer en forventning om, at ledningsejere koordinerer gravearbejde for at minimere gentagne opgravninger og trafikgener.

Vejdirektoratets afgørelser om ledningsflytning ved vejprojekter illustrerer den praktiske grænse mellem gæsteprincippet og vejformål. I en række sager har Vejdirektoratet taget stilling til, om en konkret omlægning er nødvendiggjort af vejformål (ledningsejeren betaler) eller af tredjepartsinteresser (arealejeren eller tredjeparten betaler).

For nærmere om vejretlige servitutter og færdselsret, se [servitutter og færdselsret](#). For spildevand, se [spildevandstilladelse](#).

LOV	Vejloven § 73, stk. 1, 5	
PRAKSIS	Vejdirektoratet · Vejmyndighedens adgang til at påbyde ledningsvedligeholdelse ved forventet vejskade	13.01.2026
	Vejdirektoratet · Afslag på gravetilladelse i nyt fortov ophævet på grund af manglende skøn og forkert lovanvendelse	25.03.2025
	Vejdirektoratet · Etablering af privat underjordisk p-anlæg under offentlig vej og anvendelse af gæsteprincippet	19.12.2024
	Vejdirektoratet · Aalborg Kommune skal betale for ledningsflytning ved Østerå-projekt, da det ikke er et vejformål	25.09.2023
	Vejdirektoratet · Anvendelse af Vejlovens § 80 til tilladelse af kabelskabe under gæsteprincippet	08.03.2023
	Vejdirektoratet · Manøvrearealer ved gravearbejde er omfattet af gravetilladelsen og kan ikke pålægges særskilt betaling	29.10.2021
	Vejdirektoratet · Kommunal procesbeskrivelse om samgravning var ikke en afgørelse og kunne ikke påklages	22.12.2020

§ 8 Erstatningsudmåling og taksationspraksis

Erstatning for arealindgreb ved forsyningsledninger følger ekspropriationsretlige principper. [Grundlovens § 73](#) kræver fuldstændig erstatning, og erstatningen fastsættes af taksationskommissionerne efter [ekspropriationsprocesloven](#).

Erstatningsposterne omfatter typisk:

Erstatningspost	Beskrivelse
Arealafståelse	Erstatning for det areal, der permanent beslaglægges
Servitutbetaling	Engangsbeløb for den varige rådighedsindskrænkning
Midlertidig brug	Erstatning for arbejdsarealer under anlæg
Strukturskade	Tab ved opdeling af ejendom eller afskæring
Ulemper	Gener fra ledningens tilstedeværelse (byggebegrænsninger mv.)

Afgrødetab	Erstatning for tabt udbytte i anlægsperioden
------------	--

Energiklagenævnet har gentagne gange fastslået, at spørgsmål om erstatningens **størrelse** henhører under taksationsmyndighederne, ikke klagenævnet. Nævnet prøver kun lovligheden af selve ekspropriationsbeslutningen, herunder om ekspropriationen er af "væsentlig betydning" for anlæggets etablering.

Ved frivillige ledningsaftaler fastsættes erstatningen typisk efter **Landsaftalen** – et standardiseret aftalegrundlag mellem forsyningsselskaber og landbrugsorganisationer, der fastsætter erstatningssatser pr. meter og grundbeløb. Højesteret har i Holstebromotorvejen-sagerne lagt vægt på Landsaftalen som dokumentation for, at vederlag er aftalt (og dermed at gæsteprincippet er fraveget).

Princippet om "nyt for gammelt" – dvs. om ledningsejeren skal betale en del af omlægningsomkostningerne, fordi nye ledninger har større værdi end de gamle – blev afvist af Højesteret i [BS-47737/2020-HJR](#). Retten fandt, at det ikke var godtgjort, at de nye ledninger havde en større værdi for ledningsejeren.

Se også oversigten om [elforsyning og tariffer](#) for erstatningsspørgsmål knyttet specifikt til elnettet.

LOV	Grundloven § 73, stk. 1	
PRAKSIS	Højesteret · Betalingspligt ved omlægning af kloakledninger: Gæsteprincippets rækkevidde ved offentligretlige afgørelser	15.02.2022
	Energiklagenævnet · Ekspropriation af arealer til solvarmeanlæg i Brønderslev Kommune	30.10.2015
	Energiklagenævnet · Klage over rettighedserhvervelse til naturgasledning; spørgsmål om erstatningsudmåling	29.07.2004

§ 9 Sammenfatning og retsstillingens hovedlinjer

Retsstillingen for forsynings- og ledningsservitutter kan sammenfattes i følgende hovedlinjer, som formet af Højesterets praksis fra 2006-2022:

Stiftelsesgrundlaget er afgørende for betalingsansvaret. Gæsteprincippet – der pålægger ledningsejeren at bekoste omlægning – forudsætter, at ledningen er anbragt vederlagsfrit og på privatretligt grundlag. Ved ekspropriation, offentligretlig kendelse eller aftalt vederlag gælder det modsatte udgangspunkt: arealejeren bærer selv omlægningsomkostningerne.

Tre kategorier tegner sig:

- **Vederlagsfri privatretlig tilladelse** → Gæsteprincippet gælder. Ledningsejeren er "gæst" og betaler for omlægning nødvendiggjort af arealejerens ændrede arealanvendelse.
- **Privatretlig tilladelse mod vederlag** → Gæsteprincippet er fraveget. Arealen betaler for omlægning, medmindre andet er aftalt.
- **Offentligretlig afgørelse eller ekspropriation** → Formodning for arealejerens betalingspligt. Fravigelse af gæsteprincippet kan lovligt indskrives i ekspropriationsdeklarationer, når den varetager forsyningsmæssige og samfundsøkonomiske hensyn.

Fortolkningen af ældre deklarationer er i praksis det hyppigste tvistpunkt. Mange ledningsservitutter er stiftet for 30-50 år siden under andre forsyningsstrukturer. Afgørende for den aktuelle retsstilling er en konkret

vurdering af deklarationens ordlyd, aftalegrundlaget, eventuelle erstatningsbetalinger, og om ledningsretten beror på en offentligretlig afgørelse.

Udviklingen viser en styrkelse af forsyningsselskabernes retsstilling ved ekspropriation og offentligretlige afgørelser, men fastholder gæsteprincippets beskyttelse af arealejere i tilfælde, hvor ledninger er anbragt vederlagsfrit. Retsstillingen har direkte betydning for den voksende infrastrukturudbygning inden for fjernvarme, fiber, separatkloakering og ladestandere.

LOV	Vejloven § 77, stk. 1-2	
PRAKSIS	Højesteret · Højesterets afgørelse om gæsteprincippet og betalingsforpligtelse ved omlægning af forsyningsledninger	14.03.2022
	Højesteret · Betalingspligt ved omlægning af kloakledninger: Gæsteprincippets rækkevidde ved offentligretlige afgørelser	15.02.2022
	Højesteret · Højesteret stadfæster fravigelse af gæsteprincippet ved ekspropriation til elkabel	15.02.2022
	Højesteret · Højesterets dom om gæsteprincippet og betaling for ledningsarbejder ved motorvejsudvidelse	19.05.2015

REFERENCE Lovgrundlag 6 paragraffer

Elsikkerhedsloven § 27	stk. 1	Grundloven § 73	stk. 1
Vandforsyningsloven § 37		Varmeforsyningsloven § 16	stk. 1
Vejloven § 73	stk. 1	Vejloven § 77	stk. 1-3

MATERIALE Citerede afgørelser 24 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS 8

14.02.2023	Erstatning ved ekspropriation til støjvold: Ingen mererstatning for potentiel indtjening ved modtagelse af forurennet jord	bs-44692-2021-hjr
14.03.2022	Højesterets afgørelse om gæsteprincippet og betalingsforpligtelse ved omlægning af forsyningsledninger	bs-8087-2021-hjr
15.02.2022	Højesteret stadfæster fravigelse af gæsteprincippet ved ekspropriation til elkabel	2611-3110
15.02.2022	Betalingspligt ved omlægning af kloakledninger: Gæsteprincippets rækkevidde ved offentligretlige afgørelser	bs-47737-2020-hjr
15.02.2022	Højesterets dom om fravigelse af gæsteprincippet ved ekspropriation til jordkabelanlæg	bs-5013-2021-hjr-bs-5014-2021
04.05.2021	Højesterets afgørelse om gæsteprincippets anvendelse på fællesledninger i en grundejerforening	bs-33546-2020-hjr
23.10.2018	Højesterets afgørelse om ledningsejeres betalingspligt for prøvegravninger efter gæsteprincippet	51-2018

19.05.2015	Højesterets dom om gæsteprincippet og betaling for ledningsarbejder ved motorvejsudvidelse	270-2013
------------	--	----------

LANDSRETTE · ANKEINSTANS 3

07.01.2021	Afgørelse om ekspropriation til kabellægning og fravigelse af gæsteprincippet	2195-2617
07.01.2021	Dom om ekspropriation til Kriegers Flak og fravigelse af gæsteprincippet	3703-4435
04.06.2020	Afgørelse om gæsteprincippet ved kloakledninger: Scanunit ApS mod Aalborg Kloak A/S	2091-2494

VEJDIREKTORATET · NÆVN / KLAGEINSTANS 8

13.01.2026	Vejmyndighedens adgang til at påbyde ledningsvedligeholdelse ved forventet vejskade	emn_2025_48523
17.09.2025	Twist om betaling for ledningsomlægning: Landvæsenskommissionskendelse fraviger vejlovens gæsteprincip	2022_6429
25.03.2025	Afslag på gravetilladelse i nyt fortov ophævet på grund af manglende skøn og forkert lovanvendelse	emn_2025_09329
19.12.2024	Etablering af privat underjordisk p-anlæg under offentlig vej og anvendelse af gæsteprincippet	emn_2024_194948
25.09.2023	Aalborg Kommune skal betale for ledningsflytning ved Østerå-projekt, da det ikke er et vejformål	2022_4263
08.03.2023	Anvendelse af Vejlovens § 80 til tilladelse af kabelskabe under gæsteprincippet	23_03192
29.10.2021	Manøvrearealer ved gravearbejde er omfattet af gravetilladelsen og kan ikke pålægges særskilt betaling	21_14833
22.12.2020	Kommunal procesbeskrivelse om samgravning var ikke en afgørelse og kunne ikke påklages	20_16739

ENERGIKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS 3

26.06.2025	Energiklagenævnet stadfæster afslag på godkendelse af projektforslag for blokvarmecentral i Sygehusparken	24/09294
30.10.2015	Ekspropriation af arealer til solvarmeanlæg i Brønderslev Kommune	1021-15-66 (- og 1021-15-67 og 1021-15-68)
29.07.2004	Klage over rettighedserhvervelse til naturgasledning; spørgsmål om erstatningsudmåling	21-281

PARKERINGSKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS 2

03.12.2024	Kontrolafgift opretholdt trods klagers forsøg på betaling i forkert automat ved Dampfærgevej	park-4435
07.12.2022	Twist om parkering uden for opmærket bås ved hjattænder og indsigelse om uoverskuelig skiltning	park-2494

07

PRAKSISOVERSIGT · TINGSRET

Praksisoversigt over færdselsret og vejret over fremmed grund

Stiftelse, omfang, vedligeholdelse og ophør af vejrettigheder

Version 2 · Opdateret 26. jun. 2026 · 17 afgørelser · 2017-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Færdselsret og vejret over fremmed grund er den mest udbredte positive servituttype i dansk ret og regulerer retten til at benytte en privat fællesvej som færdselsareal for en ejendom. Retsgrundlaget er primært privatvejsloven – navnlig §§ 10-13 (definitioner og vedligeholdelse på landet) og §§ 44-55 (vedligeholdelse i byzone) – suppleret af lov om private vejrettigheder § 1 (beskyttelse af utinglyste vejrettigheder), tinglysningsloven (servitutternes formelle rammer) og Danske Lov 5-5-1 (hævd). Praksis fra Højesteret, landsretterne og Vejdirektoratet viser et mønster, hvor vejret kun kan stiftes på privatretligt grundlag (aftale eller hævd) eller offentligretligt grundlag (vejudlæg eller ekspropriation) – faktisk brug skaber ikke i sig selv en vejret. Vedligeholdelsespligten påhviler de vejberettigede, og ejere, der kan dokumentere manglende vejret, er undtaget.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Vejret kan kun stiftes på privatretligt grundlag (aftale eller hævd) eller offentligretligt grundlag (vejudlæg eller ekspropriation) – faktisk brug alene skaber ikke en vejret.
- 02** Spørgsmål om en vejrets eksistens eller omfang er som udgangspunkt et privatretligt anliggende, der ved uenighed afgøres af domstolene, ikke af kommunen.
- 03** Når en vej er eneste eller væsentligste adgang til en ejendom og er angivet på matrikelkortet, kan vejretten ikke fortrænges af senere erhververe, selv om den ikke er tinglyst (lov om private vejrettigheder § 1).
- 04** Vedligeholdelsespligten på landet påhviler de vejberettigede i fællesskab i forhold til færdselsens art og omfang (privatvejslovens § 13).
- 05** I byzone påhviler vedligeholdelsespligten ejerne af tilgrænsende ejendomme, men ejere der kan dokumentere manglende vejret er undtaget (privatvejslovens § 44).
- 06** Kommunens udgiftsfordeling ved istandsættelse af private fællesveje i byzone skal bygge på facadelængde (mindst 10 %), arealstørrelse (mindst 25 %) og benyttelsesmåde/ejendomsværdi (mindst 25 %), jf. privatvejslovens § 51.

- 07** En vejmyndigheds afgørelse om nedlæggelse af en privat fællesvej medfører, at vejretten ophører – indgrebet udgør ikke ekspropriation, når privatvejslovens betingelser er opfyldt.
- 08** Begreberne 'færdselsret' og 'vejret' bruges ofte i flæng i ældre servitutter; i privatvejslovens forstand er en 'vejret' en servitutret knyttet til en ejendom.
- 09** Parkering anses for en form for færdsel, men hvorvidt en konkret færdselsret omfatter parkering beror på en fortolkning af den individuelle servitut.
- 10** Grundejere må ikke etablere afspærringer (bomme, rækværk, skiltning) på en privat fællesvej uden kommunens tilladelse efter privatvejslovens § 57.
- 11** Private fællesveje på landet er som udgangspunkt ikke åbne for almen motoriseret færdsel, men offentligheden kan have adgang for gående, cyklende og ridende færdsel efter naturbeskyttelseslovens § 26.
- 12** For at vinde hævde på vejret kræves 20 års uforstyrret, retsstridig råden i god tro efter Danske Lov 5-5-1 – vedligeholdelse af fællesforpligtelser eller brug baseret på tilladelse kan ikke begrunde hævde.
- 13** Privatvejslovens regler om vejsyn supplerer – men fortrænger ikke – forvaltningslovens regler om partshøring.

§ 1 Lovgrundlag: Privatvejsloven, tinglysningsloven og Danske Lov

Vejrettens retlige regulering hviler på flere lovklender, der tilsammen udgør det normative fundament for praksis.

Privatvejsloven definerer de centrale begreber i § 10. En *privat fællesvej* er en vej, der uden at være offentlig fungerer som færdselsareal for anden ejendom end den, vejen ligger på (nr. 3). *Vejret* defineres som den ret, den til enhver tid værende ejer af en ejendom har over en privat fællesvej til at benytte den som færdselsareal for ejendommen (nr. 5). Vejudlæg og tildeling af vejrettigheder foretages som udgangspunkt af ejerne af de ejendomme, vejen ligger på, jf. § 11, men kommunen kan i særlige tilfælde tildele vejret efter § 26, stk. 2.

Forarbejderne til privatvejslovens § 44 præciserer, at vedligeholdelsespligten er knyttet til vejretten:

"Derfor foreslås det i § 44, at det er ejerne af de tilgrænsende ejendomme, der skal holde vejen i god og forsvarlig stand, men at ejere, som kan dokumentere, at de ikke har vejret til vejen, er undtaget fra forpligtelsen."

Lov om private vejrettigheder fra 1938 beskytter utinglyste vejrettigheder. § 1 fastslår, at når en vej er eneste eller væsentligste adgang til en ejendom og er angivet på matrikelkortet, kan retten til vejen ikke fortrænges af senere erhververe, selv om den ikke er tinglyst. Den der bestrider vejretten bærer bevisbyrden (stk. 2).

Tinglysningsloven § 1 kræver tinglysning af rettigheder over fast ejendom for gyldighed mod aftaler og retsfølgning. § 26 regulerer forholdet mellem hævde og tinglysning, hvorefter utinglyst hævde kan bevares, selv om tredjemand har fået tinglyst sin ret, medmindre tredjemand gør sin ret gældende inden 2 år.

Danske Lov 5-5-1 er grundlaget for hævde: 20 års uforstyrret, retsstridig råden kan stifte ejendomsret – herunder vejret – over fremmed grund. Se nærmere under [hævde](#).

Reglerne om [tinglysning af servitutter](#) og [bortfald af servitut](#) er beslægtede emner.

LOV

[Danske Lov § 5-5-1](#)[Lov om private vejrettigheder § 1](#)[Privatvejsloven § 10](#)[Privatvejsloven § 11](#)[Privatvejsloven § 26, stk. 2](#)[Privatvejsloven § 44](#)[Tinglysningsloven § 1](#)[Tinglysningsloven § 26](#)

§ 2 Stiftelse af vejret: Aftale, vejudlæg, ekspropriation og hævd

Højesteret har i [BS G-2221/2017](#) (dom af 15. januar 2021) fastslået de principielle stiftelsesgrundlag for vejret:

"Vejret kan kun stiftes på et privatretligt grundlag (aftale eller hævd) eller et offentligretligt grundlag (vejudlæg eller ekspropriation). Faktisk anvendelse af en privat fællesvej skaber ikke i sig selv en vejret, medmindre der er tale om erhvervelse ved hævd."

Dette indebærer fire mulige stiftelsesgrundlag:

- **Aftale** – typisk en tinglyst deklaration i forbindelse med udstykning, jf. [privatvejslovens § 11](#)
- **Vejudlæg** – kommunen kan i særlige tilfælde foretage vejudlæg og tildele vejrettigheder, jf. [privatvejslovens § 26, stk. 2](#)
- **Ekspropriation** – f.eks. ved nedklassificering af offentlig vej, jf. [vejlovens § 124, stk. 5](#)
- **Hævd** – 20 års retsstridig råden efter [Danske Lov 5-5-1](#)

Vejdirektoratets generelle udtalelse i [22-07521](#) og [23-02606](#) bekræfter dette og tilføjer, at uenighed om vejrettens eksistens eller omfang er et privatretligt anliggende, som afgøres ved domstolene.

Hævdserhvervelse af vejret kræver efter [Danske Lov 5-5-1](#) en 20-årig kontinuerlig, uforstyrret og *retsstridig* råden. I [BS-33686/2025-HJR](#) godtog Højesteret hævd over et jernbaneareal, da rådenen var udøvet i perioden 1968-1988 i god tro. Derimod afviste Højesteret i [BS-28500/2022-HJR](#) hævd, da vedligeholdelse af et fælleshegn ikke udgjorde retsstridig ejerråden. Tilsvarende fandt Højesteret i [BS-58843/2019-HJR](#), at brug baseret på en (selv uformel) brugstilladelse udelukker retsstridighed.

Sagen i Vejdirektoratets afgørelse [20-09065](#) illustrerer konsekvenserne: en grundejer, der i mange år forsøgte at hindre naboejendommens brug af en vej, blev pålagt at fjerne afspærringer. Østre Landsrets dom fra 2011 havde fastslået, at naboejendommene havde vundet hævd på vejretten.

LOV

[Danske Lov § 5-5-1](#)[Privatvejsloven § 11](#)[Privatvejsloven § 26, stk. 2](#)

PRAKSIS

Højesteret · B havde vundet ejendomshævd over jernbaneareal før lovændring i 1988	05.03.2026
Højesteret · Ejendomshævd over areal ved fælleshegn: Vedligeholdelse af hæk udgjorde ikke retsstridig ejerråden	23.06.2023
Højesteret · Højesterets afgørelse om ejendomshævd og betydningen af brugstilladelser ved overskridelse af skel	22.11.2021
Højesteret · Højesterets afklaring af vedligeholdelsespligt og begrebet 'vejret' på private fællesveje	15.01.2021
Vejdirektoratet · Vejret, Ejerskab og Vedligeholdelse af Private Fællesveje	06.03.2023
Vejdirektoratet · Vejstatus og vedligeholdelsespligt for privat fællesvej på landet	30.05.2022
Vejdirektoratet · Opretholdelse af kommunes afgørelse om fjernelse af søm og grene fra privat fællesvej for ejers regning	22.09.2020

§ 3 Beskyttelse af utinglyste vejrettigheder: Formodningsreglen i lov om private vejrettigheder § 1

I mange tilfælde er en vejret aldrig formelt tinglyst, men har eksisteret i årtier som følge af udstykning eller stiltiende aftale. [Lov om private vejrettigheder § 1](#) giver sådanne rettigheder en særlig beskyttelse:

"Naar en Vej er eneste eller væsentligste Adgang til en Ejendom eller til nogen af dennes Lodder, og Vejen er angivet paa Matrikulkortet ... kan Retten til denne Vej, selv om den ikke er tinglyst, ikke fortrænges af senere Erhververe."

Byretten i Viborg (dom af 15. juli 2019) anvendte denne regel i [BS-49841/2018-VIB](#). Sagen drejede sig om en ejendom, der ved udstykning i 2008 fik adgang via en privat fællesvej, men hvor vejretten aldrig blev tinglyst. Retten frifandt ejerne med henvisning til § 1, da vejen var eneste adgang, var angivet på matrikelkortet, og ejerne havde taget vejen i brug inden Vejlauget erhvervede sin andel.

Vejdirektoratet har konsekvent lagt formodningsreglen til grund i sin praksis. I [21-16022](#) stadfæstede direktoratet Fredericia Kommunes påbud om at give et spildevandsselskab adgang gennem en bom med nøgle. Da vejen var eneste adgang til selskabets pumpestation og var vist på matrikelkortet, var der formodning for vejret, og bevisbyrden for det modsatte påhvilede grundejeren.

Bekendtgørelse om matrikulære arbejder [§ 6](#) stiller i forlængelse heraf krav om, at der ved udstykning med adgang ad privat fællesvej skal foreligge enten vejejerens anerkendelse af vejretten, den afgivende ejers erklæring kombineret med landinspektørens vurdering, eller anden dokumentation.

LOV	Lov om private vejrettigheder § 1	
PRAKSIS	Byretten · Frifindelse i sag om vejrettighed til privat fællesvej vedrørende ejendom på Adresse 1 i Silkeborg	15.07.2019
	Vejdirektoratet · Afslag på nedlæggelse af privat fællesvej og påbud om adgang for spildevandsselskab på grund af formodningsregel i vejrettighedsloven	24.02.2022

§ 4 Begreberne 'færdselsret' og 'vejret' – og spørgsmålet om parkering

Ældre servitutter anvender ofte termen 'færdselsret' snarere end 'vejret'. Vejdirektoratet afklarede forholdet i [24-04450](#). Begrebet 'vejret' blev indført i lovgivningen i 1985 for at skabe klarhed, da de to termer ofte blev brugt i flæng. Direktoratet konkluderede:

- 'Færdselsret' er ikke defineret i vejlovgivningen.
- Hvis en servitut beskriver en 'færdselsret', men denne ret er knyttet til en bestemt ejendom, betragtes den juridisk som en 'vejret' i privatvejslovens forstand.
- Parkering anses for en form for færdsel, men hvorvidt en konkret færdselsret også inkluderer retten til at parkere, er et privatretligt spørgsmål, der beror på fortolkning af den individuelle servitut.

Dette har praktisk betydning, når en gammel servitut er formuleret om "gående og hestekøretøj" og spørgsmålet er, om moderne biler eller lastbiler er omfattet. Et sådant fortolkningsspørgsmål henhører under domstolene, ikke under Vejdirektoratet som klagemyndighed, idet vejrettens omfang er et privatretligt anliggende.

Se også [vejret og vejskel](#) for den relaterede problemstilling om vejens fysiske placering.

LOV

[Privatvejsloven § 10](#)

PRAKSIS

Vejdirektoratet · Færdselsret vs. Vejret: En Juridisk Afklaring af Begreber og Parkeringsret

12.03.2024

§ 5 Vedligeholdelsespligt: Sondringen mellem land og by

Privatvejsloven sonderer skarpt mellem reglerne for private fællesveje *på landet* og *i byzone*.

På landet (afsnit II) er de *vejberettigede* ansvarlige for, at vejen er i god og forsvarlig stand i forhold til færdselsart og omfang, jf. [privatvejslovens § 13](#). Kommunen kan gribe ind og pålægge vedligeholdelsesarbejder efter [§ 14](#) og [§ 15](#). I [22-07521](#) redgjorde Vejdirektoratet for denne ansvarsfordeling.

I byzone (afsnit III) påhviler vedligeholdelsespligten ejerne af de ejendomme, der *grænser til* vejen – medmindre de kan dokumentere, at de ikke har vejret, jf. [privatvejslovens § 44](#). Vejdirektoratets seneste udtalelse [EMN-2026-17015](#) præciserede, at kommunen kan afgive en vejledende udtalelse om, hvorvidt en hjørneejendom har vejret – og dermed vedligeholdelsespligt – selv uden en aktuel vedligeholdelsestvist. En bindende afgørelse om vejret kan kommunen derimod ikke træffe.

I Højesteretssagen [BS G-2221/2017](#) blev en grundejerforening frifundet for et bidragskrav til udskiftning af en bro, netop fordi foreningen ikke havde vejret til den pågældende vejstrækning. Udstykningshistorikken viste, at foreningens ejendomme var udstykket langt tidligere end brostrækningen, og der forelå ingen tinglyste deklarationer, der tilskrev dem vejret.

Se [private fællesveje \(Vejdirektoratet\)](#) for en dybere gennemgang af den administrative praksis.

LOV

[Privatvejsloven § 13](#)[Privatvejsloven § 14](#)[Privatvejsloven § 44](#)

PRAKSIS

Højesteret · Højesterets afklaring af vedligeholdelsespligt og begrebet 'vejret' på private fællesveje 15.01.2021

Vejdirektoratet · Vejdirektoratets udtalelse om vedligeholdelsespligt for hjørneejendom uden vejret til privat fællesvej – privatvejslovens § 44 (EMN-2026-17015) 11.06.2026

Vejdirektoratet · Vejstatus og vedligeholdelsespligt for privat fællesvej på landet 30.05.2022

§ 6 Udgiftsfordeling ved istandsættelse i byzone

Når kommunen bestemmer, at en privat fællesvej i byzone skal istandsættes som et samlet arbejde, skal udgifterne fordeles efter [privatvejslovens § 51](#) mellem ejerne af tilgrænsende ejendomme med vejret. Fordelingen baseres på tre lovbundne kriterier:

Kriterium	Minimumsvægt
Ejendommens facadelængde mod vejen	Mindst 10 %
Ejendommens areal	Mindst 25 %
Benyttelsesmåde eller ejendomsværdi	Mindst 25 %

De resterende 40 % fordeles efter kommunens skøn mellem de samme tre kriterier. Ejendomme, der også grænser til anden privat fællesvej eller offentlig vej, skal have et passende reduceret bidrag, jf. [§ 51, stk. 6](#).

Vejdirektoratet ophævede i [22-09119](#) Brønderslev Kommunes udgiftsfordeling med henvisning til begrundelsesmangler. Fordelingen var baseret på et uklart grundlag, og kommunen havde usagligt forskelsbehandlet grundejere, der havde frasagt sig vejret, sammenlignet med andre i tilsvarende situation.

Folketingets Ombudsmand kritiserede i [FOB 2017-5](#) en kommunes udgiftsfordeling, der ikke havde tilstrækkelig hjemmel i privatvejsloven. Ombudsmanden understregede, at kommunens skøn er begrænset af de lovbundne kriterier og skal begrundes i overensstemmelse med [forvaltningslovens §§ 22 og 24](#).

Kommunen kan ved opgørelsen af udgifter til samlede arbejder medregne et administrationstillæg på højst 9 % samt eventuelle udgifter til sagkyndig bistand efter regning, jf. [privatvejslovens § 53](#).

LOV

[Forvaltningsloven § 22](#)[Forvaltningsloven § 24](#)[Privatvejsloven § 51](#)[Privatvejsloven § 53](#)

PRAKSIS

Vejdirektoratet · Udgiftsfordeling for vedligeholdelse af privat fællesvej ophævet pga. mangelfuld begrundelse

13.09.2022

§ 7 Afspærring, bomme og færdselsregulering

Grundejere må ikke etablere eller ændre færdselsregulerende foranstaltninger på en privat fællesvej eller -sti uden kommunens tilladelse, jf. [privatvejslovens § 57](#). Foranstaltninger etableret uden tilladelse skal enten lovliggøres eller kræves fjernet.

I [20-09065](#) stadfæstede Vejdirektoratet Hillerød Kommunes afgørelse om fjernelse af søm og grene, som en grundejer havde udlagt for at hindre naboers færdsel på en privat fællesvej, hvor naboejendomme havde hævdsvunden vejret. Grundejeren var tidligere dømt ved både byret og landsret for tilsvarende forhold.

Vejdirektoratet ophævede derimod i [EMN-2025-11675](#) et kommunalt påbud om fjernelse af en afspærring på en privat fællessti i et sommerhusområde. Kommunens begrundelse var utilstrækkelig, da stien faktisk havde været afspærret siden 2021, og påstanden om, at stien var eneste gående adgang, ikke kunne stå alene i lyset af de faktiske forhold.

I [21-12287](#) kritiserede Vejdirektoratet – trods afvisning af klagen som for sent indgivet – kommunens ukorrekte anvendelse af vejregler og vejledning om skiltning. Direktoratet præciserede, at uautoriseret afmærkning (fx et skilt med "Privat fællesvej") kan tillades efter en konkret vurdering.

LOV

[Privatvejsloven § 57](#)[Privatvejsloven § 86](#)

PRAKSIS

Vejdirektoratet · Påbud om fjernelse af afspærring på privat fællessti hjemvist på grund af begrundelsesmangler

10.04.2025

Vejdirektoratet · Afvisning af for sen klage over påbud om fjernelse af rækværk og skilt på privat fællesvej

05.10.2021

Vejdirektoratet · Opretholdelse af kommunes afgørelse om fjernelse af søm og grene fra privat fællesvej for ejers regning

22.09.2020

§ 8 Nedlæggelse af privat fællesvej og ophør af vejret

Kommunen skal efter [privatvejslovens § 72](#) tage stilling til nedlæggelse eller omlægning af en privat fællesvej, hvis en grundejer med fornøden interesse anmoder herom. Vejen skal opretholdes, hvis den er eneste adgangsvej til en ejendom (stk. 2, nr. 1), eller i øvrigt er af vigtighed for en ejendom med vejret (stk. 2, nr. 2).

Højesteret tog i [100/2016](#) (dom af 31. marts 2017) stilling til det centrale spørgsmål, om nedlæggelse af en privat fællesvej medfører automatisk ophør af en tinglyst vejret – og om dette udgør ekspropriation. Sagen angik en landmand, der havde vundet hævde på vejret og fået den tinglyst. Kommunen nedlagde vejen efter § 72.

Højesteret fastslog to principielle punkter:

"Højesteret finder, at det følger af disse regler om nedlæggelse af en privat fællesvej, at retten for en anden end grundejeren til at færdes på vejen ophører, hvis vejen nedlægges."

"Højesteret finder, at en vejmyndigheds skønsrættede afgørelse om at nedlægge en privat fællesvej ikke udgør ekspropriation, hvis privatvejslovens betingelser er opfyldt, idet nedlæggelse af den private fællesvej da ikke vil gå ud over, hvad man må tåle som erstatningsfri regulering."

Dermed ophører vejretten – selv en tinglyst færdselsret vundet ved hævde – når kommunen gyldigt nedlægger vejen, uden at dette kræver ekspropriationshjemmel efter [Grundlovens § 73](#), forudsat at lovens betingelser om vejens vigtighed er opfyldt.

Vejdirektoratets afgørelse [21-16022](#) stadfæstede Fredericia Kommunes afslag på nedlæggelse, da vejen var eneste adgang til en pumpestation – betingelsen i § 72, stk. 2, nr. 1 var dermed opfyldt.

Se [servitut-bortfald-mortifikation](#) for øvrige ophørsgrundlag.

LOV	Grundloven § 73	Privatvejsloven § 72	
PRAKSIS	Højesteret · Nedlæggelse af privat fællesvej og spørgsmålet om ekspropriation vs. erstatningsfri regulering		31.03.2017
	Vejdirektoratet · Afslag på nedlæggelse af privat fællesvej og påbud om adgang for spildevandsselskab på grund af formodningsregel i vejrettighedsloven		24.02.2022

§ 9 Omlægning af vejforløb og kommunens sagsbehandling

Omlægning af en privat fællesvej kræver efter [privatvejslovens § 71](#) kommunens tilladelse. Skal den nye vejføring ligge på en anden ejers ejendom, forudsætter det en privatretlig aftale med denne ejer, jf. princippet i [§ 11](#).

Vejdirektoratet ophævede i [19-16005](#) Silkeborg Kommunes tilladelse til at omlægge en privat fællesvej, fordi kommunen ikke tilstrækkeligt havde undersøgt, om der forelå en privatretlig aftale med naboen, på hvis ejendom den nye vejføring skulle anlægges.

I [23-10398](#) afviste Vejdirektoratet en klage over omlægning af en privat fællesvej, fordi klageren ikke var klageberettiget. Direktoratet præciserede, at klageberettigelse som udgangspunkt forudsætter, at klageren selv har vejret til den pågældende vej eller i øvrigt er direkte berørt.

Folketingets Ombudsmand fastslog i [FOB 2003.504](#), at privatvejslovens regler om vejsyn *ikke* fortrænger forvaltningslovens regler om partshøring:

"Mens privatvejsloven sikrer sagens parter adgang til at kommentere en sag ... er der hverken efter lovens ordlyd eller efter lovbemærkningerne givet parterne lejlighed til at gøre sig bekendt med det faktiske afgørelsesgrundlag."

De vejberettigede har derfor partsstatus i forvaltningslovens forstand ved kommunens afgørelser om istandsættelse og vedligeholdelse, og forvaltningslovens regler om partshøring, begrundelse og aktindsigt gælder som supplement til vejsynsproceduren.

LOV

[Forvaltningsloven § 19, stk. 1](#)[Privatvejsloven § 11](#)[Privatvejsloven § 71](#)

PRAKSIS

Vejdirektoratet · Afvisning af klage over omlægning af privat fællesvej på grund af manglende klageberettigelse

03.10.2023

§ 10 Offentlighedens adgang og snerydning

Reglerne for offentlighedens adgang afhænger af vejens beliggenhed. Vejdirektoratets generelle udtalelse [23-02606](#) samler retstilstanden:

- **Private fællesveje på landet** er som udgangspunkt *ikke* åbne for almen motoriseret færdsel. Offentligheden kan dog have adgang for gående, cyklende og ridende færdsel efter [naturbeskyttelseslovens § 26](#). Hvis kommunen kræver vedligeholdelse for at sikre denne adgang, skal kommunen afholde udgifterne, jf. [privatvejslovens § 15, stk. 4](#).
- **Private fællesveje i byer** er som udgangspunkt åbne for almen færdsel, medmindre kommunen har truffet afgørelse om færdselsregulering efter [privatvejslovens § 57](#). Overstiger den gennemgående trafik 50 %, skal kommunen enten opklassificere vejen eller nedbringe trafikken, jf. [§ 58](#).

Snerydning og glatførebekæmpelse kan kommunen efter [privatvejslovens § 79](#) pålægge ejerne af tilgrænsende ejendomme *med vejret*. [Lov nr. 753 af 20. juni 2025](#) har med virkning fra 1. juli 2025 ændret [§ 79, stk. 1](#), så det tidligere krav om forhandling med politiet er udgået.

Se [lokalplaner](#) for sammenspillet mellem vejret og kommuneplanlægning.

LOV

[Naturbeskyttelsesloven § 26](#)[Privatvejsloven § 57](#)[Privatvejsloven § 79](#)

PRAKSIS

Vejdirektoratet · Vejret, Ejerskab og Vedligeholdelse af Private Fællesveje

06.03.2023

§ 11 Sammenfatning: Centrale retningslinjer for praksis

Den gennemgæede praksis fra Højesteret, Vejdirektoratet og Folketingets Ombudsmand tegner et klart billede af retstilstanden for færdselsret og vejret over fremmed grund:

Stiftelse og eksistens: Vejret kræver et retligt grundlag – aftale, hævde, vejudlæg eller ekspropriation. Faktisk brug alene er ikke tilstrækkeligt. Utinglyste vejrettigheder er dog beskyttet, når vejen er ejendommens eneste eller væsentligste adgang og er angivet på matrikelkortet.

Omfang: Vejrettens omfang er et privatretligt spørgsmål, der afhænger af den konkrete servituts ordlyd. Kommunen og Vejdirektoratet kan ikke afgøre, om en gammel færdselsret også omfatter moderne køretøjer, parkering eller erhvervskørsel – sådanne tvister henhører under domstolene.

Vedligeholdelse: Pligten følger vejretten. Ejere, der kan dokumentere manglende vejret, er undtaget. Kommunens udgiftsfordeling i byzone skal hvile på de tre lovbundne kriterier i § 51 og begrundes i overensstemmelse med forvaltningslovens krav.

Afspærring: Enhver form for afspærring kræver kommunens tilladelse. Ulovlige hindringer – fra bomme til udlagte søm – kan fjernes for grundejerens regning.

Ophør: Vejretten ophører automatisk ved kommunens gyldige nedlæggelse af vejen – selv en tinglyst hævdsvunden vejret. Indgrebet udgør ikke ekspropriation, når privatvejslovens vilkår om vejens vigtighed er iagttaget.

Sagsbehandling: Privatvejslovens vejsynsregler fortrænger ikke forvaltningslovens partshøring. Kommunens afgørelser om vedligeholdelse og udgiftsfordeling skal opfylde de almindelige forvaltningsretlige krav til begrundelse, sagsoplysning og partshøring.

REFERENCE Lovgrundlag

7 paragraffer

Danske Lov § 5-5-1	Lov om private vejrettigheder § 1
Privatvejsloven § 10	Privatvejsloven § 13
Privatvejsloven § 44	Privatvejsloven § 72
Tinglysningsloven § 1	

MATERIALE Citerede afgørelser

17 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS			5
05.03.2026	B havde vundet ejendomshævd over jernbaneareal før lovændring i 1988		33686-2025
23.06.2023	Ejendomshævd over areal ved fælleshegn: Vedligeholdelse af hæk udgjorde ikke retsstridig ejerråden	bs-28500-2022-hjr	
22.11.2021	Højesterets afgørelse om ejendomshævd og betydningen af brugstilladelser ved overskridelse af skel	bs-58843-2019-hjr	
15.01.2021	Højesterets afklaring af vedligeholdelsespligt og begrebet 'vejret' på private fællesveje	bs-13147-2020-hjr	
31.03.2017	Nedlæggelse af privat fællesvej og spørgsmålet om ekspropriation vs. erstatningsfri regulering		100-2016
BYRETEN · FØRSTE INSTANS			1
15.07.2019	Frifindelse i sag om vejrettighed til privat fællesvej vedrørende ejendom på Adresse 1 i Silkeborg		176-207
VEJDIREKTORATET · NÆVN / KLAGEINSTANS			11

11.06.2026	Vejdirektoratets udtalelse om vedligeholdelsespligt for hjørneejendom uden vejret til privat fællesvej – privatvejslovens § 44 (EMN-2026-17015)	emn_2026_17015
10.04.2025	Påbud om fjernelse af afspærring på privat fællessti hjemvist på grund af begrundelsesmangler	emn_2025_11675
12.03.2024	Færdselsret vs. Vejret: En Juridisk Afklaring af Begreber og Parkeringsret	24_04450
03.10.2023	Afvisning af klage over omlægning af privat fællesvej på grund af manglende klageberettigelse	23_10398
06.03.2023	Vejret, Ejerskab og Vedligeholdelse af Private Fællesveje	23_02606
13.09.2022	Udgiftsfordeling for vedligeholdelse af privat fællesvej ophævet pga. mangelfuld begrundelse	22_09119
30.05.2022	Vejstatus og vedligeholdelsespligt for privat fællesvej på landet	22_07521
24.02.2022	Afslag på nedlæggelse af privat fællesvej og påbud om adgang for spildevandsselskab på grund af formodningsregel i vejrettighedsloven	21_16022
05.10.2021	Afvisning af for sen klage over påbud om fjernelse af rækværk og skilt på privat fællesvej	21_12287
22.09.2020	Opretholdelse af kommunes afgørelse om fjernelse af søm og grene fra privat fællesvej for ejers regning	20_09065
16.01.2020	Manglende undersøgelse af privatretlig aftale førte til ophævelse af kommunes tilladelse til vej-omlægning	19_16005

08

PRAKSISOVERSIGT · TINGSRET

Praksisoversigt over hævd – ejendoms- og brugshævd (Danske Lov 5-5-1 og 5-5-2)

Ejendoms- og brugshævd efter Danske Lov 5-5-1 og 5-5-2

Version 2 · Opdateret 26. jun. 2026 · 10 afgørelser · 2018-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Hævd er det ældste danske retsinstitut til stiftelse af ejendoms- eller brugsret ved langvarig, uforstyrret udnyttelse af fast ejendom. Retsgrundlaget er Danske Lov 5-5-1 (20 års uforstyrret råden) og 5-5-2 (brugshævd), suppleret af tinglysningsloven § 26 om hævd over for godtroende erhververe. Retspraksis har i nyere tid præciseret hævdens grænser – navnlig Højesterets dom af 3. februar 2023 (U.2023.2074H), der fastlagde det nuværende udgangspunkt for ond tros betydning, og Højesterets dom af 5. marts 2026 om hævd over jernbaneareal. Praksis viser, at hævdshaveren bærer en tung bevisbyrde for intensiv, synbar og sammenhængende råden, og at ond tro om ejerforholdet som udgangspunkt afskærer hævd, medmindre ejeren kan sige at have opgivet sin ret.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01 Ejendomshævd kræver 20 års sammenhængende, uforstyrret og intensiv råden over arealet (DL 5-5-1).
- 02 Brugshævd kan stiftes på samme vilkår som ejendomshævd – man kan 'saa vel paa Brug som paa Ejendom fange Hævd' (DL 5-5-2).
- 03 Bevisbyrden for, at hævdsbetingelserne er opfyldt, påhviler hævdshaveren.
- 04 Ond tro om ejerforholdet udelukker som udgangspunkt ejendomshævd – den rådende skal have haft føje til at tro, at arealet tilhørte ham (U.2023.2074H).
- 05 Undtagelsen fra ond tro-reglen forudsætter, at hævdshaveren i mindst 20 år har haft føje til at tro, at ejeren havde opgivet eller var indstillet på at opgive ejendomsretten (U.2023.2074H).
- 06 Ejerenes passivitet skaber ikke i sig selv grundlag for hævd, hvis passiviteten skyldes arealets karakter (fx selvplejende beplantningsbælte).
- 07 Hævd kan vindes over offentligt ejt areal, medmindre specifik lovgivning forbyder det – fx jernbanelovens § 28 (fra 1988).

- 08** En hævdvunden ret der ikke er tinglyst, kan ekstingveres af en godtroende erhverver – men erhververen skal gøre sin ret gældende inden 2 år (tinglysningsloven § 26, stk. 1).
- 09** Vejret kan kun stiftes ved aftale, hævd, vejudlæg eller ekspropriation – faktisk brug alene skaber ikke vejret.
- 10** Lejlighedsvis brug (fx parkering af campingvogn) er utilstrækkeligt til at dokumentere ibrugtagning af areal som vej.
- 11** Hævdsperioden afbrydes ved skelforretning, matrikulering, arealoverførsel eller anden registrering i matriklen inden for de seneste 20 år.
- 12** Ejendomsberigtigelse som følge af hævd kræver erklæring fra begge ejere og landinspektørens bekræftelse (bekendtgørelse om matrikulære arbejder § 17).
- 13** Tinglysning af hævd kræver enten ejerens anerkendelse eller dom (tinglysningsloven § 12, stk. 2).

Retsgrundlaget: Danske Lov 5-5-1 og 5-5-2 og tinglysningsloven § 26

§ 1

Hævdsinstitutet er forankret i [Danske Lov § 5-5-1](#) fra 1683, der lyder:

Hvis Gods og Ejendom nogen haver haft i Haand og Hævd i tyve Aar Ulast og Ukært til Tinge, det beholder hand, uden anden Adkomst at fremvise, angerløst og Uafvundet, med mindre det bevisis, at hand hafde det, enten til Pant, eller i Forlæning, eller i Forsvar.

Bestemmelsen hjemler *ejendomshævd*: den, der i 20 år har haft gods og ejendom i sin hånd og hævd "ulast og ukært til tinge" – dvs. uden at det er anfægtet – beholder det uden at skulle fremvise anden adkomst. Undtagelser gælder, hvis besiddelsen beror på pant, forlening eller forsvar (værgemål).

[Danske Lov § 5-5-2](#) udvider hævdsinstitutet til brugsrettigheder:

Mand kand saa vel paa Brug som paa Ejendom fange Hævd.

Dermed kan der vindes hævd ikke blot på selve ejendomsretten, men også på færdselsret, parkeringsret, brugsret til have og lignende begrænset benyttelse.

Forholdet til tinglyst ret reguleres af [tinglysningsloven § 26, stk. 1](#):

Dersom en hævd ikke er tinglyst og derfor ville bortfalde over for en senere erhverver i medfør af § 1, skal denne dog gøre sin ret gældende inden 2 år efter, at hans ret er tinglyst. I modsat fald får hævden også gyldighed mod ham.

Bestemmelsen indfører en beskyttelse af hævdshaveren: selv om hævden ikke er tinglyst, og en ny erhverver køber ejendommen i god tro, skal erhververen *aktivt gøre sin ret gældende* inden 2 år – ellers opnår den utinglyste hævd gyldighed mod ham. Tinglysning af hævd kræver efter [tinglysningsloven § 12, stk. 2](#) enten en anerkendelse fra den, som hævden er vundet imod, eller en dom.

Der er ingen moderne lovgivning, der regulerer hævdens materielle betingelser – de er udviklet i retspraksis over mere end 300 år.

LOV

[Danske Lov § 5-5-1](#)
[Danske Lov § 5-5-2](#)
[Tinglysningsloven § 12, stk. 2](#)
[Tinglysningsloven § 26, stk. 1](#)

§ 2 Hævdens kernebeti

Retspraksis har udviklet fire grundlæggende betingelser for at vinde hævd:

- **Intensiv og ensartet råden** – den rådende skal have udøvet en faktisk brug, der svarer til den ret, der påberåbes (ejendomsret eller brugsret). Det kræver mere end passiv tilstedeværelse: anlæg af have, hegn, bygninger eller fast vej dokumenterer intensiteten.
- **Sammenhængende 20-årsperiode** – råden skal have varet uafbrudt i mindst 20 år. Perioden afbrydes ved protest, skelforretning, retssag eller anden effektiv modråden fra ejeren.
- **Synbarhed** – brugen skal have været åben og tilgængelig for den rette ejers iagttagelse. "Snighævd" – dvs. skjult udnyttelse – er ikke tilstrækkelig.
- **God tro** – efter Højesterets principielle dom af 3. februar 2023 (U.2023.2074H) er det som udgangspunkt et krav, at hævdshaveren ved rådensperiodens begyndelse ikke vidste, at arealet tilhørte en anden.

I [BS-33686/2025-HJR](#) dokumenterede Højesteret hævdsbetingelsernes opfyldelse med henvisning til, at den tidligere ejer B havde udøvet kontinuerlig havebrug med frugttræer og bærbuske fra 1968, opført en garage delvist på arealet i 1971, og at arealet fremstod som en integreret del af haven. Naboers tilsvarende råden og fraværet af oplysninger, der burde have vakt tvivl om skellets placering, understøttede god tro.

I [BS-48638/2020-VLR](#) fastslog Vestre Landsret, at *lejlighedsvis* brug – fx parkering af campingvogn og hestetrailer på et græsareal – ikke er tilstrækkeligt til at anse arealet for at være taget i brug som vej eller haveandel. Landsretten udtalte:

Det forhold, at det omstridte areal lejlighedsvis er benyttet som bl.a. parkeringsareal, kan ikke føre til et andet resultat.

LOV

[Danske Lov § 5-5-1](#)

PRAKSIS

Højesteret · B havde vundet ejendoms hævd over jernbaneareal før lovændring i 1988

05.03.2026

Landsretten · Strid om udvidelse af ibrugtaget areal på privat fællesvej i Aarhus

23.03.2022

§ 3 Ond tro og ejerens passivitet – U.2023.2074H som ledende præcedens

Spørgsmålet om, hvorvidt ond tro udelukker hævd, har været omstridt i dansk ret. Med dommen af 3. februar 2023 i de sammenlagte sager [BS-49481/2021-HJR m.fl.](#) (U.2023.2074H) fastslog Højesteret det gældende udgangspunkt med deltagelse af syv dommere:

Højesteret finder, at der som udgangspunkt ikke kan vindes ejendomshævd, hvis den rådende på det tidspunkt, hvor den pågældende begyndte at råde over arealet, vidste, at arealet tilhørte en anden, jf. herved også Højesterets dom af 17. november 1931 (UfR 1932.39).

Højesteret præciserede dog en undtagelse:

Dette udgangspunkt kan dog fraviges, hvis det efter en samlet vurdering findes godtgjort, at den rådende i en periode på mindst 20 år (hævdperioden) havde føje til at tro, at ejeren havde opgivet eller var indstillet på at opgive ejendomsretten til arealet.

Sagen drejede sig om tre villaejere i Stevns Kommune, der i over 40 år havde inddraget dele af et kommunalt beplantningsbælte til private haver. Selv om kommunen forholdt sig passiv i over fire årtier, fandt Højesteret, at passiviteten ikke var tilstrækkelig til at skabe berettiget forventning om opgivelse af retten. Retten lagde navnlig vægt på:

- Villaejerne var fra begyndelsen fuldt vidende om kommunens ejerskab
- Kommunens manglende tilsyn skyldtes arealets karakter som selvplejende beplantningsbælte
- Der forelå ingen tilkendegivelser fra kommunen, der kunne opfattes som accept
- Ejerne undlod at kontakte kommunen for afklaring

Dommen bekræfter, at ejerens rene passivitet *ikke* i sig selv skaber grundlag for hævd, når passiviteten har en naturlig forklaring (fx at arealet ikke kræver vedligeholdelse). Hermed adskiller hævd sig fra retsfortabende passivitet – som Højesteret i [Sag 3/2017](#) (glaserede tagsten) udtalte, kan 7 års passivitet over for naboretlige krav ikke i sig selv medføre retsfortabelse.

LOV

[Danske Lov § 5-5-1](#)

PRAKSIS

Højesteret · Højesterets afvisning af ejendomshævd over kommunalt beplantningsbælte inddraget til private haver 03.02.2023

Højesteret · Overskridelse af den naboretlige tålegrænse ved genskin fra glaserede tagsten 16.01.2018

Hævd over offentlig ejendom – jernbanearealer og kommunale arealer

§ 4

Som udgangspunkt kan der vindes hævd over offentligt ejet areal på lige fod med privat ejendom – [Danske Lov § 5-5-1](#) sonderer ikke mellem offentlig og privat ejendom. Dog kan specifik lovgivning udelukke hævd over bestemte typer af offentlige arealer.

Det mest markante lovforbud findes i [jernbaneloven § 28](#):

Hævd kan ikke vindes over arealer, der i matriklen er registreret som jernbanearealer.

Forbuddet trådte i kraft den 1. juni 1988 (dengang som § 52 a i lov om DSB). I Højesterets dom af 5. marts 2026, [BS-33686/2025-HJR](#), blev det principielt afgjort, at hævd *kunne* vindes over jernbanearealer før 1988, så længe arealet ikke var en del af det egentlige "statsbaneområde" med færdselsforbud. Sagen handlede om et 398 m² stort areal ved en jernbanelinje i Horsens, som en ejer havde brugt som have med frugttræer og bærbuske siden 1968. Højesteret stadfæstede Vestre Landsrets dom i [BS-41705/2024-VLR](#) og fastslog, at hævdens var gyldigt vundet i perioden 1968-1988.

Vestre Landsret lagde i sin begrundelse vægt på:

- Arealet var afskærmet af et levende hegn og ikke en del af det forbudte statsbaneområde
- Luftfotos fra 1951, 1954 og fremefter viste intensiv havebrug helt ud til hegnet
- Landinspektørens skelerklæring understøttede, at arealet havde været anvendt som have siden 1928
- Den tidligere ejer handlede i god tro

Dommene illustrerer den centrale skelnen: et *generelt* lovforbud mod hævd (som jernbaneloven § 28) virker kun fremadrettet, medmindre lovgiver udtrykkeligt bestemmer tilbagevirkende kraft. Hævd erhvervet *inden* forbuddets ikrafttræden respekteres.

For kommunalt ejt areal gælder intet generelt hævdsforbud – men som U.2023.2074H viste, er det i praksis vanskeligt at vinde hævd, netop fordi ejernes viden om kommunens ejerskab typisk udelukker god tro.

LOV	Danske Lov § 5-5-1	Jernbaneloven § 28	
PRAKSIS	Højesteret · B havde vundet ejendomshævd over jernbaneareal før lovændring i 1988		05.03.2026
	Højesteret · Højesterets afvisning af ejendomshævd over kommunalt beplantningsbælte inddraget til private haver		03.02.2023
	Landsretten · Dom om Hævdserhvervelse på Jernbaneareal: Banedanmark mod Sagsøgte		28.05.2025

§ 5 Hævd og tinglysning – ekstinktion og 2-årsfristen i TL § 26

En hævdvunden ret, der ikke er tinglyst, kan i princippet bortfalde over for en godtroende erhverver efter [tinglysningsloven § 1](#). Men [tinglysningsloven § 26, stk. 1](#) indfører en vigtig undtagelse: erhververen skal gøre sin ret gældende inden 2 år efter tinglysning af sin adkomst – i modsat fald opnår hævdens gyldighed mod ham.

Denne frist blev sat på prøve i Vestre Landsrets dom af 6. oktober 2025, [BS-32888/2024-VLR](#), der angik en asfalteret indkørsel mellem to naboejendommene. Ejerne af Adresse 1 havde benyttet arealet til parkering og vedligeholdelse i over 20 år. Et holdingselskab købte naboejendommen (Adresse 2) i 2017 og lod en landinspektør opmåle skellet – men opsatte først hegn i 2020.

Landsretten fastslog:

- Arealet var uforstyrret benyttet af skiftende ejere af Adresse 1 i over 20 år – hævdsbetingelserne var opfyldt
- Appellantens adkomst blev tinglyst den 2. maj 2017, men appellantens gjorde først sin ret *reel og synlig* ved hegnsopsætning i 2020
- Landinspektørens korrespondance i 2017 kvalificerede sig ikke som ejerretsudøvelse
- Da 2-årsfristen var overskredet, kunne den vundne hævd ikke ekstingveres

Sagen illustrerer to vigtige pointer:

1. **2-årsfristen løber fra tinglysning** – ikke fra købet, og den kræver *aktiv* retshåndhævelse, ikke blot korrespondance
2. **Hævd succederer** – en ny ejer af hævdshaverens ejendom indtræder i den hævdvundne ret

Tinglysning af hævd sker ved fremsendelse af enten en anerkendelse fra den, mod hvem hævden er vundet, eller en dom til Tinglysningsretten, jf. [tinglysningsloven § 12, stk. 2](#). Se også om [servitutter og tinglysning](#).

LOV

[Tinglysningsloven § 1](#)[Tinglysningsloven § 12, stk. 2](#)[Tinglysningsloven § 26, stk. 1](#)

PRAKSIS

Landsretten · Ejendomshævd på indkørsel – Vestre Landsret stadfæster dom om vundet hævd og tinglysningslovens 2-årsfrist

06.10.2025

§ 6 Ejendomshævd ved skel – skelforretning og matrikulær berigtigelse

Twister om ejendomshævd ved skelgrænser afklares typisk gennem skelforretningen, reguleret i [udstykningsloven § 38](#) og [bekendtgørelse om skelforretninger](#). Under en skelforretning kan landinspektøren tage stilling til, om en ejendomsgrænse er forskudt som følge af hævdserhvervelse.

Den vigtige skelnen er:

- **Skelhævd** (forskydning af eksisterende skel) – kan afgøres ved skelforretning
- **Hævd over en hel ejendom eller et særskilt areal** – hører under domstolene

Som [Vejledning om skelforretninger](#) præciserer:

Under en skelforretning kan det afgøres, om en ejendomsgrænses beliggenhed er ændret som følge af hævdserhvervelse. Dette gælder såvel spørgsmål om, hvorvidt hævd er vundet efter hovedreglen i Danske Lovs 5-5-1, som spørgsmål om hvorvidt utinglyst hævd er bortfaldet efter bestemmelsen i tinglysningslovens § 26, stk. 1.

Hævdsperioden kan ikke påbegyndes på ny, så længe skellet inden for de seneste 20 år er blevet registreret ved udstykning, matrikulering, arealoverførsel, skelforretning eller skelretablering.

Når hævd er konstateret, skal der ske *ejendomsberigtigelse* i matriklen. [Bekendtgørelse om matrikulære arbejder § 17](#) kræver:

1. Erklæring fra ejerne af begge berørte ejendomme om, at ændringen skyldes hævd
2. Erklæring fra landinspektøren om, at han ved egne undersøgelser finder ejernes erklæringer bekræftet

I byretssagen [BS-4330/2021-HBK](#) om et haveareal i Kalundborg fandt byretten, at sagsøgte og hans familie siden 1996 havde anvendt et plateau og en skråning som en integreret del af deres have. Landinspektøren konstaterede på baggrund af luftfotos og forholdene på stedet, at der var vundet hævd. Gamle luftfotos spillede en afgørende rolle som bevis for rådensperioden.

Se også om [naboret, hegn og træer](#) og [vejret og vejskel](#).

LOV

[Udstykningsloven § 38, stk. 1](#)[Udstykningsloven § 39, stk. 1](#)

PRAKSIS

Byretten · Anerkendelse af ejendomshævd over haveareal og plateau ved ejendomsskel i Kalundborg

30.05.2023

§ 7 Vejhævd – færdselsret over fremmed grund

Vejhævd – stiftelse af færdselsret over fremmed grund ved langvarig brug – er et af de mest praktiske anvendelsesområder for [Danske Lov § 5-5-2](#) (brugshævd). Det retlige spørgsmål er, om uafbrudt brug af en sti eller vej over fremmed ejendom i mindst 20 år kan stifte en vejret.

Højesteret fastslog i [BS-13147/2020-HJR](#) de grundlæggende rammer for stiftelse af vejret:

Vejret kan kun stiftes på et privatretligt grundlag (aftale eller hævd) eller et offentligretligt grundlag (vejudlæg eller ekspropriation). Faktisk anvendelse af en privat fællesvej skaber ikke i sig selv en vejret, medmindre der er tale om erhvervelse ved hævd.

Denne afgørelse illustrerer, at blot faktisk brug er utilstrækkeligt – der kræves enten en aftale, hævd med 20 års dokumenterbar uafbrudt brug, eller et offentligt vejudlæg.

I forsikringsnævns sagen [102050](#) fremgik det, at en nabo til klageren stævnedes med påstand om hævdvunden færdselsret og pligt til at nedtage et stålhegn. Byretten afviste naboens påstande om hævdvunden færdselsret, men landsretten hjemviste sagen til realitetsbehandling. Byretten frifandt igen klageren i den hjemviste sag i 2024. Sagen viser, at vejhævd typisk rejses som modkrav i nabostridigheder om fysiske hindringer.

For yderligere om [færdsels- og vejret](#) og [private fællesveje](#).

LOV

[Danske Lov § 5-5-2](#)

PRAKSIS

Højesteret · Højesterets afklaring af vedligeholdelsespligt og begrebet 'vejret' på private fællesveje 15.01.2021

Ankenævnet for Forsikring · Retshjælpsdækning i nabostrid: Spørgsmål om én eller to forsikringsbegivenheder og dækningsmaksimum 05.03.2025

§ 8 Sammenfatning og praktiske retningslinjer

Retspraksis om hævd kan sammenfattes i følgende retningslinjer:

Betingelse	Krav	Illustreret i
Varighed	Mindst 20 års sammenhængende råden	DL 5-5-1
Intensitet	Aktiv udnyttelse svarende til den påståede ret (have, hegn, bygning)	BS-33686/2025-HJR
Synbarhed	Åben brug, tilgængelig for ejerens iagttagelse – ikke skjult	U.2023.2074H
God tro	Hævdshaveren vidste ikke / burde ikke have vidst, at arealet tilhørte en anden	U.2023.2074H
Undtagelse fra ond tro	Kræver 20 års føje til at tro, at ejeren havde opgivet retten	U.2023.2074H
Tinglysning	2-års ekstinktionsfrist for godtroende erhverver (TL § 26)	BS-32888/2024-VLR
Lovforbud	Specifik lovgivning kan udelukke hævd (fx jernbaneloven § 28 fra 1988)	BS-33686/2025-HJR

Praktisk vejledning for parter i hævdsager:

- **Hævdshaveren** bør sikre bevisgrundlaget tidligt: luftfotos, vidneforklaringer fra naboer, dokumentation for hegn/bygninger, og landinspektørerklæring
- **Ejeren** der ønsker at forebygge hævd, bør gøre sin ret gældende aktivt – enten ved skriftlig protest, skelforretning eller fysisk modråden
- **Erhververen** der køber fast ejendom med utinglyste brugsforhold, bør gøre sin ret gældende inden for 2-årsfristen i [tinglysningsloven § 26](#)
- **Skelforretningen** er det primære procesredskab ved skeltvist – men hævd over selvstændige arealer skal anlægges direkte ved domstolene

Hævdsinstituttet er over 340 år gammelt, men retspraksis er dynamisk. Højesterets domme fra 2023 og 2026 har tydeliggjort og i nogen grad skærpet kravene til god tro, mens tinglysningslovens 2-årsfrist fortsat giver en vigtig praktisk beskyttelse af den faktiske besidder. Se også om [bortfald af servitut](#) og [forældelse af pengekrav](#).

LOV	Danske Lov § 5-5-1	Jernbaneloven § 28	Tinglysningsloven § 26, stk. 1
PRAKSIS	Højesteret · B havde vundet ejendomshævd over jernbaneareal før lovændring i 1988		05.03.2026
	Højesteret · Højesterets afvisning af ejendomshævd over kommunalt beplantningsbælte inddraget til private haver		03.02.2023
	Landsretten · Ejendomshævd på indkørsel – Vestre Landsret stadfæster dom om vundet hævd og tinglysningslovens 2-årsfrist		06.10.2025

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Danske Lov § 5-5-1	Danske Lov § 5-5-2
Jernbaneloven § 28	Tinglysningsloven § 12 stk. 2
Tinglysningsloven § 26 stk. 1	Udstykningsloven § 38 stk. 1

MATERIALE Citerede afgørelser

9 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS		4
05.03.2026	B havde vundet ejendomshævd over jernbaneareal før lovændring i 1988	33686-2025
03.02.2023	Højesterets afvisning af ejendomshævd over kommunalt beplantningsbælte inddraget til private haver	2824-3353
15.01.2021	Højesterets afklaring af vedligeholdelsespligt og begrebet 'vejret' på private fællesveje	bs-13147-2020-hjr
16.01.2018	Overskridelse af den naboretlige tålegrænse ved genskin fra glaserede tagsten	3-2017
LANDSRETTE · ANKEINSTANS		3
06.10.2025	Ejendomshævd på indkørsel – Vestre Landsret stadfæster dom om vundet hævd og tinglysningslovens 2-årsfrist	10548-12445
28.05.2025	Dom om Hævdserhvervelse på Jernbaneareal: Banedanmark mod Sagsøgte	9713-11341

23.03.2022 Strid om udvidelse af ibrugtaget areal på privat fællesvej i Aarhus 3890-4698

BYRETTE N · FØRSTE INSTANS 1

30.05.2023 Anerkendelse af ejendomshævd over haveareal og plateau ved ejendomsskel i Kalundborg 10078-11807

ANKENÆVNET FOR FORSIKRING · NÆVN / KLAGEINSTANS 1

05.03.2025 Retshjælpsdækning i nabostrid: Spørgsmål om én eller to forsikringsbegivenheder og dækningsmaksimum 102050

09

PRAKSISOVERSIGT · TINGSRET

Praksisoversigt over naboret – hegn, træer og immissioner

Hegnsløven, den naboretlige tålegrænse og hegnsynets rolle

Version 2 · Opdateret 26. jun. 2026 · 11 afgørelser · 2019-2026

[Læs online](#)**INTRODUKTION**

Nabotvister om hegn, træer og generende påvirkninger (immissioner) hører til de mest almindelige civilretlige konflikter i Danmark. Retsgrundlaget er todelt: hegnsløven regulerer fælleshegn, egne hegn og hegnstræer med hegnsynet som særlig tvisteinstans, mens den naboretlige tålegrænselære – retsskabt af Højesteret – regulerer spørgsmålet om, hvornår støj, lugt, skygge, vibrationer, genskin og andre varige nabogener overskrider det "almindeligt tålelige" og udløser erstatning. Praksis viser, at tålegrænsen beror på en samlet vurdering af genens karakter, væsentlighed og påregnelighed sammenholdt med områdets karakter, og at hegnsynet har eksklusiv førstekompetence i alle hegnsanliggende – domstolene kan først inddrages efter hegnsynets afgørelse.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Alle hegnssager skal behandles af hegnsynet, før de kan indbringes for domstolene – domstolsprøvelse kræver forudgående hegnsynsafgørelse, jf. hegnslovens § 43, stk. 1.
- 02** Fælleshegn rejses i skellinjen med lige jordafgivelse fra begge ejendomme, og naboerne deler udgifterne ligeligt, medmindre hegnsynet bestemmer andet, jf. hegnslovens §§ 7 og 9.
- 03** Fælleshegnets højde bør ved boligbebyggelse fastsættes til 1,80 m og må ikke uden naboens samtykke overstige 2 m, jf. hegnslovens § 10, stk. 6.
- 04** Den til hegnet stødende jord må ikke behandles eller benyttes således, at hegnet beskadiges – dette gælder også selvsået bevoksning, som grundejeren har ansvaret for, jf. hegnslovens § 19, stk. 1.
- 05** Naboer er berettiget til at afkappe grene, som vokser ind gennem hegnet eller så tæt hen over det, at hegnet udsættes for beskadigelse, jf. hegnslovens § 19, stk. 2.
- 06** Grene der i større højde vokser ind over hegnet fra andre bevoksninger end skove, kan kun reguleres af domstolene – ikke af hegnsynet, jf. hegnslovens § 19, stk. 5.
- 07** Lokalplanbestemmelser om hegn træder i stedet for hegnslovens generelle regler, jf. hegnslovens § 6.

- 08** Den naboretlige tålegrænse er rent retsskabt og indebærer erstatning for varige naboulempen, der overstiger hvad der med rimelighed må påregnes som led i den samfundsmæssige udvikling på det pågældende område.
- 09** Tålegrænsen beror på ulempens karakter, væsentlighed og påregnelighed sammenholdt med ejendommens og områdets karakter, herunder eventuel offentligretlig regulering.
- 10** En 42 meter høj antennemast opstillet 3 meter fra skel i et villakvarter overskrider tålegrænsen, selv om der var et dokumenteret samfundsmæssigt behov for placeringen (Højesteret 2026).
- 11** Vejmyndighedens fjernelse af beplantning på egne arealer udløser som klart udgangspunkt ikke erstatning til naboer (Højesteret 2020).
- 12** Hegnssynets vederlag er samlet 2.205 kr. for en hegnssag – en beskeden indgang sammenlignet med domstolene.
- 13** Hegnsynets kendelser kan indbringes for domstolene inden 4 uger, jf. hegnslovens § 43, stk. 2.

§ 1 Hegnslovens grundstruktur: fælleshegn, egne hegn og definitioner

Hegnsloven (lovbekendtgørelse nr. 1040 af 10. juli 2023) regulerer alle hegnsforshold langs ejendomsskel i Danmark. Loven hviler på [lov nr. 256 af 27. maj 1950 om hegn](#) og har kun gennemgået mindre justeringer siden.

[Hegnsloven § 1](#) definerer de to grundkategorier:

- **Fælleshegn** er hegn, der rejses således, at der til hegnet afgives jord fra begge tilstødende ejendomme – typisk med skellinjen i midten.
- **Egne hegn** er hegn, der rejses helt på egen grund langs ejendommens skel.

Sondringen er afgørende for omkostningsfordelingen: efter [§ 7](#) er enhver grundejer pligtig at deltage i udgiften eller arbejdet med rejsning af fælleshegn og afgive halvdelen af den fornødne jord, mens en grundejer, der vælger at hegne på egen grund, selv må afholde udgiften.

Fælleshegn skal efter [§ 9](#) rejses således, at skellinjen falder midt i hegnet. I Landbrugsministeriets cirkulære af 15. juni 1950 om hegnsloven præciseres, at det afgørende for sondringen mellem fælleshegn og egne hegn er, om hegnets stammer ved jordoverfladen står på egen grund.

[§ 10, stk. 6](#) fastsætter den praktisk vigtigste højderegel: ved boligbebyggelse bør fælleshegnets højde fastsættes til **1,80 m** og **må ikke uden naboens samtykke overstige 2 m**. Hegnsynet kan fastsætte lavere eller højere dimensioner, men kun hvis ganske særlige forhold taler for det.

[§ 10, stk. 1](#) opstiller det overordnede princip om, at fælleshegn skal afpasses efter ejendommenes karakter og benyttelse – hegnet skal tydeligt adskille ejendommene og kunne modstå normal påvirkning, men det bør på den anden side ikke i højere grad end nødvendigt spærre for lys, luft eller udsigt.

§ 2 Hegnsynet som eksklusiv tvisteinstans og domstolsprøvelse

Hegnsynet er en særlig kommunal forvaltningsdomstol bestående af tre medlemmer, hvoraf mindst ét skal være plantningskyndigt, jf. [hegnsloven § 27](#). I kommuner med bymæssig bebyggelse på 1.000 indbyggere eller derover skal der tillige være et bygningskyndigt medlem.

Hegnsynets eksklusivitet er fastslået i [§ 43, stk. 1](#):

Hegnssager, der er omfattet af denne lov, kan ikke indbringes for domstolene, før hegnsynet har truffet afgørelse.

Parterne kan dog aftale, at tvisten indbringes direkte for domstolene uden hegnsynets mellemkomst.

Hegnsynets afgørelse kan indbringes for domstolene inden **4 uger**, jf. [§ 43, stk. 2](#). Retten kan undtagelsesvis tillade sen indbringelse, men kun indtil 6 måneder efter afgørelsen.

Indgangen til hegnsynet er beskeden: det samlede vederlag for behandlingen af en hegnssag er **2.205 kr.**, fordelt med 945 kr. til formanden og 630 kr. til hvert af de to øvrige medlemmer, jf. [bekendtgørelse om vederlag til hegnsynet](#). Sammenlignet med de domstolsafgifter, der gælder ved civile retssager, gør dette hegnsynet til en **uformel, billig og lettilgængelig tvisteinstans** – en af grundene til, at mange nabokonflikter om hegn kanaliseres hertil i stedet for til retssystemet.

Hegnsynets tvangsfuldbyrdsbeføjelser er reguleret i [§ 44](#): undlader en part at udføre pålagt arbejde inden fristen, kan hegnsynet bestemme, at det udføres ved formandens eller klagerens foranstaltning **på den forsømmeliges bekostning**. De fornødne midler stilles forskudsvis til rådighed af kommunens kasse, jf. [§ 45](#). Manglende betaling har **pante- og fortrinsret** i ejendommen.

I sagen om Beboerklagenævnets afvisning af en hegnssag ([BS 260-118536](#)) illustreres afgrænsningen: et beboerklagenævn afviste at behandle en tvist om højden på et raftehegn, da sagen ikke var omfattet af almenlejelovens kapitel 1-16, men derimod hørte under hegnsynets kompetence.

LOV

[Hegnsløven § 27](#)[Hegnsløven § 43, stk. 1, 2](#)[Hegnsløven § 44](#)[Hegnsløven § 45](#)

PRAKSIS

[Huslejenævnet](#) · Beboerklagenævnet afviser tvist om raftehegn grundet manglende kompetence

11.03.2025

§ 3 Træer, grene og rødder over skel – hegnslovens § 19

[Hegnsløven § 19](#) regulerer det hyppige problem med bevoksning, der krydser skel og skader hegnet.

Bestemmelsen indeholder flere lag:

Stk. 1 – beskyttelse mod beskadigelse: Den til hegnet stødende jord må ikke behandles eller benyttes, så hegnet beskadiges. I [BS-39832/2021-ROS](#) (Retten i Roskilde, 2023) blev denne bestemmelse afprøvet, da **brombærbevoksning** på Banedanmarks jernbaneareal voksede ind i naboens støjhegn og trak lamellerne løse. Retten fastslog:

Uanset at der er tale om selvsåede planter, finder retten, at beplantningen på Banedanmarks ejendom må anses for behandling eller benyttelse af jorden, som er omfattet af hegnslovens § 19, stk. 1.

Banedanmark forsøgte forgæves at påberåbe sig sin bæredygtighedsstrategi og biodiversitetshensyn. Retten slog fast, at Banedanmark ikke ved sine interne retningslinjer kan begrænse de lovbestemte pligter efter hegnsloven. Hegnssynets kendelse om årlig renholdelse inden 1. juni blev stadfæstet.

Stk. 2 – afkapning af grene: Naboer er berettiget til at afkappe grene, som vokser ind gennem hegnet eller så tæt hen over det, at hegnet beskadiges, eller som er til ulempe for den for naboejendommens drift nødvendige færdsel. Afkapningen sker i skellinjen.

Stk. 3 – farlige grene: Hegnsynet kan efter naboens begæring pålægge ejeren at fjerne grene, der på grund af alder, råd eller lignende skønnes at være farlige for sikkerheden på naboejendommen.

Stk. 5 – grene i større højde (ikke-skove): Om grene fra andre bevoksninger end skove, der i *større højde* vokser ind over hegnet til nabogrunden, kan kappes eller forlanges kappet, afgøres af **domstolene** – ikke af hegnsynet. Dette er en vigtig undtagelse fra hegnsynets ellers eksklusive kompetence.

Stk. 6 – klipning af hække: Hække om gårds- og huspladser, haver, gartnerier, planteskoler og frugtplantager er hver af parterne berettiget til at klippe **på den mod hans ejendom vendende side**.

I sagen om **thujahækken** (93628) afgjorde Ankenævnet for Forsikring et spørgsmål om retshjælpsdækning til domstolsprøvelse af en hegnsynskendelse, der pålagde klageren at klippe sin thujahæk i 45 graders vinkel ned mod fælleshegnet. Hegnsynet byggede på § 2 om egne hegns højde kombineret med en tidligere kendelse. Nævnet afviste dækning under henvisning til, at de pålagte forpligtelser havde præciserende karakter og var af begrænset omfang.

LOV

Hegnsloven § 2

Hegnsloven § 19

PRAKSIS

Byretten · Banedanmark pålagt at fjerne bevoksning for at beskytte nabos hegn

27.02.2023

Ankenævnet for Forsikring · Afslag på retshjælpsdækning til sag om Hegnsynskendelse vedrørende vedligeholdelse af hæk

06.11.2019

§ 4 Samspillet med planloven – lokalplanbestemmelser om hegn

Hegnslovens regler kan fraviges ved lokalplan. Ifølge [hegnslovens § 6](#) skal "særlige forskrifter" fastsat i bl.a. en byplan eller lokalplan efterkommes. Vejledning om lokalplanlægning (2009) uddyber dette i [afsnit 1.5.3](#):

Et andet eksempel på, at bestemmelser i en lokalplan træder i stedet for regler i særlovgivningen, findes i hegnslovens § 6. Det fremgår heraf, at såfremt særlige forskrifter er fastsat i bl.a. en byplan, 'må disse forskrifter efterkommes.'

Med hjemmel i [planlovens § 15, stk. 2, nr. 9](#) kan der i en lokalplan fastsættes bestemmelser om **art, placering og højde** af hegn og ny beplantning. Ved planlovsændringen i 2007 blev det muligt at bestemme højden på ny beplantning – eksisterende beplantning forbliver dog tilladt, selv om en ny lokalplan fastsætter lavere grænser.

Det er vigtigt at bemærke, at lokalplanen kun kan regulere ny beplantning. [Vejledningens afsnit 2.10.3](#) fastslår kort, at sådanne bestemmelser "træder i stedet for hegnslovens generelle regler og vil være udgangspunkt for afgørelser om hegnsforhold, truffet af hegnsynet."

Hvis der ikke er ønske om anden regulering af hegns højde end hegnslovens, kan lokalplanen begrænse sig til at angive plantetyper, så hegnslovens bestemmelser om højde og vedligeholdelse i øvrigt opretholdes.

For visuelle gener fra bebyggelse – fx skyggekast, indbliksgener eller dominans – er hovedreglen, at naboretten kun sjældent kan gøres gældende, hvis bebyggelsen er opført i overensstemmelse med en gældende [lokalplan](#) eller [byggetilladelse](#). Spørgsmålet om negative servitutter vedrørende højdebegrænsninger behandles under [servitut-negativ-bebyggelsesforbud](#).

LOV

[Hegnsloven § 6](#)[Planloven § 15, stk. 2](#)

Den naboretlige tålegrænse – Højesterets retssæt og centrale momenter

Den naboretlige tålegrænse er **rent retsskabt** af Højesteret og har ingen lovfæstet hjemmel. Grundsætningen er formuleret konsekvent i en lang række domme, senest i Højesterets dom af 17. april 2026 ([BS-31573/2025-HJR](#)):

Efter naboretlige principper ydes der erstatning for værditab som følge af varige naboulempen fra anlæg af almen samfundsmæssig værdi, i det omfang ulemperne overstiger, hvad der med rimelighed må påregnes som led i den samfundsmæssige udvikling på det pågældende område (den naboretlige tålegrænse).

Rimelighedsvurderingen beror på følgende momenter:

- **Ulempens karakter** – visuel dominans, støj, lugt, vibrationer, genskin, nedfald
- **Ulempens væsentlighed og varighed** – om generne er vedvarende eller periodiske
- **Ulempens påregnelighed** – om naboerne burde have forudset aktiviteten
- **Ejendommens og områdets karakter** – et villakvarter tåler mindre end et industriområde
- **Offentligretlig regulering** – tilladelser, lokalplaner og planmæssige rammer

Disse principper er fastslået i en række Højesteretsdomme, herunder **UfR 2006.1290 H** (48 m antennemast), **UfR 2009.2680 H** og **UfR 2018.1441 H**.

Højesterets praksis viser, at det **ikke** er tilstrækkeligt til frifindelse, at det generende anlæg er opført med offentlig tilladelse, eller at det tjener et alment samfundsformål. Omvendt er det heller ikke automatisk erstatningsudløsende, at en gene er objektiv – den skal overstige det **almindeligt tålelige** for det pågældende område.

PRAKSIS **Højesteret** · TDC Net A/S pålægges 300.000 kr. i erstatning for nabogener fra 42 meter høj antennemast i villakvarter

17.04.2026

Højesterets principielle dom om 42 m antennemast i villakvarter (2026)

Den seneste og mest principielle dom om den naboretlige tålegrænse er Højesterets dom af 17. april 2026 ([BS-31573/2025-HJR](#)), afsagt med **syv dommere**.

Sagens fakta: TDC Net A/S opstillede i december 2021 en 42 meter høj antennemast blot 3 meter fra skellet til en villaejendom i Dronningmølle. Masten blev opstillet med kommunens tilladelse på et jernbaneareal, der tidligere var vildtvoksende med træer og buske.

Skønserklæringer:

Tidspunkt	Faktorer medtaget	Værditab
Oktober 2022	Visuelle gener alene	200.000 kr.
November 2025	Visuelt + støj + snedfald	500.000 kr.
Februar 2026	Samme, opdateret marked	900.000 kr.

TDC Nets anbringender: Selskabet argumenterede for, at den teknologiske udvikling og samfundets stigende behov for mobildata medførte, at antennemaster i 2021 kunne opstilles erstatningsfrit – i modsætning til Højesterets dom fra 2006 om en 48 m mast. Selskabet påberåbte sig også differencetabsprincippet.

Højesterets afgørelse: Retten fandt tålegrænsen overskredet:

Antennemasten på 42 meter er opstillet klos op ad ejendommen, der ligger i et villakvarter. Højesteret finder, at ulemperne herved overstiger, hvad A og B som led i den almindelige samfundsmæssige udvikling på området med rimelighed må tåle uden erstatning.

Erstatningen blev fastsat **skønsmæssigt til 300.000 kr.** – højere end det oprindelige skøn på 200.000 kr. (visuelle gener alene), men lavere end det supplerende skøn på 500.000 kr. (alle tre faktorer samlet). Hertil kom sagsomkostninger på 207.375 kr.

PRAKSIS Højesteret · TDC Net A/S pålægges 300.000 kr. i erstatning for nabogener fra 42 meter høj antennemast i villakvarter

17.04.2026

Fjernelse af beplantning på offentligt vejareal og indbliksgener (Højesteret 2020)

I [BS-5850/2020-HJR](#) (Højesteret, 21. december 2020) afgjorde Højesteret, at en grundejer **ikke** havde krav på erstatning for indbliksgener, der opstod da Vejdirektoratet fjernede beplantning på et offentligt vejareal.

Ejendommen lå ved en motorvej, der var anlagt i 1967-71. Beplantning var i de mellemliggende år vokset op og skærmede for indblik fra en tilkørselsrampe. Da beplantningen blev fjernet i forbindelse med et nyt vejanlæg, krævede grundejeren erstatning.

Højesteret fastslog et klart udgangspunkt:

Beplantningen stod imidlertid på offentligt vejareal, og Højesteret finder, at vejmyndigheden i en sådan situation som det helt klare udgangspunkt kan fjerne beplantningen, uden at naboer til det pågældende areal kan kræve erstatning for ulemper.

De yderligere indbliksgener oversteg ikke, hvad grundejeren med rimelighed måtte påregne som led i den almindelige samfundsudvikling på trafikområdet. Denne dom illustrerer den vigtige grænse mellem **mistede fordele** (der ikke erstattes) og **positive gener** der overskrider tålegrænsen (der erstattes).

Sammenholdt med 2026-dommen om antennemasten tegner der sig et klart mønster: vejmyndighedens drift af egne arealer nydes som udgangspunkt erstatningsfrit, mens private selskabers opstilling af anlæg klods op ad villaejendomme vurderes strengere.

LOV

Vejloven § 8

Vejloven § 87

PRAKSIS Højesteret · Ingen erstatning for indbliksgener ved fjernelse af beplantning på offentligt vejareal

21.12.2020

§ 8 Genskinsgener og andre specifikke immissionstyper

Tålegrænsen kan overskrides af mange typer gener. I sagen om **genskin fra tagsten** (96228) behandlede Ankenævnet for Forsikring spørgsmålet om retshjælpsdækning til en ankesag ved landsretten. Byretten havde fundet, at genskinsgenerne fra et tag overskred den naboretlige tålegrænse, og pålagde ejeren at fjerne tagstenene. Landsretten stadfæstede tålegrænseoverskridelsen, men gav ejeren en billigere afhjælpningsmulighed – overfladebehandling (maling) af tagfladen til anslået 15-20.000 kr. i stedet for udskiftning til 115-270.000 kr.

Denne sag illustrerer flere vigtige pointer:

- Genskin fra byggematerialer kan udgøre en erstatningspligtig naboulemp
- Domstolene kan pålægge afhjælpning, ikke kun erstatning – og ejeren har som udgangspunkt ret til selv at vælge afhjælpningsmetode
- Proportionalitetsprincippet indebærer, at den mindst byrdefulde løsning foretrækkes

Støj er den hyppigst påberåbte genotype. I sagen om **flystøj fra Flyvestation Skrydstrup** (-BS-39795/2021-HJR) fastslog Højesteret, at de retlige principper for naboretlig tålegrænse ved støj **allerede er afklaret** i praksis – og afviste derfor en anmodning om at behandle sagen som principiel 1. instans ved landsretten. Sagen beror i det væsentlige på bevisvurderinger, ikke nye juridiske spørgsmål.

Vandgener blev behandlet i BS-51733/2023-VLR (Vestre Landsret, 2025), hvor en nabo krævede erstatning for vandgener efter anlæg af en asfalteret sti. Landsretten frifandt ejendomsudvikleren efter en samlet vurdering af beviserne.

For lugt- og støjgener fra erhverv, herunder landbrug, gælder den offentligretlige regulering i [miljøbeskyttelsesloven](#) og [husdyrbrugloven](#) som selvstændige grænser, der supplerer den naboretlige tålegrænse. En [miljøgodkendelse](#) udelukker ikke naboretligt erstatningsansvar, men påvirker vurderingen af ulempens påregnelighed.

PRAKSIS Højesteret · Højesterets afvisning af henvisning til landsretten som 1. instans i sag om flystøj

23.08.2022

Landsretten · Landsret frifinder ejendomsudvikler i sag om vandgener på nabogrund

17.02.2025

Ankenævnet for Forsikring · Sag om retshjælpsdækning ved ændret dom i nabostrid om genskin

02.06.2021

§ 9 Beplantning, hækkлипning og vejlovens grænseflade

Twister om hække og beplantning langs offentlige veje ligger i grænsefladen mellem hegnsloven, naboretten og vejlovgivningen. To afgørelser fra Vejdirektoratet illustrerer denne kompetenceafgrænsning.

I [22-08593](#) (2022) klagede en borger over, at kommunen efter [vejlovens § 87, stk. 1](#) ikke ville påbyde naboen at beskære en hæk, der forringede oversigtsforholdene. Vejdirektoratet afviste klagen, fordi klageren ikke havde **partsstatus** – det er kun grundejeren, der modtager påbuddet, der er part.

I [23-00151](#) (2023) præciserede Vejdirektoratet tilsvarende, at gener fra naboens hæk (ridser i bilen mv.) er af **naboretlig karakter** og skal løses privatretligt – enten via hegnsynet eller domstolene. Vejlovens § 87 giver kommunen som vejmyndighed en *beføjelse* til at kræve beskæring af hensyn til færdselssikkerheden, men det giver ikke naboen et *retskrav* på, at kommunen griber ind.

Disse afgørelser understreger den vigtige kompetencefordeling:

- **Hegnsynet** behandler tvister om hegn og hæk langs skel mellem to ejendomme
- **Kommunen som vejmyndighed** kan gribe ind efter vejloven, hvis beplantning er til fare for færdslen
- **Domstolene** behandler naboretlige erstatningskrav, der ligger uden for hegnslovens område

For tvister om [private fællesveje](#) og [vejskel](#) gælder særlige regler.

LOV	Vejloven § 87, stk. 1	Vejloven § 132, stk. 1	
PRAKSIS	Vejdirektoratet · Afvisning af klage over hækbeskæring på grund af manglende partsstatus		28.02.2023
	Vejdirektoratet · Afvisning af klage over oversigtsforhold på grund af manglende partsstatus		17.08.2022

§ 10 Beslægtede problemstillinger: hævd, servitutter og skelforretning

Hegns- og nabo tvister blandes ofte med spørgsmål om skel, hævd og servitutter. Hvor der er uenighed om skellets beliggenhed, må denne tvist afgøres ved en **skelforretning** efter udstykningslovens regler – hegnsynet kan ikke tage stilling til selve skellets placering. [Bekendtgørelse om skelforretninger § 10](#) fastsætter, at hegnsynet kan pålægge parterne at deltage i betalingen af omkostningerne ved skelforretningen under hensyn til parternes interesse i konstateringen.

I det cirkulære fra 1950 om hegnsloven fremhæves netop dette samspil:

Såfremt der hersker uenighed mellem parterne om skelliniens beliggenhed, må tvistigheder herom afgøres i overensstemmelse med reglerne om skelsætningsforretninger.

Relaterede emner behandles i de tilsvarende praksisoversigter:

- [Hævd](#) – hvor en nabo hævder ret til et areal eller en brug ved skel
- [Servitutter og tinglysning](#) – hvor en tinglyst servitut regulerer hegns- eller bebyggelsesforhold
- [Negative servitutter om bebyggelsesforbud](#) – hvor en servitut begrænser højde eller udsigt

Det er endvidere værd at bemærke, at [§ 4](#) i hegnsloven forbyder brug af **giftige** træer eller buske i levende hegn – forefindes sådanne, kan naboen forlange dem fjernet. Ligeledes forbyder [§ 3](#) pigtråd og elektriske hegn under visse betingelser, jf. Landbrugsministeriets cirkulære af 1950, der udtaler, at pigtrådshegn ved beboede grunde "kun bør anvendes, hvor erhvervsmæssige eller andre særlige grunde gør sig gældende."

LOV	Hegnsloven § 3	Hegnsloven § 4
-----	--------------------------------	--------------------------------

Sammenfatning: de centrale retningslinjer for nabokonflikter om hegn, træer og immissioner

Naboretten om hegn, træer og immissioner bygger på to søjler: den lovregulerede hegnslov og den retsskabte tålegrænselære.

For hegn og træer gælder:

- Alle tvister om hegn skal starte i **hegnsynet** – domstolene kan først inddrages efter hegnsynets afgørelse (§ 43)
- Fælleshegn deles ligeligt (udgifter og jord), egne hegn betales af grundejeren selv (§ 7)
- Standardhøjden ved boligbebyggelse er 1,80 m med et maksimum på 2 m uden naboens samtykke (§ 10, stk. 6)
- Grene der vokser ind i hegnet kan kappes i skellinjen, men grene i større højde fra ikke-skove kræver domstolsafgørelse (§ 19, stk. 2 og 5)
- Lokalplanbestemmelser om hegn går forud for hegnslovens generelle regler (§ 6)

For immissioner (støj, lugt, genskin mv.) gælder:

- Tålegrænsen er rent retsskabt og beror på en samlet vurdering af genens karakter, væsentlighed og påregnelighed sammenholdt med områdets karakter
- Et villakvarter nyder stærkere beskyttelse end et landbrugs- eller industriområde
- Offentlig tilladelse fritager ikke automatisk for erstatning – Højesteret har konsekvent erstatningspålagt anlæg, der er opført med kommunal tilladelse
- Erstatningen udmåles typisk som det dokumenterede værditab ved syn og skøn
- Vejmyndighedens drift af egne arealer nyder et stærkt erstatningsfrihedsprincip

Både hegnsynssystemet og den naboretlige tålegrænse har det til fælles, at de søger en **praktisk afvejning** mellem ejernes modstridende interesser – retten til at bruge sin ejendom frit over for naboens ret til beskyttelse mod urimelige gener.

LOV	Hegnsloven § 7	Hegnsloven § 10, stk. 6	Hegnsloven § 19, stk. 2, 5	Hegnsloven § 43
PRAKSIS	Højesteret · TDC Net A/S pålægges 300.000 kr. i erstatning for nabogener fra 42 meter høj antennemast i villakvarter			17.04.2026
	Højesteret · Ingen erstatning for indbliksgener ved fjernelse af beplantning på offentligt vejareal			21.12.2020
	Byretten · Banedanmark pålagt at fjerne bevoksning for at beskytte nabos hegn			27.02.2023

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Hegnsloven § 1	Hegnsloven § 10 stk. 6
Hegnsloven § 19	Hegnsloven § 27
Hegnsloven § 43	Hegnsloven § 44

MATERIALE Citerede afgørelser

10 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

3

17.04.2026	TDC Net A/S pålægges 300.000 kr. i erstatning for nabogener fra 42 meter høj antennemast i villakvarter	10716-12727
23.08.2022	Højesterets afvisning af henvisning til landsretten som 1. instans i sag om flystøj	bs-39795-2021-hjr-og-bs-3990
21.12.2020	Ingen erstatning for indbliksgener ved fjernelse af beplantning på offentligt vejareal	bs-5850-2020-hjr

LANDSRET TEN · ANKEINSTANS

1

17.02.2025	Landsret frifinder ejendomsudvikler i sag om vandgener på nabogrund	9658-11271
------------	---	------------

BYRET TEN · FØRSTE INSTANS

1

27.02.2023	Banedanmark pålagt at fjerne bevoksning for at beskytte nabos hegn	9954-11646
------------	--	------------

ANKENÆVNET FOR FORSIKRING · NÆVN / KLAGEINSTANS

2

02.06.2021	Sag om retshjælpsdækning ved ændret dom i nabostrid om genskin	96228
06.11.2019	Afslag på retshjælpsdækning til sag om Hegnsynskendelse vedrørende vedligeholdelse af hæk	93628

VEJDIREKTORATET · NÆVN / KLAGEINSTANS

2

28.02.2023	Afvisning af klage over hækbeskæring på grund af manglende partsstatus	23_00151
17.08.2022	Afvisning af klage over oversigtsforhold på grund af manglende partsstatus	22_08593

HUSLEJENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS

1

11.03.2025	Beboerklagenævnet afviser tvist om raftehegn grundet manglende kompetence	03.12.00-- K02-29-24
------------	---	-------------------------

10

PRAKSISOVERSIGT · TINGSRET

Praksisoversigt over negative servitutter – byggeforbud, højde og udsigt

Byggeforbud, højdebegrænsninger, bebyggelsesgrad og forholdet til lokalplaner

Version 2 · Opdateret 26. jun. 2026 · 17 afgørelser · 2017-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Negative servitutter – tinglyste rådighedsbegrænsninger der forbyder eller begrænser bebyggelse, fastlægger maksimalhøjder, regulerer anvendelse eller beskytter udsigtsforhold – er blandt de hyppigst forekommende privatretlige byrder på fast ejendom i Danmark. Retsgrundlaget er todelt: servituttens egen ordlyd fortolkes efter privatretlige regler, mens det offentligretlige samspil med lokalplaner reguleres af planloven (navnlig §§ 15, 18, 42-43) og den formelle tinglysning af tinglysningsloven (§§ 1, 26). Praksis fra domstolene og Planklagenævnet viser en række gennemgående mønstre: fortolkning af "bebyggelse" er snævrere end man umiddelbart antager (terrasser og flisebelægning er typisk ikke bebyggelse), kommunens offentligretlige håndhævelse kræver klar hjemmel i planloven § 43, og en lokalplan kan fortrænge eller ophæve servitutter der er uforenelige med planen.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Terrasser, flisebelægning og mindre befæstede arealer anses typisk ikke for 'bebyggelse' i en servituts forstand, mens udhuse og carporte som udgangspunkt er bebyggelse.
- 02** En servituts bebyggelsesgrad (fx 'kun 1/3 af grunden må bebygges') beregnes på grundens nettoareal (ekskl. vejudlægsareal), ikke bruttoarealet, og begrebet 'bygget areal' er bygningens fysiske aftryk på jorden – uafhængigt af bygningsreglementets beregningsregler.
- 03** En kvist udgør ikke en selvstændig etage, når dens samlede bredde er under halvdelen af tagfladens længde – selv om servituten begrænser antallet af 'beboelseslag'.
- 04** Kommunen kan håndhæve private servitutter efter planloven § 43, men kun vedrørende forhold der kan reguleres i en lokalplan, og kun når der foreligger en aktuel planlægningsmæssig interesse.
- 05** En kommunes beslutning om IKKE at håndhæve en privat servitut er ikke en afgørelse efter planloven og kan ikke påklages til Planklagenævnet.
- 06** En lokalplan fortrænger automatisk private tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen, jf. planloven § 18 – men udsigtsservitutter kan overleve, selv om planen udlægger området til bebyggelse (jf. U 1997.756/2 H).

- 07** Tilstandsservitutter der ikke er direkte uforenelige med planen, men strider mod dens formål, skal ophæves eksplicit i lokalplanen efter planloven § 15, stk. 2, nr. 21.
- 08** Et servitutstridigt forhold er først ulovligt efter planloven, når kommunen aktivt har nedlagt forbud eller påbud med hjemmel i § 43 – der er ingen pligt til at ansøge om dispensation fra en privatretlig servitut.
- 09** Nedrivning af servitutstridige bygninger kan nægtes ud fra en værdispildsbetragtning, når det opførte er beskedent i forhold til matriklen og ikke medfører reelle gener for den påtaleberettigede.
- 10** Når alle øvrige ejendomme i et servitutområde har fraveget servitutens bestemmelser, kan kommunen afskæres fra at håndhæve servitutten efter § 43 på grund af manglende aktuel planlægningsmæssig interesse.
- 11** Kommunens håndhævelse af en servitut via § 43 kræver korrekt hjemmelsangivelse – henvisning til § 18 (lokalplanretsvirkninger) i stedet for § 43 medfører ugyldighed af påbuddet.
- 12** Private servitutter er ikke 'bebyggelsesregulerende bestemmelser' i byggelovens forstand – et udstykningsforbud i en servitut er derfor ikke til hinder for byggetilladelse.

Retsgrundlaget for negative servitutter og deres samspil med planloven

§ 1

En negativ servitut er en privatretlig byrde på fast ejendom, der forbyder eller begrænser ejerens rådighed – typisk i form af byggeforbud, højdebegrænsninger, bebyggelsesgrad, materialevalg eller anvendelsesforbud. Servitutten stiftes ved aftale (oftest ved udstykning) og tinglyses efter [tinglysningsloven § 1](#).

Det offentligretlige samspil reguleres af planloven, der indeholder fire centrale bestemmelser:

- [Planloven § 18](#): Når en lokalplan er offentliggjort, må der ikke etableres forhold i strid med planen. Tilstandsservitutter der er **uforenelige** med planen bortfalder automatisk.
- [Planloven § 15, stk. 2, nr. 21](#) (tidligere nr. 16/20): Tilstandsservitutter der ikke bortfalder automatisk, men strider mod lokalplanens **formål**, kan ophæves eksplicit i planen.
- [Planloven § 42](#): Nye private servitutter om planlovsrelevante emner kræver kommunens forudgående samtykke.
- [Planloven § 43](#): Kommunen kan ved påbud eller forbud håndhæve servitutbestemmelser om forhold, der kan reguleres i en lokalplan.

Som [Vejledning om lokalplanlægning](#) fremhæver:

Lokalplanlægning bør altid indledes med, at man undersøger, hvad der gælder af servitutter på ejendommene, og med at der tages stilling til, hvordan eventuelle servitutter skal behandles i lokalplanen.

Vejledningen illustrerer sonderingen med et eksempel: En servitut der fastlægger et areal til villabebyggelse bortfalder automatisk efter § 18, hvis lokalplanen fastlægger arealet til erhverv. Men en servitut der foreskriver mindste grundstørrelse på 2.000 m² bortfalder **ikke** automatisk blot fordi lokalplanen fastsætter 1.500 m², da begge krav kan overholdes ved at følge den strengeste regel.

Forarbejderne til [planloven § 18](#) bekræfter, at bestemmelsen svarer til den tidligere kommuneplanlovs § 31 med redaktionelle ændringer. Formålet er at sikre, at en vedtaget lokalplan har fuld retsvirkning mod eksisterende private rådighedsbegrænsninger, der er uforenelige med planen.

Se nærmere om servitutters [tinglysning](#), [påtaleret](#) og [bortfald](#).

LOV

[Planloven § 15, stk. 2](#)
[Planloven § 18](#)
[Planloven § 42, stk. 1](#)
[Planloven § 43](#)
[Tinglysningsloven § 1](#)

§ 2 Fortolkning af 'bebyggelse' – carporte, terrasser, hegn og udhuse

Et af de hyppigste tvistpunkter er, hvad der udgør "bebyggelse" i en servituts forstand. Praksis viser, at begrebet fortolkes konkret ud fra servituttens ordlyd og formål – ikke nødvendigvis efter byggelovgivningens definitioner.

I [BS-48680/2020-ARH](#) behandlede Retten i Aarhus en servitut fra 1978, der forbød bebyggelse på et rekreativt areal (bortset fra "en mindre toiletbygning"). Retten nåede følgende resultater:

- **Træterrasser (37 m²) og flisebelægning (35 m²)** blev **ikke** anset for bebyggelse – de udgjorde ikke en egentlig bygning og forhindrede ikke arealets rekreative anvendelse.
- **Et udhus på 14 m²** blev derimod anset for opført **i strid** med servituten, da det fungerede som teknikrum og ikke kunne sidestilles med en toiletbygning.

Selvom udhuset var servitutstridigt, afviste retten at pålægge nedrivning ud fra en **værdispildsbetragtning**:

Retten lægger vægt på, at det er et meget lille område af Matrikel nr. 1, der er blevet disponeret over, idet der er disponeret over 86 m² af 6.017 m², hvoraf udhuset udgør 14 m².

I Planklagenævnets afgørelse [25/03030](#) vedrørende en byggeservitut fra 1911, der begrænsede bebyggelsen til 1/3 af grunden, fastslog nævnet, at "det bebyggede areal" skal forstås som bygningens **fysiske aftryk på jorden** – et begreb der ikke reguleres af byggelovgivningen. Beregningen sker på grundens **nettoareal** (grundareal minus vejudlægsareal), med henvisning til fast praksis (MAD2004.964). Nævnet klassificerede en ansøgt 12 m² konstruktion som et **udhus** snarere end en garage, hvilket legitimerede kommunens afslag.

Element	Servitutretlig kvalifikation
Carport/garage	Bebyggelse (fysisk aftryk)
Udhus	Bebyggelse
Terrasse/flisebelægning	Typisk ikke bebyggelse
Hegn under 1,8 m	Typisk ikke bebyggelse
Drivhus med fundament	Bebyggelse (konkret vurdering)

[Planloven § 43](#)

LOV

PRAKSIS	Byretten · Frifindelse i sag om overtrædelse af tinglyst servitut på grund af værdispildsbetragtninger	21.04.2023
	Planklagenævnet · Planklagenævnets stadfæstelse af forbud mod tilbygning i Vanløse baseret på servitut om bebyggelsesgrad	27.02.2026

§ 3 Højde, etageantal og udsigtsservitutter

Servitutter der begrænser byggehøjden eller antallet af etager er særligt udbredte i ældre villakvarterer og sommerhusområder. Fortolkningsspørgsmålene knytter sig ofte til, hvornår en tagetage eller kvist tæller som en selvstændig etage.

I [23/02223](#) behandlede Planklagenævnet en servitut fra 1915, der tilligemed kvistværelser begrænsede bebyggelsen til "højest to Beboelseslag". Københavns Kommune havde nedlagt forbud mod en kvist under henvisning til, at den fik bygningen til at fremstå med tre etager. Nævnet ophævede forbuddet og fastslog:

- Begreberne "beboelseslag" og "etage" blev i den konkrete servitut anvendt synonymt.
- Da hverken planloven eller byggelovgivningen indeholder en fast definition af "en etage", er bygningens **ydre fremtræden** afgørende.
- Kvistens samlede bredde (2,8 m) udgjorde **under halvdelen** af tagfladens længde (8,2 m), og tagetagen fremstod derfor ikke som en selvstændig etage.

I [BS-33211/2018-LYN](#) behandlede Retten i Lyngby en deklaration fra 1968 med detaljerede højdebegrænsninger:

Bygninger på parceller der grænser mod grønt eller fredet områder, må kun opføres med én etage og med en taghældning på højst 30°.

Retten fandt, at kommunens dispensation fra byplanvedtægten (og fravigelse af deklarationen via dens egen lempelsesbestemmelse) var gyldig. Kommunen havde foretaget en konkret vurdering af tilbygningens visuelle fremtræden og fundet den forenelig med kvarterets karakter.

Udsigtsservitutter er en særlig kategori. Som [Vejledning om lokalplanlægning](#) bemærker, har domstolene i visse tilfælde fastslået, at udsigtsservitutter **ikke** fortrænges af en lokalplan, selv om planen udlægger området til bebyggelse – jf. **U 1997.756/2 H** om en servitut fra 1887 med forbud mod bebyggelse og beplantning. Udsigtsservitutter håndhæves typisk indirekte gennem højdebegrænsninger, da en generel "ret til udsigt" kan være vanskelig at afgrænse præcist.

I [NMK-33-04303](#) klagede en grundejerforening over, at Hjørring Kommune ikke ville håndhæve en servituts § 4.4 om, at bygninger ikke måtte gives en større højde end 2,5 m til overkant tagskæg. Planklagenævnet afviste klagen, da en kommunes beslutning om **ikke** at håndhæve en servitut ikke er en afgørelse efter planloven.

LOV

[Planloven § 18](#)
[Planloven § 43](#)

PRAKSIS	Byretten · Gyldigheden af byggetilladelse til tilbygning trods indsigelser om overtrædelse af privatretlig deklaration og byplanvedtægt	01.03.2023
	Planklagenævnet · Planklagenævnets ophævelse af forbud mod etablering af kvist i Brønshøj	30.08.2024
	Planklagenævnet · Planklagenævnets afvisning af klage over Hjørring Kommunes beslutning om ikke at håndhæve privatretlig servitut	18.10.2017

§ 4 Kommunens håndhævelse af servitutter efter planloven § 43

Kommunens offentligretlige håndhævelse af private servitutter sker med hjemmel i [planloven § 43](#), der giver kommunen beføjelse til at udstede påbud eller forbud. Praksis viser en række forudsætninger og begrænsninger:

Betingelser for håndhævelse:

- Servitутten skal vedrøre forhold, der kan reguleres i en lokalplan (jf. [planloven § 15, stk. 2](#))
- Kommunen skal have en **aktuel planlægningsmæssig interesse** i servituttens overholdelse
- Servitutbestemmelsen skal være **klart og præcist formuleret**
- Der må ikke være **rimelig tvivl** om, at servitутten er tilsidesat

I [24/07976](#) ophævede Planklagenævnet Varde Kommunes påbud om stråtag efter en servitut fra 1913, fordi kommunen fejlagtigt havde henvist til [planloven § 18](#) (lokalplanretsvirkninger) og [§ 51](#) (tilsynspligt) i stedet for § 43. Nævnet understregede:

Et servitutstridigt forhold er desuden først ulovligt efter planloven, når kommunen har nedlagt et forbud eller påbud med hjemmel i § 43. Der er således ikke en pligt til at ansøge om dispensation fra en privatretlig servitut.

I [24/05373](#) ophævede nævnet et påbud om lovliggørelse af et shelter. Servituttens § 1 krævede byggetilladelse før bebyggelse – men nævnet fastslog, at kravet om byggetilladelse **ikke** kan optages i en lokalplan efter [planloven § 15, stk. 2](#), og derfor ikke kan håndhæves via § 43.

Kommunens beslutning om IKKE at håndhæve:

En central pointe er, at kommunens beslutning om **ikke** at anvende § 43 ikke er en afgørelse efter planloven. I [18/06475](#) og [NMK-33-04527](#) afviste Planklagenævnet konsekvent at behandle klager herover. Den påtaleberettigede er henvist til **civilt søgsmål** ved domstolene.

LOV	Planloven § 15, stk. 2	Planloven § 18	Planloven § 43	Planloven § 51
PRAKSIS	Planklagenævnet · Planklagenævnet ophæver påbud om shelter baseret på servitut og byplanvedtægt			13.06.2025
	Planklagenævnet · Planklagenævnets ophævelse af påbud om tagbeklædning i Varde Kommune grundet forkert hjemmelsgrundlag			27.08.2024
	Planklagenævnet · Planklagenævnets afvisning af klage vedrørende Rudersdal Kommunes beslutning om ikke at håndhæve privatretlig servitut			21.02.2020
	Planklagenævnet · Kommunes beslutning om ikke at håndhæve privatretlig servitut var ikke en afgørelse efter planloven			21.03.2018

§ 5 Anvendelsesforbud – erhverv, udlejning og boligformål

Servitutter der begrænser en ejendoms anvendelse til beboelse, forbyder erhverv eller regulerer antallet af familier, giver anledning til fortolkningsspørgsmål i lyset af moderne boligformer.

I [22/03664](#) behandlede Planklagenævnet en ejendom i Esbjerg med en servitut fra 1962, hvis § 2 begrænsede antallet af boliger til to familier, og § 4 kun tillod "virksomhed, der almindeligvis udføres i beboelseslejligheder". Ejeren ønskede at indrette fem udlejningsværelser. Nævnet ophævede kommunens afgørelse, fordi:

- Kommunens afgørelse om servitutovertrædelsen manglede klar **hjemmelsangivelse** – det fremgik ikke, om kommunen ville anvende [planloven § 43](#).
- Nævnet fandt, at **udlejning af en ejendom til boligformål** ikke i sig selv er i strid med en lokalplan der tillader "boligformål", da planloven ikke regulerer ejerforhold.

I [18/06475](#) var servitутten endnu mere restriktiv: bygningen måtte kun tjene som "bolig for én familie" og parcellen måtte "udelukkende benyttes til beboelse". Naboen mente, at udlejning til et vikarbureau med syv håndværkere var i strid hermed. Kommunen valgte ikke at håndhæve servitутten, og Planklagenævnet afviste at behandle klagen.

Spørgsmålet om **Airbnb-lignende korttidsudlejning** er endnu ikke autoritativt afklaret i servitutretlig praksis, men tendensen i nævnspraksis er, at planloven § 18 ikke sidestiller korttidsudlejning med hotelvirksomhed, når ejendommen anvendes til boligformål. Se nærmere under [Airbnb-korttidsudlejning](#).

For servitutter med mere detaljerede anvendelsesbegrænsninger – fx krav om, at ejendommen udelukkende må benyttes som dyreklinik, eller forbud mod erhverv i et sommerhusområde – beror fortolkningen på servitutens konkrete ordlyd sammenholdt med området karakter på stiftelsestidspunktet og i dag.

LOV	Planloven § 18	Planloven § 43	
PRAKSIS	Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om dispensation fra lokalplan og håndhævelse af servitut		31.08.2022
	Planklagenævnet · Planklagenævnets afvisning af klage vedrørende Rudersdal Kommunes beslutning om ikke at håndhæve privatretlig servitut		21.02.2020

§ 6 Lokalplanens fortrængning og ophævelse af private servitutter

Samspillet mellem private servitutter og lokalplaner er reguleret af to mekanismer:

1. Automatisk fortrængning efter § 18:

Tilstandsservitutter der er **uforenelige** med en vedtagen lokalplan bortfalder automatisk. Eksempel: En servitut der udlægger et areal til villabebyggelse fortrænges, hvis lokalplanen udlægger arealet til erhverv.

2. Eksplicit ophævelse efter § 15, stk. 2, nr. 21:

Hvis servitутten ikke er direkte uforenelig, men strider mod lokalplanens **formål**, kan kommunen ophæve den med en udtrykkelig bestemmelse i lokalplanen. De påtaleberettigede skal underrettes, jf. [planloven § 26, stk. 2](#).

I [NMK-33-03943](#) fandt Planklagenævnet, at Hillerød Kommune med hjemmel i [planloven § 15, stk. 2, nr. 20](#) (nu nr. 21) gyldigt havde ophævet en servitut fra 1910. Servitутten var en tilstandsservitut med krav til afstand fra bebyggelsen til en vej, som stred mod lokalplanens formål om randbebyggelse.

I [19/06847](#) og [19/04099](#) stadfæstede nævnet Rudersdal Kommunes ophævelse af "SkovlydeklARATIONEN" fra 1960 via lokalplan nr. 265. Grundejerforeningens indsigelse om, at ophævelsen var økonomisk begrundet, blev afvist – nævnet fandt saglige, planlægningsmæssige hensyn bag beslutningen.

Udsigtsservitutter kan overleve:

Som [Vejledning om lokalplanlægning](#) fremhæver, er der domme hvor udsigtsservitutter **ikke** blev fortrængt af planbestemmelser der udlagde området til bebyggelse. U [1997.756/2 H](#) vedrørte en servitut fra 1887 med forbud mod bebyggelse og beplantning for at sikre udsigten, og Højesteret fandt ikke servitутten fortrængt.

Vejledningen anbefaler derfor, at kommunen bruger den eksplicitte ophævelsesshjemmel i § 15, stk. 2, nr. 21 frem for at stole på automatisk fortrængning.

For offentligretlige servitutter (pålagt med hjemmel i lov, fx fredningsbestemmelser og vejbygnelinjer) gælder [planloven § 44](#), der undtager dem fra §§ 42-43.

Se nærmere under [lokalplaner](#) og [planservitut-kommunal-planlov](#).

LOV	Planloven § 15, stk. 2	Planloven § 18	Planloven § 26, stk. 2	Planloven § 44
PRAKSIS	Planklagenævnet · Afgørelse i klagesag om Rudersdal Kommunes screeningsafgørelse om, at lokalplan nr. 265 ikke kræver miljøvurdering			23.10.2020
	Planklagenævnet · Afgørelse om klage over Hillerød Kommunes lokalplan 420 for centerområde ved Frederiksværksgade			27.06.2018

§ 7 Passivitet, bortfald ved ændrede forhold og lighedsgrundsætningen

Spørgsmålet om, hvornår en servitut kan anses for bortfaldet ved passivitet eller ændrede forhold, er centralt i den praktiske håndhævelse.

Manglende håndhævelse i servitutområdet:

I [21/08425](#) ophævede Planklagenævnet Jammerbugt Kommunes forbud mod udstykning baseret på en servitut fra 1965. Nævnet fandt, at **alle andre ejendomme** i servitutområdet – med undtagelse af klagerens – allerede fraveg servitutens udstykningsplan. Der forelå derfor ikke længere den fornødne aktuelle planlægningsmæssige interesse i at håndhæve servitutten. Intentionerne bag servitutten var ikke længere til stede.

I [20/01094](#) behandlede nævnet en servitut fra 1970 om byggelinjer. Ejeren anførte, at servitutten var "uden forbindelse med virkeligheden", da sommerhusområdet var fuldt udbygget. Nævnet fandt dog servitutten **ikke utidssvarende** og godkendte kommunens håndhævelse, idet hensynet til åbne skelbræmmer stadig var aktuelt.

Lighedsgrundsætningen:

I [25/03030](#) påberåbte klagerne usaglig forskelsbehandling med reference til naboejendomme, hvor servitutten var håndhævet mindre strengt. Nævnet gennemgik sammenligningssagerne og fandt dem **ikke væsentligt ensartede**: De sager, hvor kommunen havde fraveget servitutten, vedrørte enten carporte til biler (motiveret af parkeringsbehov) eller dobbelthusbyggeri – altså saglig differentiering.

I [21/08425](#) fandt nævnet omvendt, at kommunens afslag på dispensation ikke var usaglig forskelsbehandling, da de tidligere udstykninger var sket **før en praksisændring**.

Værdispild:

I byretsdommen [BS-48680/2020-ARH](#) nåede retten til, at nedrivning af et servitutstridigt udhus ville udgøre et uforholdsmæssigt værdispild, henset til at der var disponeret over 86 m² af en 6.017 m² matrikel. Retten henviste til principperne i **MAD 1996.903** (uforholdsmæssigt tab ved fjernelse af garage) og **KFE 2011.097** (værdispild ved ulovligt byggeri på fredskovspligtigt areal).

Se nærmere om fortabelsesgrunde under [servitut-bortfald-mortifikation](#) og om [hævd](#).

LOV	Planloven § 43
PRAKSIS	Byretten · Frifindelse i sag om overtrædelse af tinglyst servitut på grund af værdispildsbetragtninger
	21.04.2023

Planklagenævnet · Planklagenævnets stadfæstelse af forbud mod tilbygning i Vanløse baseret på servitut om bebyggelsesgrad	27.02.2026
Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om afslag på dispensation fra byplanvedtægt og forbud efter servitut	11.04.2022
Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om byggegrænser og servitut håndhævelse	09.06.2021

§ 8 Forholdet til byggetilladelse og bygningsreglementet (BR18)

Et gennemgående tema i praksis er sonderingen mellem privatretlige servitutter og offentligretlig byggeregulering.

Som [Vejledning i styrket byggesagsbehandling](#) fremhæver:

Kommunen har imidlertid ikke i henhold til byggeloven pligt til at påse, om der er privatretlige forhold/betingelser, som er til hinder for at gennemføre byggearbejdet. Det er ejerens ansvar at sikre, at dette er i orden, og eventuelle spørgsmål herom skal i sidste instans afgøres af domstolene.

I [BS-33211/2018-LYN](#) indeholdt byggetilladelsen en standard-forbehold om, at kommunen ikke havde taget stilling til private servitutter. Retten accepterede denne fremgangsmåde og vurderede byggetilladelsen selvstændigt i forhold til byplanvedtægten.

I [25/03030](#) afviste Planklagenævnet udtrykkeligt, at bygningsreglementets (BR18) beregningsregler om bebyggelsesprocent var relevante for fortolkningen af en servituts bebyggelsesgrad. Klagepunkter vedrørende bygge Lovgivingen faldt **uden for nævnets kompetence**.

Som [Vejledning om koordinering af lovgivningen om bebyggelse og ejendomsdannelse](#) understreger:

Private servitutter hører ikke til de 'bebyggelsesregulerende bestemmelser', der er omfattet af byggelovens §§ 10A og 22, stk. 3. Udstykningsforbud i sådanne servitutter er derfor ikke til hinder for byggetilladelse.

Den praktiske konsekvens er, at en grundejer kan opnå **byggetilladelse** for et projekt, der er servitutstridigt. Den påtaleberettigede er henvist til civilretlige skridt – eller til at anmode kommunen om at anvende [planloven § 43](#).

Se nærmere under [byggetilladelse](#).

LOV	Planloven § 43	
PRAKSIS	Byretten · Gyldigheden af byggetilladelse til tilbygning trods indsigelser om overtrædelse af privatretlig deklaration og byplanvedtægt	01.03.2023
	Planklagenævnet · Planklagenævnets stadfæstelse af forbud mod tilbygning i Vanløse baseret på servitut om bebyggelsesgrad	27.02.2026

§ 9 Samtykke til nye servitutter og servituttens offentligretlige karakter

Nye private servitutter om planlovsrelevante emner kræver forudgående samtykke fra kommunen efter [planloven § 42](#). Samtykke kan nægtes, hvis servitутten har uheldige virkninger for kommunens byplanarbejde, og skal nægtes, når der foreligger lokalplanpligt.

I [18/05829](#) gav Planklagenævnet medhold i Stevns Kommunes afslag på samtykke til en servitut ved Rødvig Havn. Servituten ønskede bl.a. at begrænse ejendommens anvendelse til erhverv og fastsætte bebyggelsesregulerende bestemmelser – men flere af disse bestemmelser var i strid med den gældende lokalplan. Nævnet fastslog, at kommunen ikke kan give samtykke til en servitut der strider mod en gældende plan, medmindre der først er meddelt dispensation.

Offentligretlig vs. privatretlig karakter:

I [BS-47061/2021-HRS](#) behandlede Retten i Horsens en servitut tinglyst af udviklingsselskabet By & Havn på en grund i Nordhavn. Selv om servituten var pålagt ved et privatretligt salg, fandt retten, at den varetog **byplanmæssige formål** – den fastlagde bebyggelsesprocent og anvendelse inden for lokalplanens rammer. Retten kvalificerede servituten som havende **offentligretlig karakter**, jf. den dagældende vurderingslovs § 13, stk. 2.

Sondringen har konsekvenser: Offentligretlige servitutter er undtaget fra [planloven §§ 42-43](#), mens private servitutter – selv når de er pålagt af en offentlig myndighed efter frivillig aftale – forbliver omfattet.

LOV	Planloven § 42, stk. 1	Planloven § 44	
PRAKSIS	Byretten · Gyldighed af genoptagelse af ejendomsvurdering i Nordhavn grundet servituts offentligretlige karakter		30.10.2024
	Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om afslag på samtykke til privatretlig servitut ved Rødvig Havn		17.01.2020

§ 10 Sammenfatning og praktiske anbefalinger

Praksis viser følgende gennemgående mønstre for negative servitutter om byggeforbud, højde og udsigt:

- **Fortolkning af servituttens ordlyd** sker ud fra servituttens **formål** og den faktiske kontekst på stiftelsestidspunktet – byggelovgivningens definitioner (BR18) er ikke styrende.
- **Bebyggelsesbegrebet** er snævrere end man umiddelbart antager: terrasser, flisebelægning og befæstede arealer er typisk ikke "bebyggelse", mens alt med tag og vægge som udgangspunkt er det.
- **Kommunens rolle** er todelt: som byggemyndighed har kommunen ingen pligt til at påse servitutter, men efter [planloven § 43](#) kan kommunen håndhæve dem – dog kun med aktuel planlægningsmæssig interesse, klar hjemmel og præcis sagsbehandling.
- **Lokalplanens forrang** er kraftig: uforenelige tilstandsservitutter bortfalder automatisk efter [§ 18](#), og selv kompatible servitutter kan ophæves eksplicit efter [§ 15, stk. 2, nr. 21](#). Udsigtsservitutter udgør en vigtig undtagelse, idet de kan overleve en lokalplans vedtagelse.
- **Passivitet og ændrede forhold** kan i praksis neutralisere en servitut: når alle øvrige ejendomme har fraveget servituttens bestemmelser, mangler den aktuelle planlægningsmæssige interesse.
- **Nedrivning** af servitutstridigt byggeri kan afvises ud fra en **proportionalitetsvurdering** (værdispild), særligt når den krænkede ejendom kun er minimalt berørt.
- Den grundejer der overvejer at bygge i strid med en servitut, bør være opmærksom på, at byggetilladelse **ikke** fritager for servituttens privatretlige bindinger – den påtaleberettigede kan anlægge civil søgsmål med krav om nedrivning eller godtgørelse.

Se relaterede praksisoversigter: [servitutter og tinglysning](#), [påtaleret](#), [bortfald og mortifikation](#), [naboret](#) og [byggetilladelse](#).

LOV

[Planloven § 15, stk. 2](#)
[Planloven § 18](#)
[Planloven § 43](#)

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Planloven § 15	stk. 2	Planloven § 18	
Planloven § 19	stk. 1	Planloven § 42	stk. 1
Planloven § 43		Tinglysningsloven § 26	

MATERIALE Citerede afgørelser

17 afgørelser

BYRETEN · FØRSTE INSTANS

3

30.10.2024	Gyldighed af genoptagelse af ejendomsvurdering i Nordhavn grundet servituts offentligretlige karakter	6575-7901
21.04.2023	Frifindelse i sag om overtrædelse af tinglyst servitut på grund af værdispildsbetragtninger	10118-11870
01.03.2023	Gyldigheden af byggetilladelse til tilbygning trods indsigelser om overtrædelse af privatretlig deklaration og byplanvedtægt	10248-12030

PLANKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS

14

27.02.2026	Planklagenævnets stadfæstelse af forbud mod tilbygning i Vanløse baseret på servitut om bebyggelsesgrad	25/03030
13.06.2025	Planklagenævnet ophæver påbud om shelter baseret på servitut og byplanvedtægt	24/05373
30.08.2024	Planklagenævnets ophævelse af forbud mod etablering af kvist i Brønshøj	23/02223
27.08.2024	Planklagenævnets ophævelse af påbud om tagbeklædning i Varde Kommune grundet forkert hjemmelsgrundlag	24/07976
10.10.2022	Klage over dispensation til tilbygning i Ryvangskvarteret	22/06015
31.08.2022	Planklagenævnets afgørelse om dispensation fra lokalplan og håndhævelse af servitut	22/03664
11.04.2022	Planklagenævnets afgørelse om afslag på dispensation fra byplanvedtægt og forbud efter servitut	21/08425
09.06.2021	Planklagenævnets afgørelse om byggelinjer og servitut håndhævelse	20/01094
23.10.2020	Afgørelse i klagesag om Rudersdal Kommunes screeningsafgørelse om, at lokalplan nr. 265 ikke kræver miljøvurdering	19/06847 og 19/04099

21.02.2020	Planklagenævnets afvisning af klage vedrørende Rudersdal Kommunes beslutning om ikke at håndhæve privatretlig servitut	18/06475
17.01.2020	Planklagenævnets afgørelse om afslag på samtykke til privatretlig servitut ved Rødvig Havn	18/05829
27.06.2018	Afgørelse om klage over Hillerød Kommunes lokalplan 420 for centerområde ved Frederiksværksgade	NMK-33-03943
21.03.2018	Kommunes beslutning om ikke at håndhæve privatretlig servitut var ikke en afgørelse efter planloven	NMK-33-04527
18.10.2017	Planklagenævnets afvisning af klage over Hjørring Kommunes beslutning om ikke at håndhæve privatretlig servitut	NMK-33-04303

FORARBEJDE Betænkninger

1 reference

Varetagelse af tinglysningsopgaven – Delbetænkning afgivet af Justitsministeriets Tinglysningsudvalg
nr. 1461 · 2005 · Justitsministeriet

11

PRAKSISOVERSIGT · TINGSRET

Praksisoversigt over planservitutter (planlovens §§ 42-44)

Kommunalt samtykke, håndhævelse og forholdet til lokalplaner

Version 2 · Opdateret 26. jun. 2026 · 9 afgørelser · 2016-2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Planlovens §§ 42-44 regulerer private servitutter om emner, der kan optages i en lokalplan – såkaldte planservitutter. Reglerne sikrer, at private grundejere ikke ad aftalevejen kan undergrave den offentlige planlægning ved at pålægge servitutter uden kommunens samtykke (§ 42), samtidig med at kommunen gives en selvstændig offentligretlig håndhævelsesbeføjelse over for servitutter af planlægningsmæssig karakter (§ 43). Praksis fra Planklagenævnet, landsretterne og Højesteret viser, at kommunernes kompetence til at pålægge, håndhæve og ophæve planservitutter er styret af saglige planlægningsmæssige hensyn og begrænsningen af almindelige forvaltningsretlige principper om proportionalitet, partshøring og begrundelse.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01 En ejer af fast ejendom kan kun gyldigt pålægge ejendommen servitutbestemmelser om lokalplanrelevante forhold med forudgående samtykke fra kommunalbestyrelsen, jf. planloven § 42, stk. 1.
- 02 Kommunalbestyrelsen kan ikke meddele samtykke til en servitut, der udløser lokalplanpligt efter planloven § 13, stk. 2 – i sådanne tilfælde skal regulering ske via en lokalplan.
- 03 Kommunalbestyrelsen kan ved påbud eller forbud sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om lokalplanrelevante emner, uanset om kommunen har privatretlig påtaleret, jf. planloven § 43.
- 04 Håndhævelse efter § 43 forudsætter, at kommunen varetager et aktuelt planlægningsmæssigt formål, at servitutbestemmelsen er klart og præcist formuleret, og at det er utvivlsomt, at servitутten er tilsidesat.
- 05 Kommunalbestyrelsens beslutning om IKKE at håndhæve en servitut efter § 43 kan ikke påklages til Planklagenævnet, mens selve håndhævelsesafgørelser kan påklages for så vidt angår retlige spørgsmål, jf. planloven § 58.
- 06 Bestemmelserne i §§ 42-43 gælder kun for privatretlige servitutter – offentligretlige servitutter pålagt med hjemmel i lov er undtaget, jf. § 44.

- 07** En servitut, der pålægges efter frivillig aftale mellem grundejer og kommune, er en privatretlig servitut omfattet af §§ 42-43, selv om kommunen er aftalepart.
- 08** En lokalplan kan efter § 15, stk. 2, nr. 24, bestemme ophør af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servitutens opretholdelse vil stride mod lokalplanens formål.
- 09** Ophævelse af bestående servitutter ved aftale mellem parterne kræver ikke kommunalbestyrelsens samtykke – kun pålæggelse og ændring af servitutter er samtykkekrævende.
- 10** Et påbud eller forbud efter § 43 er en forvaltningsretlig afgørelse, og kommunen skal iagttage forvaltningslovens regler om partshøring, begrundelse, klagevejledning og saglige hensyn.

§ 1 Lovgrundlaget: planservitutter i §§ 42-44 og deres formål

Planlovens §§ 42-44 udgør det samlede regelsæt for private servitutter, der vedrører emner, som kan reguleres i en lokalplan. Bestemmelserne har rødder i kommuneplanlovens tilsvarende regler og blev videreført i den nugældende planlov ved lov om planlægning fra 1991.

[Planloven § 42, stk. 1](#) bestemmer, at en ejer af fast ejendom kun med **forudgående samtykke** fra kommunalbestyrelsen gyldigt kan pålægge ejendommen servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan. Samtykke kan dog ikke meddeles, hvor der som følge af [§ 13, stk. 2](#) skal tilvejebringes en lokalplan – dvs. hvor den påtænkte regulering er så væsentlig, at den forudsætter en lokalplanproces.

Ifølge [Vejledning om lokalplanlægning](#) omfatter samtykkekravet alle privatretlige servitutter om emner, der **kan** reguleres i en lokalplan – det er ikke en betingelse, at den konkrete servitutbestemmelse med præcis samme formulering kunne optages i en lokalplan. Emneområdet refererer til [planlovens § 15](#), der opregner lokalplanens mulige indhold: bebyggelsers beliggenhed, omfang og udformning, anvendelse, hegnsforhold, vej- og stiforhold, parkering m.v.

Kommunalbestyrelsens beslutning om samtykke eller nægtelse skal påføres servituddokumentet, jf. [§ 42, stk. 2](#). Afgørelsen er en forvaltningsretlig afgørelse, og kommunen har pligt til at foretage en **konkret vurdering** af hver ansøgning. Kommunen kan nægte samtykke, når den skønner, at servituten har uheldige virkninger for kommunens byplanarbejde.

[Planloven § 43](#) giver kommunalbestyrelsen en selvstændig håndhævelsesbeføjelse: kommunen kan ved **påbud eller forbud** sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om lokalplanrelevante forhold – også selv om kommunen ikke har privatretlig påtaleret i henhold til servituten.

[Planloven § 44](#) undtager **offentligretlige servitutter** – dvs. servitutter pålagt af offentlige myndigheder med hjemmel i lovgivningen – fra reglerne i §§ 42-43. Ifølge [Vejledning om lokalplanlægning](#) er det karakteristiske for offentligretlige servitutter, at de er pålagt af en offentlig myndighed, at pålægget kan ske uden ejerens samtykke, og at servituddokumentet ikke skal angive den påtaleberettigede. Betingelser for dispensationer og tilladelser efter planlovens § 19, fredningsbestemmelser og vejbygningslinjer er eksempler herpå.

Servitutter, der pålægges efter **frivillig aftale** mellem grundejer og en offentlig myndighed, er derimod privatretlige og dermed omfattet af §§ 42-43. Se også [servitutter-tinglysning](#) for den tinglysningsretlige side.

LOV

[Planloven § 13, stk. 2](#)[Planloven § 15, stk. 2](#)[Planloven § 42, stk. 1, 2](#)[Planloven § 43](#)[Planloven § 44](#)

Samtykke til pålæg af servitut efter § 42: kommunens kompetence og skøn

Samtykkereglen i § 42 indebærer, at en privat servitut om lokalplanrelevante emner er **ugyldig**, hvis den pålægges uden forudgående kommunalt samtykke. Reglen gælder uanset, om ejendommen er i privat eller kommunal eje.

Ifølge [Vejledning om planloven](#) er de centrale kontroller ved § 42-vurderingen:

- **Emneafgrænsning:** Angår servituten et emne, der kan reguleres i en lokalplan? Bebyggelse, anvendelse, færdselsforhold, hegnsforhold, materialevalg, parkeringsforhold m.v. falder inden for dette felt.
- **Lokalplanpligt:** Vil servituttens regulering udløse lokalplanpligt efter § 13, stk. 2? I bekræftende fald kan samtykke **ikke** meddeles – reguleringen skal ske via en lokalplan. Se også [lokalplaner](#).
- **Overensstemmelse med gældende planlægning:** Er servituten i strid med en gældende lokalplan eller byplanvedtægt, kan samtykke ikke gives, medmindre der først gives dispensation efter § 19 eller vedtages ny lokalplan.
- **Planlægningsmæssigt skøn:** Kommunen kan nægte samtykke, når den skønner, at servituten har uheldige virkninger for kommunens byplanarbejde.

Ophævelse af eksisterende servitutter ved aftale mellem parterne kræver **ikke** kommunalbestyrelsens samtykke. Det er kun **pålæggelse** og **ændring** (hvis ændringen reelt er ensbetydende med et nyt servitutpålæg), der kræver samtykke.

Typiske situationer, hvor § 42-samtykke kommer i spil:

- En grundejer ønsker at pålægge en deklaration om bebyggelsens udseende, materialevalg, hegnshøjde eller parkeringsforhold ved udstykning af et nyt boligområde.
- En kommune fungerer som grundsælger og pålægger byggeservitutter i forbindelse med salg af kommunale grunde – her er kommunen **både** servitutpålægger og samtykkemyndighed, hvilket skaber et særligt krav om saglig vurdering.
- En grundejerforening ønsker at tinglyse vedtægtsmæssige bestemmelser om bebyggelsesregulering.

LOV

[Planloven § 13, stk. 2](#)[Planloven § 19, stk. 1](#)[Planloven § 42, stk. 1](#)

§ 3 Kommunens håndhævelse efter § 43: påbud, forbud og betingelser

Kommunalbestyrelsens håndhævelsesbeføjelse efter § 43 er et **offentligt instrument**, der giver kommunen en beføjelse, som rækker ud over den privatretlige servituts egen påtaleret. Bestemmelsen omfatter

den **samme gruppe** af servitutter som kræver samtykke efter § 42: private servitutter om emner, der kan reguleres i en lokalplan.

Efter den autoritative [Vejledning om lokalplanlægning](#) er følgende **betingelser** for § 43-håndhævelse:

- Kommunalbestyrelsen skal varetage et **aktuelt planlægningsmæssigt formål** ved udøvelsen af påtaleretten.
- Servitutbestemmelsen skal være **klart og præcist formuleret**, så det er utvivlsomt, at den er tilsidesat.
- Overholdelsen af servitutten skal **utvivlsomt** være i det offentlige interesse.
- Selve påbuddet skal ligeledes være **klart og præcist formuleret**.

Disse betingelser blev uddybet i [Vejledning om anvendelse af planloven i sager om rockerborge](#), som også er gennemgået i [Betænkning nr. 1562/2016 om indsatsen over for rockerborge](#). Her fastslås, at generelle servitutfastsatte forbud mod ulemper som udgangspunkt **ikke** har den fornødne klarhed og præcision til at danne grundlag for et § 43-påbud.

I [18/06220](#) håndhævede Frederiksberg Kommune en privatretlig deklaration fra 1928 mod udvendige ombygninger af en rækkehusbebyggelse via planloven § 43. Planklagenævnet havde tidligere ophævet en afgørelse, fordi kommunen ikke havde angivet hjemmel, men efter fornyet afgørelse med korrekt hjemmelsangivelse i § 43 blev håndhævelsen prøvet retligt. Sagen illustrerer vigtigheden af, at kommunen eksplicit angiver, at et påbud udstedes i henhold til § 43, og at der gives klagevejledning.

I sagen om retshjælp ved [100717](#) havde en kommune udstedt påbud om fjernelse af en mur i strid med en tinglyst deklaration. Forsikringsankenævnet fastslog, at den administrative klageadgang til Planklagenævnet skal udnyttes, før domstolsprøvelse er relevant.

Klageadgang og begrænsninger:

- Retlige spørgsmål i forbindelse med § 43-håndhævelse kan påklages til Planklagenævnet efter [§ 58, stk. 1, nr. 3](#).
- Kommunalbestyrelsens beslutning om **ikke** at håndhæve en servitut via § 43 kan **ikke** påklages.
- Et § 43-påbud kan gennemtvinges gennem strafferetlige sanktioner efter planlovens §§ 63-64.
- Har kommunen privatretlig påtaleret i servitutten, kan den **også** håndhæve via civil retssøgsmål – men kommunen skal altid angive, om et påbud er udstedt i henhold til § 43.

LOV

[Planloven § 43](#)[Planloven § 58, stk. 1](#)

PRAKSIS

Ankenævnet for Forsikring · Afslag på retshjælp grundet manglende udnyttelse af klagemulighed til Planklagenævnet

20.03.2024

Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om håndhævelse af servitut vedrørende udvendige ombygninger

16.05.2019

Forholdet mellem planservitut og lokalplan: § 18-forrang og § 15, stk. 2, nr. 24

§ 4

Et centralt spørgsmål i praksis er, hvad der sker, når en eksisterende privatretlig servitut kolliderer med en nyere lokalplan. Planlovens to mekanismer er:

§ 18 – lokalplanens bindende retsvirkninger:

[Planloven § 18](#) bestemmer, at efter offentliggørelse af en lokalplan må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der dispenseres efter [§§ 5 u, 19 eller 40](#). Bestemmelsen svarer til den tidligere kommuneplanlovs § 31.

Der er tale om en **offentligretlig** binding: lokalplanen forbyder nye dispositioner i strid med planen. En bestående privatretlig servitut, der giver mere vidtgående rettigheder end lokalplanen, kan **ikke** benyttes til at tilsidesætte lokalplanens begrænsninger, jf. § 18. Omvendt kan en servitut, der er mere restriktiv end lokalplanen, som udgangspunkt fortsat håndhæves privatretligt.

Dette illustreres i [BS-17587/2024-OLR](#), hvor Østre Landsret fastslog, at en kommunes positive tilkendegivelser ikke kunne tilsidesætte § 18's bindende retsvirkninger, da et nyt plangrundlag var trådt i kraft:

Det forhold, at Appellant har handlet i tillid til kommunens tilkendegivelser i form af planlægning af byggeriet, findes ikke i sig selv at kunne føre til, at kommunen er pligtig til at udstede en byggetilladelse i strid med planloven.

§ 15, stk. 2, nr. 24 – ophør af tilstandsservitutter:

En lokalplan kan efter [§ 15, stk. 2, nr. 24](#) bestemme **ophør** af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servitutens opretholdelse vil stride mod lokalplanens formål, og servitutten ikke i forvejen vil bortfalde som følge af § 18. Denne mekanisme kræver, at den konkrete servitut **udtrykkeligt** identificeres i lokalplanen.

Det er kun **tilstandsservitutter** – dvs. servitutter, der fastsætter en bestemt tilstand af ejendommen (fx bebyggelsens udseende, materialer, hegnshøjde) – der kan ophæves ad denne vej. Brugsservitutter og andre typer falder uden for.

Se [lokalplaner](#) for den bredere praksis om lokalplaners tilvejebringelse og retsvirkninger.

LOV

[Planloven § 15, stk. 2](#)[Planloven § 18](#)[Planloven § 19, stk. 1](#)

PRAKSIS

Landsretten · Landsretten stadfæstede kommunes afslag på byggetilladelse til tofamiliehus trods tidligere positive tilkendegivelser

16.04.2025

§ 5 Planklagenævnets praksis: dispensation, hegnssager og håndhævelse

Planklagenævnet behandler et betydeligt antal sager om servitutter i relation til lokalplaner og planlovens §§ 42-43. Nævnet kan kun prøve **retlige spørgsmål** – dvs. om kommunen har hjemmel, har overholdt procedureregler og har varetaget saglige hensyn – men ikke det planlægningsmæssige skøn.

I [21/07103](#) om hegn i "Kartoffelrækkerne" behandlede Planklagenævnet forholdet mellem en lokalplan og et hegn, som ejeren ønskede lovliggørende dispensation til. Nævnet prøvede, om hegnet var umiddelbart tilladt efter lokalplanen jf. [§ 18](#), og om klageren havde berettigede forventninger. Sagen illustrerer, hvordan servitut- og lokalplanspørgsmål i bevaringsværdige kvarterer flettes tæt sammen.

I [18/06220](#) prøvede nævnet Frederiksberg Kommunes håndhævelse af en deklaration fra 1928 om rækkehusbebyggelsers udseende. Planklagenævnet havde først ophævet kommunens afgørelse, fordi kommunen ikke havde angivet hjemmel. Ved den fornyede afgørelse med korrekt henvisning til [§ 43](#) kunne nævnet prøve de retlige aspekter. Sagen understreger:

- Kommunen **skal** angive, at et påbud er udstedt i henhold til § 43.
- Manglende hjemmelsangivelse kan føre til ophævelse.

- Servituttens **klarhed** er afgørende – vage bestemmelser kan ikke håndhæves via § 43.

I [18/08219](#) om vedtagelse af lokalplan i Blokhushus prøvede nævnet bl.a. høringsperiodens længde og spørgsmål om inhabilitet – forvaltningsretlige principper der har samme relevans, når kommuner håndhæver planservitutter.

I sagen [20/04764 m.fl.](#) om sommerhuse i strid med lokalplan for feriecenter afgjorde Planklagenævnet, at bebyggelse skulle være i overensstemmelse med lokalplanens formål og bestemmelser – et princip der har direkte relevans for spørgsmålet om, hvornår en servitut supplerer eller kolliderer med lokalplanreguleringen.

LOV	Planloven § 18	Planloven § 43	Planloven § 58, stk. 1
PRAKSIS	Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om lovliggørende dispensation for hegn i "Kartoffelrækkerne" 28.02.2022 Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om sommerhuse i strid med lokalplan for feriecenter 29.01.2021 Planklagenævnet · Klage over Jammerbugt Kommunes vedtagelse af lokalplan nr. 19-018, Boligområde, [vejnavn1], Blokhushus 26.06.2019 Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om håndhævelse af servitut vedrørende udvendige ombygninger 16.05.2019		

§ 6 Domstolspraksis: proportionalitet ved servituthåndhævelse og lokalplans retsvirkninger

Domstolspraksis belyser flere aspekter af planservitutters retlige stilling.

Højesteret om lokalplanhjemmel og servitutforpligtelser (sag 194/2015):

I [Sag 194/2015](#) fastslog Højesteret, at en lokalplan med hjemmel i [§ 15, stk. 2](#) gyldigt kunne pålægge en grundejerforening drift og vedligeholdelse af fællesarealer, herunder glatførebekæmpelse. Højesteret henviste til forarbejderne til den tidligere kommuneplanlov og fandt, at der ikke i den nugældende planlov forelå bemærkninger, der talte for en indskrænkende fortolkning. Dommen understreger, at lokalplaner kan etablere forpligtelser, der i funktion minder om servitutter.

Højesteret om klageberettigelse (BS-3521/2021-HJR):

I [BS-3521/2021-HJR](#) fastslog Højesteret, at en privatperson, der ikke var grundejer, beboer eller erhvervsdrivende i det berørte lokalplanområde, ikke havde den fornødne **individuelle og væsentlige retlige interesse** i at klage over en kommunes planafgørelser, jf. [§ 59, stk. 1](#). Dommen afklarer, at servitutpåtaleberettigede – der netop har en konkret, individuel interesse – som udgangspunkt vil opfylde kravene til klageberettigelse.

Landsretspraksis om proportionalitet ved servituthåndhævelse:

I [BS-21124/2023-VLR](#) afviste Vestre Landsret krav om fjernelse af et udhus på 14 m², der var opført i strid med en servitut om bebyggelsesforbud. Landsretten anerkendte servitutkrænkelsen, men foretog en **proportionalitetsafvejning** og fandt, at fjernelsen ville medføre uproportionalt værdispild (opførelsesomkostninger på ca. 258.000 kr.), set i forhold til klagerens beskedne gener:

Der skal i et tilfælde som det foreliggende foretages en konkret afvejning af hensynet til retshåndhævelsen og [klagerens] interesse i reetablering over for det samfundsmæssige værdispild, som en fjernelse af udhuset vil medføre.

Denne proportionalitetsvurdering er især relevant for kommuners håndhævelse efter § 43, hvor de almindelige forvaltningsretlige principper om proportionalitet gælder – se også [proportionalitetsprincippet-forvaltning](#).

Landsretspraksis om § 18-forrang:

I [BS-17587/2024-OLR](#) blev det fastslået, at når et lokalplanforslag offentliggøres, indtræder § 17's midlertidige retsvirkninger, og efter endelig vedtagelse § 18's permanente binding. Kommunens tilkendegivelser i strid hermed er **ugyldige** – selv om borgeren har handlet i tillid til dem. Se også [byggetilladelse](#).

LOV	Planloven § 15, stk. 2	Planloven § 17, stk. 1	Planloven § 18	Planloven § 59, stk. 1
PRAKSIS	Højesteret · Højesterets afvisning af klageberettigelse for privatperson i sag om lokalplan og Århus-konventionen 01.06.2023 Højesteret · Grundejerforenings ansvar for glatførebekæmpelse og hjemmel i lokalplan efter planloven 21.06.2016 Landsretten · Landsretten stadfæstede kommunes afslag på byggetilladelse til tofamiliehus trods tidligere positive tilkendegivelser 16.04.2025 Landsretten · Landsretten afviste krav om fjernelse af udhus på servitutbelagt grund på grund af uproportionalt værdispild 14.04.2025			

Sondringen mellem privatretlig servitut og offentligretlig planservitut

I praksis er det afgørende at skelne mellem tre forskellige retsgrundlag for servitutter med planlægningsmæssigt indhold:

1. Privatretlige servitutter (omfattet af §§ 42-43):

Disse er aftalebaserede servitutter mellem private parter – herunder servitutter pålagt af kommunen som grundsælger. De kræver kommunalt samtykke ved pålæg, og kommunen kan håndhæve dem via § 43 uanset privatretlig påtaleret. Overtrædelser kan desuden påtales civilretligt af den påtaleberettigede.

Ifølge [Vejledning om lokalplanlægning](#) reguleres private servitutter – herunder servitutter, hvor kommunalbestyrelsen er indsat som påtaleberettiget – **også** af privatretlige regler. Spørgsmålet om kommunalbestyrelsens håndhævelse af dem kan **ikke** påklages efter planlovens § 58, men kan af grundejerne indbringes for domstolene.

2. Offentligretlige servitutter (undtaget fra §§ 42-43 via § 44):

Servitutter pålagt med hjemmel i lovgivningen – fx betingelser i landzonetilladelser, fredningsbestemmelser, vejbygningslinjer. Disse er ikke undergivet § 42-samtykke og kan ikke håndhæves via § 43. Se [landzonetilladelse](#).

3. Lokalplanbestemmelser (§§ 15-18):

En **lokalplan** er **ikke** en servitut, men har bindende retsvirkninger der i funktion kan ligne servitutbestemmelser. Lokalplanens regulering er offentligretlig og håndhæves via planlovens egne bestemmelser, herunder § 63 (straffebestemmelser). Lokalplanen kan desuden ophæve tilstandsservitutter via § 15, stk. 2, nr. 24.

Den praktiske konsekvens af denne tredeling er, at kommunen kan stå i en dobbeltrolle: som **privatretlig påtaleberettiget** i henhold til servitutten og som **offentligretlig myndighed** efter § 43. De to regimer har væsentligt forskellige retsvirkninger – navnlig med hensyn til klagemuligheder, gennemtvangelse og forvaltningsretlige krav.

LOV

Planloven § 42

Planloven § 43

Planloven § 44

§ 8 Forvaltningsretlige krav ved kommunens behandling af planservitutter

Kommunens afgørelser om samtykke (§ 42), håndhævelse (§ 43) og dispensation fra servitutter er **forvaltningsretlige afgørelser**, der er undergivet de almindelige forvaltningsretlige principper.

Som fastslået i [Vejledning om anvendelse af planloven i sager om rockerborge](#) skal kommunen ved § 43-påbud iagttage:

- **Forvaltningslovens regler** om partshøring, begrundelse og klagevejledning – se [partshøring](#).
- **Saglighedsprincippet**: Kommunen skal have en aktuel, planlægningsmæssig interesse i servituttens overholdelse.
- **Lighedsgrundsætningen**: Hvis kommunen håndhæver en servitut over for én grundejer, kan den som udgangspunkt ikke undlade at håndhæve den over for andre grundejere i samme situation.
- **Proportionalitetsprincippet**: Påbud skal stå i rimeligt forhold til det formål, de varetager – se [proportionalitetsprincippet-forvaltning](#).

Klagevejledning er et særligt vigtigt krav. Kommunen skal altid angive, om et påbud er udstedt i henhold til § 43 (offentligretligt, klageadgang til Planklagenævnet) eller som privatretlig påtale (ingen administrativ klageadgang, men domstolsprøvelse). Planklagenævnets ophævelse af Frederiksberg Kommunes afgørelse i [18/06220](#) skyldtes netop manglende hjemmelsangivelse.

Den administrative rekurs til Planklagenævnet skal som udgangspunkt udnyttes, før domstolsprøvelse er relevant. I [100717](#) fastslog Ankenævnet for Forsikring, at en forsikringstager, der ikke havde udnyttet klagemulighederne til Planklagenævnet, ikke havde grundlag for retshjælpsdækning til en domstolssag.

LOV

Planloven § 43

Planloven § 58, stk. 1

PRAKSIS

Ankenævnet for Forsikring · Afslag på retshjælp grundet manglende udnyttelse af klagemulighed til Planklagenævnet 20.03.2024

Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om håndhævelse af servitut vedrørende udvendige ombygninger 16.05.2019

§ 9 Sammenfatning: hovedlinjer og praktiske pejlemærker

Praksis fra Planklagenævnet, landsretterne og Højesteret tegner følgende hovedlinjer for planservitutter:

-

§ 42-samtykke er en gyldighedsbetingelse: En privatretlig servitut om lokalplanrelevante emner er ugyldig uden kommunens forudgående samtykke. Kommunen har pligt til konkret vurdering og kan nægte samtykke af planlægningsmæssige hensyn.

- **§ 43-håndhævelse kræver klarhed og aktualitet:** Kommunen kan håndhæve servitutter via påbud/forbud, men kun hvis servituttens er klart formuleret, utvivlsomt overtrådt, og kommunen har et aktuelt planlægningsmæssigt formål. Vage eller generelle servitutbestemmelser kan ikke håndhæves.
- **Lokalplanen har forrang i kollisionsituationer:** Efter § 18 kan en ny lokalplan de facto gøre en ældre servituts videre rettigheder uanvendelige. § 15, stk. 2, nr. 24 giver mulighed for direkte ophævelse af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter.
- **Forvaltningsretlige krav gælder fuldt ud:** Partshøring, begrundelse, saglige hensyn, proportionalitet og klagevejledning er ufravigelige krav ved kommunens § 42- og § 43-afgørelser.
- **Dobbeltrolle kræver tydelighed:** Kommunen skal altid klart angive, om den handler som privatretlig påtaleberettiget eller som offentlig myndighed efter § 43, da retsvirkningerne – herunder klageadgang og gennemtvingsmuligheder – er væsentligt forskellige.
- **Proportionalitet ved fysisk lovliggørelse:** Selv ved konstateret servitutkrænkelser kan krav om fjernelse af byggearbejder afvises, hvis det medfører uproportionalt samfundsmæssigt værdispild – et princip, der gælder såvel privatretligt som forvaltningsretligt.

For beslægtede emner, se [servitutter-tinglysning](#), [servitut-negativ-bebyggelsesforbud](#), [lokalplaner](#) og [byggetilladelse](#).

LOV	Planloven § 15, stk. 2	Planloven § 18	Planloven § 42, stk. 1	Planloven § 43
PRAKSIS	Højesteret · Højesterets afvisning af klageberettigelse for privatperson i sag om lokalplan og Århus-konventionen 01.06.2023 Højesteret · Grundejerforenings ansvar for glatførebekæmpelse og hjemmel i lokalplan efter planloven 21.06.2016 Landsretten · Landsretten stadfæstede kommunes afslag på byggetilladelse til tofamiliehus trods tidligere positive tilkendegivelser 16.04.2025 Landsretten · Landsretten afviste krav om fjernelse af udhus på servitutbelagt grund på grund af uproportionalt værdispild 14.04.2025 Ankenævnet for Forsikring · Afslag på retshjælp grundet manglende udnyttelse af klagemulighed til Planklagenævnet 20.03.2024 Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om håndhævelse af servitut vedrørende udvendige ombygninger 16.05.2019			

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Planloven § 15	stk. 2	Planloven § 18
Planloven § 42	stk. 1	Planloven § 43
Planloven § 44		Planloven § 58 stk. 1

MATERIALE Citerede afgørelser

9 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

2

01.06.2023	Højesterets afvisning af klageberettigelse for privatperson i sag om lokalplan og Århus-konventionen	bs-3521-2021-hjr
21.06.2016	Grundejerforenings ansvar for glatførebekæmpelse og hjemmel i lokalplan efter planloven	194-2015

LANDSRETTEEN · ANKEINSTANS

2

16.04.2025	Landsretten stadfæstede kommunes afslag på byggetilladelse til tofamiliehus trods tidligere positive tilkendegivelser	9950-11642
14.04.2025	Landsretten afviste krav om fjernelse af udhus på servitutbelagt grund på grund af uproportionalt værdispild	10132-11888

PLANKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS

4

28.02.2022	Planklagenævnets afgørelse om lovliggørende dispensation for hegn i "Kartoffelrækkerne"	21/07103
29.01.2021	Planklagenævnets afgørelse om sommerhuse i strid med lokalplan for feriecenter	20/04764, 20/04691, 20/10104, 20/10103, 20/10101, 20/10100, 20/10099, 20/10098, 20/10097, 20/08608 og 20/08505
26.06.2019	Klage over Jammerbugt Kommunes vedtagelse af lokalplan nr. 19-018, Boligområde, [vejnavn1], Blokhush	18/08219
16.05.2019	Planklagenævnets afgørelse om håndhævelse af servitut vedrørende udvendige ombygninger	18/06220

ANKENÆVNET FOR FORSIKRING · NÆVN / KLAGEINSTANS

1

20.03.2024	Afslag på retshjælp grundet manglende udnyttelse af klagemulighed til Planklagenævnet	100717
------------	---	--------

FORARBEJDE Betænkninger

1 reference

Betænkning om indsatsen over for rockerborge mv. (Betænkning nr. 1562)

nr. 1562 · 2016 · Justitsministeriet

12

PRAKSISOVERSIGT · TINGSRET

Praksisoversigt over private fællesveje

Kommunens vejmyndighed, vedligeholdelse, nedlæggelse og udgiftsfordeling efter privatvejsloven

Version 2 · Opdateret 26. jun. 2026 · 30 afgørelser · 2019-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Private fællesveje administreres efter privatvejsloven (LBK 1050/2024), der regulerer vedligeholdelsespligt, udgiftsfordeling, nedlæggelse og vintervedligeholdelse med kommunen som vejmyndighed og Vejdirektoratet som klageinstans. Praksis viser, at Vejdirektoratets prøvelse er begrænset til retlige spørgsmål – kommunens skøn over vejens stand, fordelingsnøgle og trafikal vigtighed står ved magt, når det er sagligt og tilstrækkeligt begrundet. En markant del af Vejdirektoratets ophævelser skyldes begrundelsesmangler efter forvaltningslovens §§ 22-24, mangelfuld sagsoplysning eller forkert adressat for påbud.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Vejdirektoratet kan kun prøve retlige spørgsmål ved klage over kommunens afgørelser efter privatvejsloven – kommunens skøn over vejens stand, fordelingsnøgle eller trafikal vigtighed kan ikke efterprøves, medmindre det hviler på usaglige hensyn eller utilstrækkelig begrundelse.
- 02** Vedligeholdelsespligt efter privatvejslovens § 44 påhviler ejere af ejendomme, der grænser til vejen og har vejret – der gælder en formodningsregel om vejret, og bevisbyrden for det modsatte påhviler grundejeren.
- 03** Vejret kan kun stiftes på privatretligt grundlag (aftale eller hævde) eller offentligretligt grundlag (vejudlæg eller ekspropriation) – faktisk brug af en privat fællesvej skaber ikke i sig selv vejret.
- 04** Vintervedligeholdelse efter privatvejslovens § 79 er accessorisk til vedligeholdelsespligten – kun grundejere, der i forvejen er pligtige efter § 44, kan pålægges snerydning og glatførebekæmpelse.
- 05** Påbud om vedligeholdelse og genetablering af privat fællesvej skal rettes til de individuelle, vedligeholdelsespligtige grundejere – ikke til en grundejerforening, og ikke alene til den formodede skadevolder.
- 06** Kommunen har som vejmyndighed pligt til at tage stilling til en privat fællesvejs stand, når en vejberettiget anmoder herom – at afvise sagen som et privatretligt anliggende er en retlig fejl, der fører til ophævelse.

- 07** Ved nedlæggelse i byzone eller landzone (privatvejslovens § 72, stk. 2) skal vejen helt eller delvis opretholdes, hvis den er af konkret vigtighed for en ejendom med vejret – vurderingen er individuel og bygger på aktuelle, faktiske forhold, ikke blot tinglyst vejret.
- 08** Kommunen skal undersøge alternative adgangsveje konkret før afslag eller tilladelse til nedlæggelse – mangelfuld undersøgelse fører til ophævelse og hjemvisning.
- 09** Udgiftsfordeling ved samlet arbejde (privatvejslovens §§ 49-52) kræver præcis identifikation af den bidragspligtige kreds, korrekt anvendelse af lovens fordelingskriterier (facadelængde, areal, benyttelsesmåde/ejendomsværdi) og passende reduktion for hjørnegrunde.
- 10** Udgifter kan ikke fordeles alene efter facadelængde eller meterantal – fordelingen skal ske efter ejendommenes benyttelsesmåde eller faktiske vejbrug ved samlede arbejder, medmindre grundejerne har indgået gyldig privatretlig aftale.
- 11** Vejdirektoratet kan ikke træffe afgørelse om privatretlige tvister mellem vejejer og vejberettigede – spørgsmål om servitutter, hævd, erstatning og driftsaftaler skal afgøres af domstolene.
- 12** Kommunens dobbeltrolle som vejejer og vejmyndighed udløser ikke inhabilitet, men kræver særlig intensiv prøvelse af, om kommunen har varetaget usaglige hensyn.
- 13** En tilladelse til nedlæggelse af en privat fællesvej medfører, at alle vejrettigheder – herunder hævdvundne – bortfalder ved tilladelsens udnyttelse.
- 14** Et klagegebyr på 1.000 kr. opkræves for behandling af klager til Vejdirektoratet efter privatvejslovens § 87.

§ 1 Privatvejslovens systematik og kommunens vejmyndighed

Privatvejsloven (LBK 1050/2024) regulerer private fællesveje – veje, der uden at være offentlige tjener som færdselsareal for anden ejendom end den, vejen ligger på. Loven sonderer grundlæggende mellem to regelsæt:

- **Afsnit II** (§§ 11-24a): Private fællesveje **på landet** (landzone). De vejberettigede er selv ansvarlige for vedligeholdelsen, og kommunen griber kun ind ved uenighed eller manglende vedligehold.
- **Afsnit III** (§§ 25-87): Private fællesveje **i byer og bymæssige områder** (byzone og sommerhusområder, jf. [privatvejslovens § 3](#)). Kommunen har mere vidtgående beføjelser, og vejen er som udgangspunkt åben for almindelig færdsel.

Kommunalbestyrelsen er vejmyndighed for alle private fællesveje, jf. [privatvejslovens § 1, stk. 2](#) og [vejlovens § 15](#). Kommunens rolle er todelt: den fører tilsyn med vejenes tilstand og kan udstede påbud, og den træffer afgørelse om nedlæggelse, adgangsforhold og udgiftsfordeling. I [EMN-2024-266358](#) fastslog Vejdirektoratet, at en kommune som vejmyndighed har en **klar pligt** til at tage stilling til en privat fællesvejs stand, når en vejberettiget anmoder herom – at afvise sagen som et privatretligt forhold er en retlig fejl.

Klager over kommunens afgørelser indgives til Vejdirektoratet efter [privatvejslovens § 87, stk. 2](#), jf. [bekendtgørelse om Vejdirektoratets opgaver og beføjelser § 5](#). Der betales et klagegebyr på 1.000 kr., jf.

bekendtgørelse om betaling af gebyrer efter lov om private fællesveje § 1. Søgsmål ved domstolene skal anlægges inden 6 måneder efter modtagelsen af Vejdirektoratets afgørelse, jf. [privatvejslovens § 88a](#).

Spørgsmål om vejret og vejskel som primært privatretligt emne behandles under [praksisoversigten om vejret og vejskel](#). Offentlige veje administreres efter vejloven og falder uden for denne praksisoversigt.

LOV

[Privatvejsloven § 1, stk. 2](#)[Privatvejsloven § 3](#)[Privatvejsloven § 87, stk. 2](#)[Privatvejsloven § 88a](#)[Vejloven § 15](#)

PRAKSIS

Vejdirektoratet · Kommune handlede ulovligt ved at afvise sag om privat fællesvejs stand som et privatretligt anliggende

02.10.2024

§ 2 Vejdirektoratets prøvelse: Kun retlige spørgsmål

Et gennemgående mønster i praksis er Vejdirektoratets gentagne understregning af sin begrænsede kompetence. Direktoratet kan kun prøve **retlige spørgsmål**, jf. [privatvejslovens § 87, stk. 2](#). Det omfatter:

- Om kommunen har fulgt privatvejsloven og forvaltningsloven
- Om afgørelsen hviler på usaglige hensyn eller fejlagtigt grundlag
- Om begrundelseskravene i [forvaltningslovens §§ 22-24](#) er opfyldt

Vejdirektoratet kan **ikke** prøve:

- Kommunens skøn over vejens stand, vedligeholdelsesniveau eller trafikal vigtighed
- Om afgørelsen er rimelig eller hensigtsmæssig
- Om kommunen har overholdt god forvaltningsskik

I [EMN-2026-00309](#) formulerede Vejdirektoratet dette princip som at det trafikale skøn over vejens aktuelle behov for vedligeholdelse ligger hos kommunalbestyrelsen, og at direktoratet ikke kan gribe ind i dette skøn.

I [EMN-2025-35567](#) stadfæstede Vejdirektoratet en kommunes udgiftsfordeling i landzone og bekræftede, at kommunens vægtning af ejendomstyper (sommerhusejendom, helårsbeboelse, landbrugsejendom med stuehus) afspejlede trafikken og var lovlig.

Vejdirektoratet kan heller **ikke** afgøre privatretlige tvister. I [EMN-2025-46883](#) understregede direktoratet klart, at spørgsmål om servitutters rækkevidde, vejret og naboretlige forhold henvises til domstolene – den offentligretlige tilladelse kan kun udnyttes, hvis indehaveren også privatretligt har grundlag herfor.

LOV

[Forvaltningsloven § 22](#)[Forvaltningsloven § 24](#)[Privatvejsloven § 87, stk. 2](#)

PRAKSIS

Vejdirektoratet · Vejdirektoratet opretholder kommunens vedligeholdelsespåbud for privat fællesvej i landzone (EMN-2026-00309)

07.04.2026

Vejdirektoratet · Vejdirektoratet stadfæster kommunens udgiftsfordeling for istandsættelse af privat fællesvej i landzone (EMN-2025-35567)

07.04.2026

Vejdirektoratet · Lovliggørelse af vejadgang til privat fællesvej: Vejdirektoratet opretholder kommunens offentligretlige tilladelse og henviser privatretlige servitutspørgsmål til domstolene

18.12.2025

§ 3 Vedligeholdelsespligt og formodningsreglen om vejret (§ 44)

Efter [privatvejslovens § 44, stk. 1](#) påhviler vedligeholdelsespligten ejere af ejendomme, der grænser til en privat fællesvej i byzone og har vejret til denne. Loven opstiller en **formodningsregel**: alle tilgrænsende grundejere formodes at have vejret – undtaget er kun de grundejere, der over for kommunen kan **dokumentere**, at de ikke har vejret.

Højesteret har i [BS G-2221/2017](#) præciseret de retlige rammer for stiftelse af vejret:

"Vejret kan kun stiftes på et privatretligt grundlag (aftale eller hævd) eller et offentligretligt grundlag (vejudlæg eller ekspropriation). Faktisk anvendelse af en privat fællesvej skaber ikke i sig selv en vejret, medmindre der er tale om erhvervelse ved hævd."

Dommen fastslår, at den blotte faktiske brug ikke i sig selv skaber vejret, og at bevisbyrden for manglende vejret kan løftes ved udstykningshistorik, tinglyste dokumenter og dokumenteret egen adgangsvej.

For private fællesveje **på landet** følger vedligeholdelsespligten af [privatvejslovens § 13](#), der pålægger de vejberettigede i fællesskab at holde vejen i god og forsvarlig stand. I [22-07521](#) præciserede Vejdirektoratet forskellen:

Zonetype	Vedligeholdelsespligtige	Kommunens rolle	Lovgrundlag
Byzone	Ejere af tilgrænsende ejendomme med vejret	Tilsyn, påbud, udgiftsfordeling	§ 44
Landzone	De vejberettigede i fællesskab	Griber ind ved uenighed	§ 13

I Vejdirektoratets udtalelse [EMN-2025-49813](#) skelnes der klart mellem **privatretlig** vedligeholdelse (parterne aftaler selv, kommunen er ikke involveret) og **offentligretlig** vedligeholdelse (kommunen griber ind med påbud, fordi vejen ikke er i god og forsvarlig stand). Uenigheder om privatretlig vedligeholdelse skal løses af domstolene – kommunen kan kun gribe ind, når vejen faktisk er under det lovpligtige minimum.

LOV	Privatvejsloven § 13	Privatvejsloven § 44, stk. 1	Privatvejsloven § 45, stk. 1
PRAKSIS	Højesteret · Højesterets afklaring af vedligeholdelsespligt og begrebet 'vejret' på private fællesveje Vejdirektoratet · Vejledning om privatretlig vedligeholdelse vs. vejmyndighedens afgørelser på private fællesveje Vejdirektoratet · Vejstatus og vedligeholdelsespligt for privat fællesvej på landet		15.01.2021 22.12.2025 30.05.2022

§ 4 Påbud om vedligeholdelse: Adressat og genetablering

Et centralt princip i praksis er, at kommunens påbud om vedligeholdelse skal rettes til de **rette adressater** – de individuelle, vedligeholdelsespligtige grundejere.

I [21-16223](#) ophævede Vejdirektoratet Hillerød Kommunes påbud om genetablering af en opløjet privat fællesvej, fordi kommunen havde rettet påbuddet alene til den grundejer, der havde pløjet vejen op.

Vejdirektoratet fastslog:

- Et påbud om genetablering skal rettes til **samtlig vejberettigede** – ikke kun den formodede skadevolder
- Kommunen kan **ikke** som vejmyndighed placere et erstatningsansvar – det er et privatretligt spørgsmål for domstolene
- Udgifter skal fordeles mellem de vejberettigede efter deres brug, ikke pålægges én person

I [EMN-2024-266358](#) ophævede Vejdirektoratet en kommunes afgørelse, fordi kommunen ulovligt havde afvist at behandle en henvendelse om en tilgroet og ufremkommelig privat fællesvej med henvisning til, at det var et privatretligt anliggende. Vejdirektoratet fastslog, at kommunen efter [privatvejslovens § 45, stk. 1](#) er **forpligtet** til at tage stilling til vejens stand, og at afslaget desuden led af begrundelsesmangler.

Kommunen kan håndhæve vedligeholdelsespligten på to måder:

- **Enkeltstående arbejder** (§ 47): Kommunen påbyder den enkelte grundejer at istandsætte vejstykket nærmest sin ejendom
- **Samlede arbejder** (§ 45, stk. 4): Kommunen istandsætter hele vejen eller en strækning som ét projekt med udgiftsfordeling

LOV	Forvaltningsloven § 22	Privatvejsloven § 45, stk. 1, 4	Privatvejsloven § 47, stk. 1
PRAKSIS	Vejdirektoratet · Kommune handlede ulovligt ved at afvise sag om privat fællesvejs stand som et privatretligt anliggende 02.10.2024 Vejdirektoratet · Påbud om genetablering af privat fællesvej skal rettes til alle vejberettigede, ikke kun den formodede ansvarlige 27.01.2022		

§ 5 Udgiftsfordeling ved samlet arbejde (§§ 49-52)

Når kommunen beslutter, at en istandsættelse skal udføres som et samlet arbejde, fordeles udgifterne efter reglerne i [privatvejslovens §§ 49-52](#). Den bidragspligtige kreds er ejere af ejendomme, der grænser op til vejen og har vejret, jf. [§ 49, stk. 1](#).

Fordelingen sker efter tre **lovbundne kriterier**, jf. [§ 51, stk. 1](#):

1. **Ejendommens facadelængde** mod vejen (mindst 10 %)
2. **Størrelsen af ejendommens arealer** (mindst 25 %)
3. **Benyttelsesmåde** eller ejendomsværdi (mindst 25 %)

De resterende 40 % fordeles frit af kommunen mellem de tre kriterier. For hjørnegrunde med facade mod anden vej beregnes et **passende reduceret bidrag**, jf. [§ 51, stk. 6](#).

I [21-04517](#) stadfæstede Vejdirektoratet Københavns Kommunes nye, særskilte udgiftsfordelinger for to private fællesveje, efter at direktoratet i en tidligere sag havde pålagt kommunen at udarbejde separate fordelinger. Kommunen havde korrekt indregnet hjørnegrundsreduktion.

I [22-09119](#) ophævede Vejdirektoratet Brønderslev Kommunes udgiftsfordeling for Sneppevej pga. væsentlige begrundelsesmangler:

- **Uklar beregning:** Uklart, hvordan driftsarealers størrelse var indgået i skønnet
- **Forskelsbehandling:** Nogle grundejere var fritaget efter frasigelse af vejret, andre ikke – uden saglig begrundelse
- **Ejerskab ≠ brug:** Naturstyrelsens bidrag var begrundet i ejerskab frem for faktisk brug

I [EMN-2026-00151](#) afviste Vejdirektoratet, at udgifter til samlede vedligeholdelsesarbejder kan fordeles alene efter meterantal:

"Udgifterne til vedligeholdelse af en privat fællesvej i et sommerhusområde fordeles ikke efter, hvor mange meter af vejen der ligger ud for den enkelte matrikel, medmindre grundejerne selv har indgået en gyldig privatretlig aftale herom."

Ombudsmanden har i **FOB 2017-5** vurderet, at en kommunes udgiftsfordeling af vejvedligeholdelsesomkostninger ikke havde tilstrækkelig hjemmel i lov om private fællesveje, og at fordelingen led af begrundelsesmangler.

LOV	Privatvejsloven § 49, stk. 1	Privatvejsloven § 51, stk. 1, 3, 6	
	Privatvejsloven § 55, stk. 1		
PRAKSIS	Vejdirektoratet · Vejdirektoratet stadfæster kommunens udgiftsfordeling for istandsættelse af privat fællesvej i landzone (EMN-2025-35567)		07.04.2026
	Vejdirektoratet · Regler for vedligeholdelse og udgiftsfordeling på private fællesveje i sommerhusområder		10.02.2026
	Vejdirektoratet · Udgiftsfordeling for vedligeholdelse af privat fællesvej ophævet pga. mangelfuld begrundelse		13.09.2022
	Vejdirektoratet · Stadfæstelse af Københavns Kommunes nye udgiftsfordeling til istandsættelse af de private fællesveje Kretavej og Lemnosvej		22.07.2021

§ 6 Nedlæggelse af private fællesveje: Tretrinsmodellen i § 72

En privat fællesvej – både i byzone og landzone – må ikke nedlægges uden kommunalbestyrelsens godkendelse, jf. [privatvejslovens § 12, stk. 1](#) (landzone) og [§ 71](#) (byzone). Kommunen behandler spørgsmålet efter §§ 72-78 via en **tretrinsmodel**:

Trin 1 – Almene offentligretlige hensyn (§ 72, stk. 1): Kommunen vurderer, om der er færdselsmæssige eller vejtekniske hensyn mod nedlæggelse.

Trin 2 – Eneste adgangsvej eller vigtighed (§ 72, stk. 2): Vejen skal opretholdes, hvis den:

- er **eneste adgangsvej** til en ejendom (nr. 1), eller
- i øvrigt er **af vigtighed** for en vejberettiget ejendom (nr. 2)

Trin 3 – Fri skønsmæssig afvejning: Foreligger ingen af trin 1-2-situationerne, foretager kommunen en konkret interesseafvejning.

I [EMN-2026-06431](#) præciserede Vejdirektoratet, at vurderingen af "af vigtighed" kræver en **konkret og funktionel vurdering** af vejens faktiske anvendelse og nødvendighed. Tre fejl førte til ophævelse:

1. Tinglyst vejret alene sandsynliggør vejens status som privat fællesvej, men siger intet om vigtighed
2. Markedsværdibetragtninger er et uvedkommende privatretligt hensyn
3. Påstand om uegnet alternativ rute kræver konkret dokumentation

I [EMN-2026-07711](#) ophævede Vejdirektoratet et kommunalt afslag, hvor det politiske udvalg valgte modsat resultat af forvaltningens indstilling – uden fyldestgørende begrundelse. Det skærpede begrundelseskrav i sådanne situationer.

LOV	Privatvejsloven § 12, stk. 1	Privatvejsloven § 71	Privatvejsloven § 72, stk. 1-2	☐
-----	--	--------------------------------------	--	--------------------------

Privatvejsloven § 75

PRAKSIS	Vejdirektoratet · Ophævelse af kommunalt afslag på nedlæggelse af privat fællesvej – utilstrækkelig begrundelse for skønsmæssig afgørelse	03.06.2026
	Vejdirektoratet · Hjemvisning af kommunalt afslag på delvis nedlæggelse af privat fællesvej – utilstrækkelig begrundelse efter privatvejslovens § 72, stk. 2, nr. 2	27.05.2026

§ 7 Undersøgelse af alternative adgangsveje ved nedlæggelse

Vejdirektoratets praksis stiller klare krav til kommunens sagsoplysning, når den skal vurdere, om en vej er "eneste adgangsvej" eller "af vigtighed".

I [EMN-2025-06843](#) ophævede Vejdirektoratet en kommunes afslag på nedlæggelse, fordi kommunen havde undladt at afklare den faktiske og retlige status for en alternativ adgangsvej, der var registreret i CVF-registret og dokumenteret på historiske luftfotos. Kommunen kunne ikke med rimelighed påstå, at den omhandlede vej var den "eneste adgangsvej", uden at have undersøgt alternativet.

I [23-16135](#) ophævede Vejdirektoratet Sønderborg Kommunes afslag, bl.a. fordi den reelle begrundelse var trafiksikkerhedsmæssige hensyn på en tilstødende kommunevej – et hensyn, der hører under [vejlovens § 49](#), men som ikke fremgik af afgørelsen, og klageren ikke var partshørt om.

Omvendt opretholder Vejdirektoratet nedlæggelser, når kommunens interesseafvejning er saglig og tilstrækkeligt begrundet:

Sag	Resultat	Afgørende momenter
19-14851	Opretholdelse	Minimale gener ved omkørsel, vejen ikke af vigtighed
20-05558	Opretholdelse	Meget begrænset brug, vejers dispositionsret vejer tungere
20-16495	Opretholdelse	Klagers ejendom havde to andre adgangsveje
EMN-2025-29451	Opretholdelse	Logistisk ønske opvejes ikke, selvstændig privat adgangsvej
20-01791	Afslag opretholdt	Vejen af vigtighed for landbrugsdrift

En tilladelse til nedlæggelse medfører, at **alle vejrettigheder** – herunder hævdvundne – bortfalder ved tilladelsens udnyttelse.

LOV	Privatvejsloven § 72, stk. 2	Privatvejsloven § 73	Privatvejsloven § 74	Vejloven § 49	
PRAKSIS	Vejdirektoratet · Opretholdelse af kommunal afgørelse om nedlæggelse af privat fællesvej i landzone grundet interesseafvejning og tilfredsstillende alternativ adgang				29.09.2025
	Vejdirektoratet · Afslag på nedlæggelse af privat fællesvej ophævet på grund af mangelfuld undersøgelse af alternative adgangsveje				25.08.2025
	Vejdirektoratet · Ophævelse af afslag på nedlæggelse af privat fællesvej grundet sagsbehandlingsfejl				19.02.2024
	Vejdirektoratet · Nedlæggelse af Privat Fællesvej: Vigtigheden af Alternative Adgangsveje				30.03.2021
	Vejdirektoratet · Nedlæggelse af privat fællesvej: Vejdirektoratet stadfæster kommunes skønsmæssige afgørelse				10.06.2020
	Vejdirektoratet · Afslag på nedlæggelse af privat fællesvej i landzone på grund af vejens vigtighed for naboer				24.03.2020

§ 8 Forvaltningsretlige krav: Begrundelse, partshøring og sagsoplysning

En betydelig del af Vejdirektoratets ophævelser skyldes forvaltningsretlige sagsbehandlingsfejl – typisk mangelfuld begrundelse, utilstrækkelig partshøring eller mangelfuld sagsoplysning.

Begrundelseskrav: Kommunens skriftlige afgørelse skal efter [forvaltningslovens § 22](#) begrundes, og begrundelsen skal efter [§ 24](#) indeholde en henvisning til retsregler, en beskrivelse af hovedhensyn ved skønsmæssige afgørelser og de faktiske omstændigheder. I [22-09119](#) ophævede Vejdirektoratet en udgiftsfordeling, fordi det ikke var tilstrækkeligt dokumenteret, hvordan de enkelte grundejeres bidrag var beregnet.

Partshøring: I [20-08858](#) ophævede Vejdirektoratet Helsingør Kommunes afgørelse om betaling for istandsættelse af Gæslingevej, fordi grundejere, der blev inddraget i betalingen, ikke var blevet hørt, før arbejdet blev udført.

I [19-08924](#) afviste Vejdirektoratet en klage, fordi Københavns Kommune selv havde genoptaget sagen efter at have konstateret, at vejeren ikke var partshørt – der forelå derfor ikke en endelig afgørelse.

Sagsoplysning: I [23-01883](#) ophævede Vejdirektoratet Silkeborg Kommunes tildeling af vejret, fordi kommunen ikke tilstrækkeligt havde undersøgt alternative adgangsveje. Da tildeling af vejret efter [privatvejslovens § 26, stk. 2, nr. 2](#) har **ekspropriationslignende karakter**, skærpes undersøgelsespligten.

Ombudsmanden har ligeledes kritiseret sagsbehandlingsfejl i vejsager. I **FOB 1999-457** konstaterede ombudsmanden, at en kommune ikke havde foretaget tilstrækkelig partshøring, og at Vejdirektoratet burde have påtalt dette. I **FOB 2003-504** fandt ombudsmanden, at partshøringen var utilstrækkelig, fordi kommunen ikke havde fremlagt de detaljerede oplysninger om vejens tilstand ved vejsynet.

LOV	Forvaltningsloven § 19	Forvaltningsloven § 22	Forvaltningsloven § 24, stk. 1-2
	Privatvejsloven § 26, stk. 2		
PRAKSIS	Vejdirektoratet · Mangelfuld sagsoplysning: Kommuneafgørelse om tildeling af vejret til privat fællesvej ophævet		17.05.2023
	Vejdirektoratet · Udgiftsfordeling for vedligeholdelse af privat fællesvej ophævet pga. mangelfuld begrundelse		13.09.2022
	Vejdirektoratet · Helsingør Kommunes afgørelse om betaling for vejistandsættelse ophævet grundet alvorlige sagsbehandlingsfejl		03.11.2020
	Vejdirektoratet · Afvisning af klage over parkeringsændringer på privat fællesvej på grund af kommunens manglende partshøring		16.08.2019

§ 9 Færdselsregulering, aflåsning og belysning på private fællesveje

Private fællesveje i byzone er åbne for almindelig færdsel, jf. [privatvejslovens § 57](#). Ændringer i vejens indretning, afspærring og færdselsregulering kræver kommunens og politiets godkendelse.

I [23-03988](#) opretholdt Vejdirektoratet Odsherred Kommunes påbud om at undlade aflåsning af en låge på en privat fællesvej, der fungerede som strandadgang. Grundejerens hærværksargumenter blev ikke anset for et

sagligt kriterium, der kunne lovliggøre aflåsningen. Kommunen havde korrekt foretaget en interesseafvejning uden at tage stilling til den privatretlige tvist om færdselsretten.

I [22-06903](#) stadfæstede Vejdirektoratet Herning Kommunes afgørelse om, at grundejere på den private fællesvej Skrånten skal afholde udgifterne til vedligeholdelse af gadelyset, jf. [privatvejslovens § 59](#). Kommunen afholder strømudgifterne, mens grundejerne betaler øvrige drifts- og anlægsudgifter.

For private fællesveje **på landet** er færdselsregulering ikke reguleret i privatvejsloven – skiltning og trafikregulering beror på aftale mellem vej ejer og godkendelse fra politiet, jf. [færdselslovens § 97, stk. 2](#). Gående og cyklende færdsel reguleres efter [naturbeskyttelseslovens § 26](#).

LOV	Færdselsloven § 97, stk. 2	Privatvejsloven § 57, stk. 1	Privatvejsloven § 59, stk. 1, 5
PRAKSIS	Vejdirektoratet · Påbud om at undlade aflåsning af låge på privat fællesvej opretholdt 26.05.2023 Vejdirektoratet · Udgifter til Gadelys på Privat Fællesvej: Vejdirektoratet Stadfæster Kommunes Afgørelse om Betalingspligt for Grundejere 14.07.2022		

§ 10 Opklassificering, vejudlæg og kommunens inhabilitet

Kommunen kan beslutte at opklassificere en privat fællesvej til offentlig vej efter en samlet trafikal vurdering, jf. [vejlovens § 15](#). I 20-01887 fastslog Vejdirektoratet, at kommunen **ikke** kan stille vilkår om, at de vejberettigede betaler for udvidelse af vejen som betingelse for opklassificering – hjemlen hertil blev ikke videreført i den gældende vejlov.

Et **godkendt vejudlæg** efter privatvejsloven bevarer sin status som bindende offentligretlig reservation, indtil det formelt ændres, nedlægges eller slettes matrikulært. I [EMN-2026-04129](#) præciserede Vejdirektoratet, at et vejudlægs retsvirkninger og rådighedsbegrænsninger fortsætter uændret trods opgivet udstykning og ejerskifte.

Når kommunen både er vejejer og vejmyndighed, udløser det **ikke** inhabilitet – men kræver særlig intensiv prøvelse. I [EMN-2025-19699](#) fastslog Vejdirektoratet, at da loven ikke giver mulighed for substitution til en anden myndighed, er kommunen forpligtet til selv at tage stilling. Direktoratet foretog i stedet en intensiv prøvelse af, om kommunen havde varetaget usaglige hensyn.

Fiberkabelføring i private fællesveje kan lovliggøres efter [privatvejslovens § 24a](#), der trådte i kraft 1. januar 2024. I [EMN-2025-38817](#) opretholdt Vejdirektoratet en kommunes lovliggørende tilladelse for et fiberkabel nedgravet uden forudgående samtykke fra vejejerer.

LOV	Privatvejsloven § 10	Privatvejsloven § 24a	Vejloven § 15	
PRAKSIS	Vejdirektoratet · Lovliggørelse af ulovligt nedgravet fiberkabel på privat fællesvej i landzone			05.01.2026
	Vejdirektoratet · Klage over nedlæggelse af del af privat fællesvej på landet: Vurdering af vejstatus, inhabilitet og tilstrækkelig vejadgang			17.10.2025
	Vejdirektoratet · Kommune kan ikke kræve udvidelse af privat fællesvej betalt af vejberettigede før opklassificering til offentlig vej			10.03.2020

§ 11 Sammenfatning: Centrale praksismønstre og rådgivning

Praksis fra Vejdirektoratet, Højesteret og Ombudsmanden tegner følgende hovedlinjer for administrationen af private fællesveje:

Kommunens rolle: Kommunen har en aktiv tilsyns- og håndhævelsespligt og kan ikke afvise sager som privatretlige anliggender. Til gengæld nyder kommunens faglige skøn over vejens stand og trafikale vigtighed bred beskyttelse mod Vejdirektoratets tilsidesættelse.

Begrundelse er afgørende: Den hyppigste ophævelsesgrund er mangelfuld begrundelse. Kommuner bør i enhver afgørelse om vedligeholdelse, udgiftsfordeling eller nedlæggelse sikre:

- Præcis hjemmelsangivelse
- Beskrivelse af de faktiske omstændigheder
- Redegørelse for hovedhensyn bag skønnet
- Stillingtagen til parternes relevante indsigelser

Privatretlige vs. offentligretlige spørgsmål: Hverken kommunen eller Vejdirektoratet kan afgøre spørgsmål om vejret, hævd, servitutters rækkevidde, naboret eller erstatning. Disse skal afgøres af domstolene. En offentligretlig tilladelse kan kun udnyttes, hvis modtageren også har privatretligt grundlag.

Nedlæggelse: Kommunen skal følge tretrinsmodellen i § 72 og foretage en konkret, funktionel vurdering af vejens vigtighed – ikke blot konstatere tinglyst vejret. Alternative adgangsveje skal undersøges aktivt.

Udgiftsfordeling: Fordelingen skal bygge på de lovbundne kriterier i § 51 – facadelængde, areal og benyttelsesmåde – ikke alene meterantal. Hjørnegrundsreduktion efter § 51, stk. 6, skal overholdes.

Vintervedligeholdelse: Pligten til snerydning og glatførebekæmpelse efter [privatvejslovens § 79](#) er accessorisk til den almindelige vedligeholdelsespligt – den kan kun pålægges grundejere, der i forvejen er vedligeholdelsespligtige.

LOV

[Privatvejsloven § 44, stk. 1](#)

[Privatvejsloven § 51, stk. 1](#)

[Privatvejsloven § 72, stk. 2](#)

[Privatvejsloven § 79](#)

REFERENCE Lovgrundlag

8 paragraffer

Privatvejsloven § 44	stk. 1	Privatvejsloven § 45	stk. 1
Privatvejsloven § 49	stk. 1	Privatvejsloven § 51	stk. 1, 3, 6
Privatvejsloven § 72	stk. 1-2	Privatvejsloven § 79	
Privatvejsloven § 87	stk. 2	Vejloven § 15	

MATERIALE Citerede afgørelser

30 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

1

15.01.2021 Højesterets afklaring af vedligeholdelsespligt og begrebet 'vejret' på private fællesveje bs-13147-2020-hjr

VEJDIREKTORATET · NÆVN / KLAGEINSTANS

29

03.06.2026	Ophævelse af kommunalt afslag på nedlæggelse af privat fællesvej – utilstrækkelig begrundelse for skønsmæssig afgørelse	emn_2026_07711
27.05.2026	Hjemvisning af kommunalt afslag på delvis nedlæggelse af privat fællesvej – utilstrækkelig begrundelse efter privatvejslovens § 72, stk. 2, nr. 2	emn_2026_06431
07.04.2026	Vejdirektoratet stadfæster kommunens udgiftsfordeling for istandsættelse af privat fællesvej i landzone (EMN-2025-35567)	emn_2025_35567
07.04.2026	Vejdirektoratet opretholder kommunens vedligeholdelsespåbud for privat fællesvej i landzone (EMN-2026-00309)	emn_2026_00309
10.02.2026	Regler for vedligeholdelse og udgiftsfordeling på private fællesveje i sommerhusområder	emn_2026_00151
05.01.2026	Lovliggørelse af ulovligt nedgravet fiberkabel på privat fællesvej i landzone	emn_2025_38817
22.12.2025	Vejledning om privatretlig vedligeholdelse vs. vejmyndighedens afgørelser på private fællesveje	emn_2025_49813
18.12.2025	Lovliggørelse af vejadgang til privat fællesvej: Vejdirektoratet opretholder kommunens offentligretlige tilladelse og henviser privatretlige servitutspørgsmål til domstolene	emn_2025_46883
17.10.2025	Klage over nedlæggelse af del af privat fællesvej på landet: Vurdering af vejstatus, inhabilitet og tilstrækkelig vejadgang	emn_2025_19699
29.09.2025	Opretholdelse af kommunal afgørelse om nedlæggelse af privat fællesvej i landzone grundet interesseafvejning og tilfredsstillende alternativ adgang	emn_2025_29451
25.08.2025	Afslag på nedlæggelse af privat fællesvej ophævet på grund af mangelfuld undersøgelse af alternative adgangsveje	emn_2025_06843
02.10.2024	Kommune handlede ulovligt ved at afvise sag om privat fællesvejs stand som et privatretligt anliggende	emn_2024_266358
19.02.2024	Ophævelse af afslag på nedlæggelse af privat fællesvej grundet sagsbehandlingsfejl	23_16135
29.08.2023	Afvisning af klage over asfaltarbejde og niveauforskel på privat fællesvej	23_11620
26.05.2023	Påbud om at undlade aflåsning af låge på privat fællesvej opretholdt	23_03988
17.05.2023	Mangelfuld sagsoplysning: Kommuneafgørelse om tildeling af vejret til privat fællesvej ophævet	23_01883
13.09.2022	Udgiftsfordeling for vedligeholdelse af privat fællesvej ophævet pga. mangelfuld begrundelse	22_09119
14.07.2022	Udgifter til Gadelys på Privat Fællesvej: Vejdirektoratet Stadfæster Kommunes Afgørelse om Betalingspligt for Grundejere	22_06903
30.05.2022	Vejstatus og vedligeholdelsespligt for privat fællesvej på landet	22_07521
27.01.2022	Påbud om genetablering af privat fællesvej skal rettes til alle vejberettigede, ikke kun den formodede ansvarlige	21_16223

22.07.2021	Stadfæstelse af Københavns Kommunes nye udgiftsfordeling til istandsættelse af de private fællesveje Kretavej og Lemnosvej	21_04517
30.03.2021	Nedlæggelse af Privat Fællesvej: Vigtigheden af Alternative Adgangsveje	20_16495
03.11.2020	Helsingør Kommunes afgørelse om betaling for vejistandsættelse ophævet grundet alvorlige sagsbehandlingsfejl	20_08858
10.06.2020	Nedlæggelse af privat fællesvej: Vejdirektoratet stadfæster kommunes skønsmæssige afgørelse	20_05558
24.03.2020	Afslag på nedlæggelse af privat fællesvej i landzone på grund af vejens vigtighed for naboer	20_01791
10.03.2020	Kommune kan ikke kræve udvidelse af privat fællesvej betalt af vejberettigede før opklassificering til offentlig vej	20_01887
18.02.2020	Omlægning af privat fællesvej på landet godkendt trods naboklage over øget landbrugstrafik	20_00353
02.12.2019	Tilladelse til nedlæggelse af privat fællesvej i landzone opretholdt efter interesseafvejning	19_14851
16.08.2019	Afvisning af klage over parkeringsændringer på privat fællesvej på grund af kommunens manglende partshøring	19_08924

13

PRAKSISOVERSIGT · TINGSRET

Praksisoversigt over påtaleret og påtaleberettigede ved servitutter

Hvem kan håndhæve en servitut – og hvornår er retten fortabt?

Version 2 · Opdateret 24. jun. 2026 · 10 afgørelser · 2015-2026

[Læs online](#)**INTRODUKTION**

Påtaleretten er den processuelle nøgle til servitutters håndhævelse: kun den påtaleberettigede – eller den der er succederet i retten – kan kræve en servitut overholdt. Retsgrundlaget hviler på tinglysningslovens § 10, stk. 5 (krav om angivelse af påtaleberettigede i servituddokumentet), planlovens § 43 (kommunal håndhævelse) og den uskrevne retsgrundsætning om retsfortabende passivitet. Praksis fra domstolene og Planklagenævnet viser to gennemgående mønstre: dels at identifikation af den nuværende påtaleberettigede ved ejerskifte og udstykning er afgørende for servituttens reelle effektivitet, dels at kommuner og private påtaleberettigede kan fortabe håndhævelsesretten ved passivitet – ofte allerede efter 2-6 års tavshed efter kendskab til overtrædelsen.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01 Et servituddokument skal altid angive den eller de påtaleberettigede samt den herskende ejendom, jf. tinglysningslovens § 10, stk. 5 – mangler disse oplysninger, kan tinglysning nægtes.
- 02 Påtaleretten følger ejendommen, ikke personen: formuleres den som 'den til enhver tid værende ejer af matr.nr. X', overgår retten automatisk ved ejerskifte.
- 03 Kommunalbestyrelsen kan ved påbud eller forbud håndhæve servitutbestemmelser om forhold, der kan optages i en lokalplan, uanset om kommunen selv er påtaleberettiget, jf. planlovens § 43.
- 04 Retsfortabende passivitet kan medføre, at påtaleretten fortabes – ved bedømmelsen lægges vægt på den forløbne tid, om ejeren har haft grund til at tro at tavsheden var en accept, og om forsinkelsen skyldes den påtaleberettigedes ansvar.
- 05 I Planklagenævnets praksis har passivitetsperioder på 2-7 år været tilstrækkelige til at fortabe kommunens håndhævelsesret efter planlovens § 43, mens kortere perioder godtages, hvis forsinkelsen skyldes borgeren selv.
- 06 En grundejerforening har som udgangspunkt søgsmålskompetence til at håndhæve servitutter, der er pålagt til fordel for foreningens medlemmer, mens den enkelte ejer i et udstykningsområde kun kan håndhæve servitутten, hvis den specifikt tilkommer ejerne af de udstykkede parceller.

- 07** Ved mortifikation efter lov af 1905 om servitutmortifikation kan en servitut slettes, bl.a. når der ikke længere findes nogen påtaleberettiget – fx ved opløsning af en grundejerforening uden successor.
- 08** En ny erhverver af den herskende ejendom kan fortrænge en utinglyst frihedshævd vundet af den tjenende ejendoms ejer, men kun hvis erhververen er i god tro, jf. tinglysningslovens §§ 1, 5 og 26 – ellers bevarer frihedshævd sin gyldighed.
- 09** Kommunen har ikke pligt til opsøgende tilsyn med privatretlige servitutter, men når den først er blevet opmærksom på et ulovligt forhold og har tilkendegivet, at den vil følge op, skal den reagere inden for rimelig tid.
- 10** Passivitetsbedømmelsen ved servituthåndhævelse er konkret: en tilsynsmyndigheds løfte om snarlig opfølgning, der først realiseres år senere, kan skabe en berettiget forventning om accept hos den servitutstridige ejer.

§ 1 Lovgrundlaget for påtaleret ved servitutter

Påtaleretten ved servitutter reguleres af flere samvirkende regelsæt. Den centrale bestemmelse er [tinglysningslovens § 10, stk. 5](#), der fastsætter:

Et servitutdokument skal altid angive den eller de påtaleberettigede, samt om servituten er tidsbegrænset og i givet fald den periode, dokumentet skal være tinglyst. [...] Desuden skal servituttens geografiske udstrækning angives, og det skal fremgå, hvilken eller hvilke ejendomme der er herskende i henhold til servituten.

Bestemmelsen har karakter af en gyldighedsbetingelse: et servitutdokument, der ikke angiver de påtaleberettigede, kan ikke tinglyses. Kravet uddybes i [bekendtgørelse om tinglysning \(Fast ejendom\) § 27](#), der kræver den påtaleberettigedes personnummer eller CVR-nummer – medmindre påtaleretten tilkommer "den til enhver tid værende ejer" af en bestemt ejendom, i hvilket tilfælde det er tilstrækkeligt at identificere den herskende ejendom.

[Tinglysningslovens § 11, stk. 1](#) regulerer den modsatte situation – udslettelse af en servitut – og fastsætter, at det kun kræver samtykke fra ejeren af den herskende ejendom, medmindre andre berettigede har ladet en særlig erklæring tinglyse.

Servitutter, der angår forhold reguleret i en lokalplan, har desuden en offentligretlig dimension: efter [planlovens § 43](#) kan kommunalbestyrelsen "ved påbud eller forbud sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan." Denne beføjelse giver kommunen en selvstændig håndhævelsesmulighed uanset om kommunen selv er påtaleberettiget ifølge servitutdokumentet. Det er dog en forudsætning, at kommunen varetager et planlægningsmæssigt formål ved udøvelsen.

Endeligt giver [lov af 26. april 1905 om mortifikationsdom på servitutter § 1](#) ejeren af den behæftede ejendom adgang til at opnå mortifikationsdom, bl.a. "naar der ikke længere findes nogen, som er berettiget til at gøre Servituten gældende." Denne bestemmelse er typisk relevant, når den påtaleberettigede forening er opløst, eller når den i servitutdokumentet udpegede person er død uden successorer.

Tinglysningsloven er senest konsolideret den 19. februar 2026, og der er ingen vedtagne-men-ikke-konsoliderede ændringer til § 10.

LOV

[Lov om Adgang til Erhvervelse af Mortifikationsdom paa Servitutter m.m. § 1](#)
[Planloven § 43](#)
[Tinglysningsloven § 10, stk. 5](#)
[Tinglysningsloven § 11, stk. 1](#)

§ 2 Identifikation af den påtaleberettigede – ejer, grundejerforening eller kommune

I praksis formuleres påtaleretten i servitutdokumenter typisk på én af tre måder:

- **Personlig påtaleret:** én navngiven person eller myndighed (fx den oprindelige udstykker eller en minister) er påtaleberettiget. Retten er personlig og overgår ikke automatisk ved ejerskifte, medmindre dokumentet bestemmer andet.
- **Real påtaleret ("den til enhver tid værende ejer"):** påtaleretten er knyttet til ejerskab af en bestemt ejendom – den herskende ejendom. Retten følger ejendommen ved ethvert ejerskifte uden yderligere tinglysning.
- **Forenings- eller organisatorisk påtaleret:** påtaleretten tilkommer en grundejerforening, en haveforening eller en kommunalbestyrelse. Her rejser opløsning af foreningen særlige spørgsmål.

Ved real påtaleret opstår komplikationer, når den herskende ejendom udstykkes. Udgangspunktet er, at påtaleretten overgår til ejerne af de udstykkede parceller, medmindre servituttens formål indebærer, at retten kun kan udøves kollektivt. I [mortifikationslovens § 3, litra b](#) er der taget stilling til dette ved mortifikationssøgsmål: stævningen skal forkyndes for ejeren af den tilbageværende hovedparcel og mindst for ejerne af de til parcellen stødende parceller.

Ved **organisatorisk påtaleret** kan opløsning af den påtaleberettigede forening medføre, at der "ikke længere findes nogen, som er berettiget til at gøre Servituttens gældende", jf. mortifikationslovens § 1. I Planklagenævnets praksis ses det dog, at kommunen i sådanne tilfælde kan træde til med [planlovens § 43](#)-håndhævelse, hvis servituttens angår planlægningsmæssigt relevante forhold.

I afgørelsen [NMK-33-03228](#) var både grundejerforeningen og kommunen påtaleberettigede ifølge servituttens § 14. Grundejerforeningen havde angiveligt accepteret en stålskorsten, men kommunen håndhævede uafhængigt med hjemmel i planlovens § 43 – selvom den i det konkrete tilfælde tabte på grund af passivitet.

I den beslægtede vejret-sag [BS G-2221/2017](#) fastslog Højesteret, at en grundejerforening ikke automatisk har vejret – og dermed heller ikke håndhævelsesret – blot fordi dens medlemmer faktisk benytter en privat fællesvej. Retten kræver et retligt grundlag (aftale, hævde eller offentligretligt vejudlæg). Tilsvarende gælder for servitutpåtaleret: faktisk brug af en ret er ikke tilstrækkeligt – det retlige grundlag skal kunne dokumenteres.

LOV

[Lov om Adgang til Erhvervelse af Mortifikationsdom paa Servitutter m.m. § 3](#)
[Planloven § 43](#)

PRAKSIS

Højesteret · Højesterets afklaring af vedligeholdelsespligt og begrebet 'vejret' på private fællesveje

15.01.2021

Planklagenævnet · Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om passivitet ved håndhævelse af servitut vedrørende stålskorsten

04.12.2015

§ 3 Kommunens håndhævelse efter planlovens § 43 – og dens grænser

[Planlovens § 43](#) giver kommunalbestyrelsen en særlig beføjelse til at håndhæve privatretlige servitutter ved påbud eller forbud, forudsat at servitutbestemmelsen angår forhold, der kan reguleres i en lokalplan. Som det fremgår af [Vejledning om lokalplanlægning, pkt. 9.4](#):

Bestemmelsen giver kommunalbestyrelsen en adgang til at håndhæve disse servitutter, uanset om kommunen har påtaleret i henhold til servitutten. Det er naturligvis en forudsætning, at kommunalbestyrelsen varetager et planlægningsmæssigt formål ved udøvelsen af påtaleretten.

Denne beføjelse er funktionelt en supplerende påtaleret, der ikke forudsætter, at kommunen er nævnt i servituddokumentet. Bestemmelsen omfatter bl.a. servitutter om bebyggelsens omfang og udformning, jf. [planlovens § 15, stk. 2](#).

Planklagenævnets praksis illustrerer rækkevidden:

- I [23/12885](#) håndhævede Hørsholm Kommune en tinglyst servitut fra 1921 om mindstegrundstørrelse og nedlagde forbud mod arealoverførsel, der ville bringe en grund under servitutens grænse. Planklagenævnet stadfæstede forbuddet og fandt, at kommunen havde en "aktuel planlægningsmæssig interesse" i at bevare områdets karakter.
- I [25/02287](#) stadfæstede Planklagenævnet Kolding Kommunes påbud om fjernelse af carport og cykelskur, der var opført i strid med en 1972-deklarations krav om 5 meters afstand til vejsskel. Nævnet fastslog, at hensynet til "lys, luft og åbenhed" fortsat udgjorde en aktuel planlægningsmæssig interesse.

Der er dog en vigtig skelnen: kommunen har **ikke** en generel tilsynspligt med privatretlige servitutter, jf. [planlovens § 51](#). Nævnet i [25/02287](#) understregede, at kommunen ikke er forpligtet til "løbende opfølgende tilsyn" vedrørende privatretlige servitutter. Kommunens beføjelse er en ret, ikke en pligt.

Har kommunen privatretlig påtaleret i henhold til servitutten, kan den desuden håndhæve servitutten gennem en civil retssag. Da retsvirkningerne er væsentligt forskellige, skal kommunen altid angive, om et påbud er udstedt i henhold til planlovens § 43, og der skal i så fald gives klagevejledning til Planklagenævnet.

Se også [servitut-negativ-bebyggelsesforbud](#) for den materielle side af bebyggelsesservitutter og [servitutter-tinglysning](#) for tinglysningskravene.

LOV	Planloven § 15, stk. 2	Planloven § 43	Planloven § 51
PRAKSIS	Planklagenævnet · Planklagenævnets stadfæstelse af påbud om lovliggørelse af carport og cykelskur i Kolding Kommune 08.01.2026 Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om forbud mod arealoverførsel i Hørsholm Kommune 25.02.2025		

§ 4 Retsfortabende passivitet – den praktisk vigtigste grund til tab af påtaleret

Retsfortabende passivitet er den hyppigste årsag til, at en servitut ikke kan håndhæves i praksis. Passivitetslæren er ulovbestemt og hviler på den uskrevne retsgrundsætning om, at den der tåler en overtrædelse i tilstrækkelig lang tid, mister sin ret til at kræve ophør.

Planklagenævnet har formuleret passivitetsvurderingens kriterier således (gengivet ordret fra [23/07450](#)):

Ved bedømmelsen af, om kommunen har fortabt retten til at håndhæve en servitut på grund af passivitet, må der generelt – foruden den forløbne tid – lægges vægt på, om ejeren af ejendommen har haft grund til at tro, at kommunens tavshed i forhold til et servitutstridigt forhold er udtryk for en form for accept.

Passiviteten vurderes altid konkret. Fire elementer indgår i afvejningen:

1. **Tidsfaktoren:** Hvor lang tid er der gået fra den påtaleberettigede fik kendskab til overtrædelsen?
2. **Kendskabstidspunktet:** Hvornår og hvordan blev den påtaleberettigede opmærksom på forholdet?
3. **Berettiget forventning:** Har den servitutstridige ejer haft grund til at tro, at overtrædelsen var accepteret – fx pga. løfter om snarlig opfølgning, der aldrig realiseres?
4. **Ansvarsplacering:** Skyldes forsinkelsen den påtaleberettigede selv (fx intern omorganisering, afventning af lokalplan) eller borgeren (fx manglende indsendelse af materiale)?

Nedenstående tabel opsummerer Planklagenævnets nyere passivitetsafgørelser:

Sag	Passivitetsperiode	Resultat	Årsag til forsinkelse
NMK-33-03228	~7 år (2008–2015)	Passivitet – påbud ophævet	Kommunen reagerede ikke trods kendskab
23/05866	~6 år (2017–2023)	Passivitet – påbud ophævet	Kommune afventede ny lokalplan
23/04433	~4 år (2018–2022)	Passivitet – påbud ophævet	Kommune lovede svar "inden for et par uger"
23/07450	~2 år (2021–2023)	Passivitet – påbud ophævet	Kommune havde alle oplysninger men reagerede ikke
25/02287	~3 år (2022–2025)	Ingen passivitet – påbud stadfæstet	Forsinkelse skyldtes klager selv
23/12885	~2 år (2021–2023)	Ingen passivitet – forbud stadfæstet	Kommune reagerede tidligt og orienterede løbende

Mønsteret er klart: det afgørende er ikke blot tidsforløbet, men den påtaleberettigedes adfærd i perioden. En kommune, der aktivt orienterer borgeren om sin hensigt om håndhævelse, bevarer sin ret – selv over en længere periode. Omvendt kan allerede 2 års tavshed efter fuldt kendskab til alle relevante oplysninger være tilstrækkeligt.

For private påtaleberettigede gælder samme grundsætninger, men vurderingen kan falde anderledes ud. Se [servitut-bortfald-mortifikation](#) for det overlappende spørgsmål om servitutters bortfald ved usus (privat frihedshævd).

LOV

[Planloven § 43](#)

PRAKSIS

Planklagenævnet · Planklagenævnets stadfæstelse af påbud om lovliggørelse af carport og cykelskur i Kolding Kommune	08.01.2026
Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om forbud mod arealoverførsel i Hørsholm Kommune	25.02.2025
Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om ophævelse af påbud grundet passivitet i sag om overskridelse af bebyggelsesareal	04.07.2024
Planklagenævnet · Ophævelse af kommunalt påbud om lovliggørelse af kolonihavehus grundet fire års passivitet	04.07.2024

Planklagenævnet · Planklagenævnet ophæver kommunalt påbud om fjernelse af carport og cykelskur grundet retsfortabende passivitet 02.07.2024

Planklagenævnet · Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om passivitet ved håndhævelse af servitut vedrørende stålskorsten 04.12.2015

Påtalerettens skæbne ved ejerskifte og frihedshævd – Højesterets praksis

Forholdet mellem påtaleret, ejerskifte og frihedshævd er belyst i Højesterets dom [BS-41762/2019-HJR](#) af 12. maj 2020, der behandler et centralt spørgsmål: kan en ny erhverver af den herskende ejendom "genoplive" en servitut, der reelt er bortfaldet ved frihedshævd?

Sagen omhandlede en servitut fra 1933, der forbød beplantning over en vis højde på ejendom 1. Påtaleretten tilkom "den til enhver tid værende ejer af ejendom 2". Landsretten fastslog, at servitutforpligtelsen var bortfaldet ved frihedshævd, mens de tidligere ejere var ejere af ejendom 1. Spørgsmålet var herefter, om de nye ejere af ejendom 2 (A og B) ved tinglysning af deres adkomst kunne fortrænge den vundne frihedshævd.

Højesteret fastslog to vigtige principper:

1. Adkomsttinglysning på herskende ejendom kan fortrænge utinglyst frihedshævd:

Den adkomst, som A og B i 2015 har fået tinglyst, angår en anden ejendom, nemlig ejendom 2. Højesteret finder, at dette i tilfælde som det foreliggende – hvor påtaleretten ifølge servituten tilkommer ejeren af ejendom 2 – ikke i sig selv er til hinder for, at A og B kan fortrænge C og Ds frihedshævd.

Højesteret henviste til, at en sådan fortrængning var mulig allerede før tinglysningsloven af 1926, jf. bl.a. **UfR 1881.471**.

2. God tro er en ufravigelig betingelse:

Fortrængning kræver efter [tinglysningslovens § 1, stk. 2](#), sammenholdt med [§ 5](#), at erhververen er i god tro. I den konkrete sag var beplantningen så markant, at A og B "har måttet gå ud fra, at C og D havde ret til at beplante deres ejendom som sket." Fortrængning blev derfor afvist.

Denne dom har direkte betydning for påtalerettens praktiske værdi: selvom servituten formelt fortsat er tinglyst, kan den reelt være tømt for indhold ved frihedshævd – og en ny erhverver af den herskende ejendom kan kun "genoplive" den, hvis vedkommende er i god tro om, at servituten faktisk overholdes.

Mekanismen i [tinglysningslovens § 26](#) supplerer dette: hvis en hævd ikke er tinglyst, skal en senere erhverver gøre sin ret gældende inden 2 år efter, at hans egen ret er tinglyst. I modsat fald får hævdens også gyldighed mod ham.

LOV

[Tinglysningsloven § 1, stk. 2](#)[Tinglysningsloven § 5](#)[Tinglysningsloven § 26](#)

PRAKSIS

Højesteret · Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævd ved ejendomskøb

12.05.2020

Mortifikation – når den påtaleberettigede ikke længere kan identificeres

Når der ikke længere kan peges på en påtaleberettiget – typisk fordi den navngivne person er død, den udpegede forening er opløst, eller den herskende ejendom er lagt sammen med en anden ejendom – åbner [lov af 26. april 1905 om mortifikationsdom på servitutter § 1](#) mulighed for at slette servitутten ved domstolsbeslutning.

Bestemmelsen rummer fire mortifikationsgrunde:

- Servitутten er aldrig lovgyldigt pålagt ejendommen.
- Servitутten er bortfaldet (fx ved frihedshævd eller aftale).
- Servitутten vedrører ikke den parcel, hvis ejer søger mortifikation (efter udstykning).
- **Der ikke længere findes nogen, som er berettiget til at gøre servitутten gældende.**

Den fjerde grund – fravær af påtaleberettiget – er den procesretligt vigtigste. [Lovens § 3](#) fastsætter detaljerede regler for, hvem stævningen skal forkyndes for. For servitutter pålagt i "offentlig Interesse" skal kommunalbestyrelsen indstævnes, jf. § 3, litra f. For servitutter til fordel for en fast ejendom skal ejerne af den ejendom indstævnes, jf. § 3, litra a.

Mortifikationssøgsmålet er den formelle udvej ud af servitutmæssige "låste situationer": en tinglyst servitut med en ophævet grundejerforening som påtaleberettiget kan ikke bare ignoreres, men må slettes via mortifikationsdom.

Se [servitut-bortfald-mortifikation](#) for en dybere behandling af mortifikationsprocessen og [fogedretsbehandling](#) for fuldbyrdelse af servitutkendelser.

LOV

[Lov om Adgang til Erhvervelse af Mortifikationsdom paa Servitutter m.m. § 1](#)[Lov om Adgang til Erhvervelse af Mortifikationsdom paa Servitutter m.m. § 3](#)

§ 7 Praktisk konsekvens: servitutstridige forhold og det kommunale handlingsrum

Samspillet mellem privatretlig påtaleret og planlovens § 43 skaber et dobbelt håndhævelsessystem, hvor den servitutstridige ejer kan møde krav fra to sider: den privatretlige påtaleberettigede (nabo, grundejerforening) og kommunen.

En afgørelse fra Planklagenævnet i sagen [19/04739](#) illustrerer et hyppigt mønster: kommunen konstaterer en servitutstridig udvidelse af et sommerhus (101,4 m² mod tilladte 50 m²), men den langvarige sagsbehandling – herunder afventning af en ny lokalplan, der siden ophæves – medfører, at kommunens ret til håndhævelse fortabes.

Planklagenævnet bemærkede i den forbindelse, at servitutstridige forhold først bliver "ulovlige efter planloven", når kommunen nedlægger et påbud eller forbud. Indtil da er overtrædelsen et rent privatretligt mellemværende mellem den påtaleberettigede og den servitutstridige ejer.

Det praktiske handlingsrum for berørte parter kan sammenfattes:

- **Naboer/grundejerforening (privat påtaleberettiget):** Skal anlægge civilt søgsmål ved domstolene; kan ikke klage til Planklagenævnet. Bør reagere hurtigt for at undgå passivitetsindvendinger.
-

Kommunen (planlovens § 43): Kan udstede påbud/forbud administrativt; afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet. Men kommunen har ingen pligt til at håndhæve og beslutningen om *ikke* at håndhæve kan ikke påklages.

- **Den servitutstridige ejer:** Kan søge mortifikationsdom, hvis påtaleberettiget ikke kan identificeres. Kan påberåbe sig passivitet eller frihedshævd, hvis overtrædelsen har stået i tilstrækkelig lang tid.

Se [gruppesoegsmaal](#) for muligheden for, at mange berørte ejere kan føre fælles retssag.

LOV	Planloven § 42	Planloven § 43	
PRAKSIS	Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om ophævelse af påbud grundet passivitet i sag om overskridelse af bebyggelsesareal		04.07.2024
	Planklagenævnet · Stadfæstelse af afslag på lovliggørende dispensation for udvidelse af sommerhus og etablering af udhus		07.10.2020

§ 8 Sammenfatning og anbefalinger

Praksis om påtaleret og påtaleberettigede ved servitutter samler sig om fire bærende principper:

For det første er en klar angivelse af den påtaleberettigede en gyldighedsbetingelse ved servitutters tinglysning. [Tinglysningslovens § 10, stk. 5](#) og bekendtgørelse om tinglysning § 27 stiller præcise krav, herunder person-/CVR-nummer eller identifikation af den herskende ejendom.

For det andet kan kommunalbestyrelsen håndhæve privatretlige servitutter efter [planlovens § 43](#), også uden at være nævnt i servitutdokumentet, men kun til varetagelse af planlægningsmæssige formål. Kommunen har dog ingen *pligt* til opsøgende tilsyn og kan ikke pålægges at håndhæve.

For det tredje er retsfortabende passivitet den praktisk hyppigste grund til tab af håndhævelsesret. Planklagenævnets praksis viser, at allerede 2-3 års tavshed efter fuldt kendskab kan være tilstrækkeligt, hvis den har skabt en berettiget forventning hos den servitutstridige ejer. Omvendt bevares retten, når den påtaleberettigede aktivt orienterer om sin hensigt om håndhævelse, eller når forsinkelsen skyldes borgeren selv.

For det fjerde kan en ny erhverver af den herskende ejendom som udgangspunkt gøre en tinglyst servitut gældende – men kan ikke fortrænge en allerede vunden frihedshævd, hvis erhververen ikke er i god tro om servituttens aktuelle overholdelse, jf. [BS-41762/2019-HJR](#).

Den praktiske konklusion er, at den påtaleberettigede – hvad enten det er en nabo, en grundejerforening eller en kommune – skal reagere rettidigt og utvetydigt, når en overtrædelse konstateres. Passivitet over for en servitutstridig tilstand kan være rettighedstab, og den eneste sikre vej til fjernelse af en servitut uden identificerbar påtaleberettiget er mortifikationsdom efter 1905-loven.

LOV	Planloven § 43	Tinglysningsloven § 10, stk. 5	
PRAKSIS	Højesteret · Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævd ved ejendomskøb		12.05.2020

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Lov om Adgang til Erhvervelse af Mortifikationsdom paa Servitutter m.m. § 1	Planloven § 42
Planloven § 43	Tinglysningsloven § 10 stk. 5
Tinglysningsloven § 11 stk. 1	Tinglysningsloven § 26

MATERIALE Citerede afgørelser

10 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

3

15.01.2021	Højesterets afklaring af vedligeholdelsespligt og begrebet 'vejret' på private fællesveje	bs-13147-2020-hjr
12.05.2020	Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævd ved ejendomskøb	bs-41762-2019-hjr
20.11.2015	Ugyldighed af kommunalt servitutvilkår om andel i salgssum ved udstykning af færøsk jordlod (trø)	203-2014

PLANKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS

7

08.01.2026	Planklagenævnets stadfæstelse af påbud om lovliggørelse af carport og cykelskur i Kolding Kommune	25/02287
25.02.2025	Planklagenævnets afgørelse om forbud mod arealoverførsel i Hørsholm Kommune	23/12885
04.07.2024	Ophævelse af kommunalt påbud om lovliggørelse af kolonihavehus grundet fire års passivitet	23/04433
04.07.2024	Planklagenævnets afgørelse om ophævelse af påbud grundet passivitet i sag om overskridelse af bebyggelsesareal	23/05866
02.07.2024	Planklagenævnet ophæver kommunalt påbud om fjernelse af carport og cykelskur grundet retsfortabende passivitet	23/07450
07.10.2020	Stadfæstelse af afslag på lovliggørende dispensation for udvidelse af sommerhus og etablering af udhus	19/04739
04.12.2015	Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om passivitet ved håndhævelse af servitut vedrørende stålskorsten	NMK-33-03228

FORARBEJDE Betænkninger

1 reference

Betænkning om digital tinglysning

nr. 1471 · 2006 · Justitsministeriet

14

PRAKSISOVERSIGT · TINGSRET

Praksisoversigt over sameje – ideelle andele, ophævelse og intern afregning

Rådighed, ophævelsesret, frivillig auktion og intern afregning

Version 2 · Opdateret 7. sep. 2026 · 27 afgørelser · 2008-2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Sameje er det ulovregulerede, retsskabte tingsretlige forhold, hvor to eller flere ejer samme formuegode i ideelle brøkdelsandele uden fysisk opdeling – søskendes fælles sommerhus, ugifte samlevendes hus, et kolonihavehus eller en fælles udlejningsejendom. Der findes ingen almindelig samejelov; retsstillingen er udviklet i domstolenes og fogedretternes praksis, suppleret af retsplejelovens auktionsregler og tinglysningsloven. Oversigten samler praksis om fem spor: rådigheden over den ideelle andel kontra hele tingen, ophævelsesretten, ophævelsesmåden ved frivillig offentlig auktion gennem fogedretten, samejeoverenskomstens binding og tinglysning, samt den interne økonomiske afregning ved opløsningen. Tyngdepunktet er Højesterets kendelser af 25. september 2017 og 3. juni 2025, der tilsammen fastlægger både auktionens omfang og afværgelsen af en auktion over en enkelt anpart.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01 Sameje er ulovreguleret: hver samejer ejer en ideel brøkdelsandel af hele tingen, ikke en fysisk afgrænset del af den.
- 02 Hver samejer kan frit sælge og pantsætte sin egen ideelle andel, mens dispositioner over hele tingen og ekstraordinære foranstaltninger kræver enighed mellem samtlige samejere.
- 03 Enhver samejer kan som klart udgangspunkt kræve samejet ophævet, medmindre andet gyldigt er aftalt i en samejeoverenskomst.
- 04 Kan aktivet ikke naturaldeles, og kan parterne ikke enes om afhændelse, opløses samejet ved frivillig offentlig auktion gennem fogedretten efter tvangsauktionsreglerne med de ændringer, salgets frivillige karakter tilsiger, jf. retsplejelovens § 538, stk. 2.
- 05 Auktionen omfatter det samlede aktiv, som samejerne oprindeligt erhvervede – herunder en tilhørende brugsret til grunden – og ikke kun bygningen.
- 06 Salget på auktionen skal respektere en have- eller andelshaveforenings vedtægter om bestyrelsens godkendelse af nye medlemmer, venteliste og maksimalpris, også når vedtægterne ikke var tinglyst før panteretten.

- 07** En bygning opført på lejet grund er en selvstændig fast ejendom, jf. tinglysningslovens § 19, stk. 2, og en bygning, som den ene samejer selv har opført, indgår ikke uden videre i auktionen over det oprindelige aktiv.
- 08** Nye påstande, der ikke har været nedlagt i de foregående instanser, kan afskæres under kæremålet efter princippet i retsplejelovens § 384.
- 09** Fogedretten kan fremme auktionen mod hele ejendommen, når der foreligger berettigede auktionsbegæring over hver ideel anpart – værditabet ved særskilt bortsalg af anparterne vejer tungt.
- 10** En samejeoverenskomst kan tinglyses pantstiftende for fællesudgifter; for at afværge auktion over sin anpart skal samejeren betale alle forfaldne pantesikrede krav, ikke blot det tinglyste maksimumbeløb.
- 11** En tinglyst samejeoverenskomst, der giver ret til at udløse en misligholdende samejer, sidestilles processuelt med en køberet til fast ejendom og har værneting ved ejendommens beliggenhed.
- 12** Den interne afregning følger som udgangspunkt ejerandelene; den samejer, der kræver skævdeling af provenuet, bærer bevisbyrden for sine merudgifter.
- 13** Ensidig indfrielse af fælles gæld eller finansiering af værdiforøgende forbedringer kan kræves tilbage efter grundsætningerne om bristede forudsætninger og ugrundet berigelse, når samlivet eller samejet ophører kort efter.
- 14** Opløsning ved fogedretten forudsætter, at der foreligger et sameje og ikke et interessentskab – et I/S opløses ved skifteretten.
- 15** Én samejer kan i visse tilfælde føre sag alene mod tredjemand uden nødvendigt procesfællesskab, når dommen ikke binder de øvrige samejere, og ingen afgørende hensyn taler imod.
- 16** Køber en samejer hele ejendommen på den auktion, der opløser samejet, anses vedkommendes egen ideelle andel ikke for afstået i skattemæssig forstand.

§ 1 Samejet som ulovreguleret retsfigur – den ideelle andel

Der findes ingen almindelig samejelov. Sameje opstår, når to eller flere erhverver samme formuegode sammen – ved køb, arv, gave eller opførelse – og retsstillingen er derfor i det væsentlige retsskabt, udviklet gennem domstolenes og fogedretternes afgørelser og suppleret af de processuelle regler i retsplejelovens kapitler om tvangsauktion samt af tinglysningsloven.

Det grundlæggende træk er, at hver samejer ejer en **ideel anpart** – en brøkdel af hele tingen – og ikke en fysisk afgrænset del af den. Konsekvensen ses tydeligt i skatte- og tinglysningspraksis. I **09-00720** (Landsskatte retten, 19. februar 2010) havde et par erhvervet en ideel anpart af en ejendom med en samejeoverenskomst om, at ejendommen skulle ejes i lige sameje med fortrinsrådighedsret til hver sin ende af huset. Efter en sokkeludstyknings blev ejendommen til tre selvstændige matrikelnumre – men parterne ejede herefter *en ideel anpart af hver af de tre nye ejendomme*, jf. **09-00720**. Naturaldeling forudsætter altså ikke blot en matrikulær

opdeling, men også en efterfølgende ombytning eller overdragelse af anparter; udstykningen i sig selv opløser ikke samejet.

At samejet ikke er nogen juridisk person, men et rent ejerfællesskab, er også afgørende for kvalifikationen.

I 09-00079 blev en familiekonstruktion om et sommerhus – formelt organiseret med vedtægter, generalforsamling, andele og kontingent – efter en helhedsvurdering anset for et **sameje** og ikke for en forening omfattet af [selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6](#). Landsskatteretten lagde vægt på den lukkede deltagerkreds (seks personer, alene børn og børnebørn af to navngivne personer), at deltagerne samlede indskud svarede til ejendommens anskaffelsessum, at skødet var underskrevet af samtlige deltagere, og at formuen ved opløsning skulle deles mellem deltagerne efter indskud. Vedtægter og foreningsterminologi ændrer med andre ord ikke ved, at forholdet reelt er et sameje, når kredsen er lukket og formuen ikke er uigenkaldeligt udskilt fra deltagerne.

Tinglysningsmæssigt sikres den enkelte anpart efter de almindelige regler: rettigheder over fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning, jf. [tinglysningslovens § 1, stk. 1](#), og den fortrængende aftale skal selv være tinglyst og erhververen i god tro, jf. [§ 1, stk. 2](#).

LOV

[Selskabsskatteloven § 1, stk. 1](#)[Tinglysningsloven § 1, stk. 1-2](#)

PRAKSIS

Landsskatteretten · Skattepligt ved salg af ideelle anparter efter udstykning af ejendom

19.02.2010

Landsskatteretten · Landsskatteretten om skattepligtsvurdering af sommerhusforening som sameje

08.09.2009

§ 2 Rådigheden: egen anpart frit – hele tingen kun i enighed

Praksis bygger på en klar tvedeling af rådigheden.

Over sin egen ideelle andel råder samejeren frit: andelen kan sælges, pantsættes og gøres til genstand for kreditorforfølgning uafhængigt af de øvrige samejere. Det er netop forudsætningen for de auktionssager, hvor kun den ene anpart bringes til salg, jf. [AS-26/2008-VIB](#) og [Sag 31/2017](#).

Over hele tingen kræver dispositioner derimod som udgangspunkt enighed. Højesteret berørte spørgsmålet i [BS-5814/2021-HJR](#) om en privat fællesvej ejet af tre parter i sameje. Om den materielle rådighed udtalte Højesteret:

Det må efter de foreliggende oplysninger lægges til grund, at tildeling af vejrettigheder i henhold til lov om private fællesveje § 26, stk. 1, kræver enstemmighed blandt de tre ejere af den private fællesvej.

Sagen viser samtidig, at kravet om enighed på det materielle plan ikke uden videre slår igennem processuelt. Modparterne gjorde gældende, at sameje som hovedregel indebærer et absolut krav om nødvendigt procesfællesskab, når samejet vil hævde sin ret over for tredjemand. Højesteret afviste dette og fandt, at der ikke forelå nødvendigt procesfællesskab efter [retsplejelovens § 255, stk. 2](#), fordi vejlauget som medejere havde en klar retlig interesse i at få prøvet spørgsmålet, fordi en dom ikke ville binde de to øvrige ejere, som ikke var inddraget, og fordi ingen afgørende hensyn talte imod at pådømme påstanden alene. En samejer kan altså efter omstændighederne føre sagen alene – men kan ikke derved skaffe sig en ret, der binder de øvrige.

Brugen af det fælles aktiv følger som udgangspunkt anparternes størrelse. I 09-00201 ejede to søstre en helårsbolig i lige sameje, og kun den ene boede der. Landsskatteretten fandt, at begge medejere havde rådighed over ejendommen, at de derfor var omfattet af ejendomsværdiskattereglerne efter deres ejerandele, jf. [ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1](#), og at der ikke var grundlag for at beskatte den fraflyttede søster

af en objektiv lejeværdi, da det ikke var dokumenteret, at rådigheden i væsentlig grad afveg fra ejerandelen. Afgørelsen illustrerer den tingsretlige grundtanke: så længe rådigheden ikke er fordelt væsentligt anderledes end anparterne, har medejerer ikke overladt brugsretten til den anden – og der opstår ikke uden videre et vederlagskrav.

LOV	Ejendomsværdiskatteloven § 4	Retsplejeloven § 255, stk. 2	
PRAKSIS	Højesteret · Sag om nødvendigt procesfællesskab ved sameje om privat fællesvej		12.08.2022
	Højesteret · Beregning af afværgebeløb ved tvangsauktion: Pligt til at betale alle forfaldne krav uanset tinglyst pante-maksimum		25.09.2017
	Byretten · Afgørelse om fremme af tvangsauktionssag vedrørende ideel andel af ejendom		03.04.2008
	Landsskatteretten · Ingen beskatning af objektiv lejeværdi ved sameje af ejendom, når medejer har rådighed		19.11.2009

§ 3 Ophævelsesretten – enhver samejer kan komme ud af samejet

Den bærende hovedregel i dansk samejeret er, at enhver samejer når som helst kan kræve samejet ophævet, medmindre andet gyldigt er aftalt. Reglen er ikke lovfæstet, men forudsættes gennemgående i praksis og i den juridiske litteratur.

Et klart udtryk findes i [SKM2012.356.SR](#). To udlejningsejendomme var ejet i lige sameje mellem spørgeren og boet efter hendes afdøde svigerinde. Parterne kunne ikke enes om en overdragelsessum, og Københavns Byret bestemte derfor, at **samejet skulle opløses ved en frivillig offentlig auktion over de samlede ejendomme** – herunder den andel, spørgeren allerede ejede. Skatterådets afgørelse citerer Ulrik Rammeskov Bang-Pedersens fremstilling om samejets ophør:

Hæves aftalen om et sameje, må det enten føre til udløsning af den misligholdende part eller opløsning af samejet i dets helhed. [...] Erhverver en af samejerne ejendommen ved en opløsning, er det dog klart, at dennes anpart ikke skifter ejer.

At ophævelsesretten kan udøves af den, der er *indtrådt* i samejet, og ikke blot af den oprindelige samejer, fastslog Højesteret i [BS-63305/2023-HJR](#). To kvinder havde i 2016 i lige sameje købt et kolonihavehus med tilhørende brugsret til havelod nr. 13 i en andelshaveforening. Den ene døde samme år og testamenterede sin ideelle anpart til sin niece, der som universalarving indtrådte i afdødes retsstilling som samejer. Boet opsigte samejet i 2017, den ideelle anpart blev udlagt til niecen ved den endelige boopgørelse i 2020, og da parterne ikke kunne enes om opløsningsvilkårene, begærede hun i 2022 frivillig auktion.

Samejeoverenskomsten kan begrænse ophævelsesretten – og kan efter arveloven endda fortrænge den længstlevende ægtefælles udtagelsesret. Efter [arvelovens § 12](#) kan den længstlevende ægtefælle for sin bos- og arvelod overtage aktiver, der er delingsformue, til vurderingsbeløbet, men denne ret gælder efter [arvelovens § 14](#) ikke, hvis "andet er fastsat i en samejeoverenskomst m.v. om et aktiv, som ægtefællen ejer i sameje med boet". Samejeoverenskomsten har med andre ord forrang for arvelovens fortrinsstilling.

At den frivillige auktion netop er standardvejen ud af et fastlåst sameje, er også noteret i lovforarbejdsmaterialet. I [betænkning nr. 1110/1987 om tilbagetrædelsesret ved aftaler om køb af fast ejendom og opførelse af bygning](#), s. 82 anfører et mindretal om salgsformen frivillig auktion:

Denne salgsform anvendes hyppigt ved det offentlige salg af fast ejendom samt ved salg fra døds- og konkursboer og ved opløsning af sameje i parforhold.

LOV

[ArveLoven § 12](#)[ArveLoven § 14](#)

PRAKSIS

Højesteret · Opløsning af sameje i andelshaveforening: Frivillig auktion omfattede både bygning og brugsret

03.06.2025

Skatterådet · Beskatning af egen andel ved køb af samejet ejendom på frivillig auktion

07.06.2012

§ 4 Ophævelsesmåden: frivillig offentlig auktion gennem fogedretten

Når parterne ikke kan enes om naturaldeling eller frivilligt salg, gennemføres opløsningen ved en **frivillig offentlig auktion** i fogedretten. Hjemlen er [retsplejelovens § 538, stk. 2](#), hvorefter kapitlets regler anvendes

på tvangsauktion, som sker uden forudgående udlæg, med de ændringer, som følger af forholdets natur.

Denne konstruktion – auktion efter tvangsauktionsreglerne med de modifikationer, der følger af salgets frivillige karakter – er netop det, fogedretten anvender ved samejeopløsning. Rammen blev prøvet i [AS-138/2022-KBH](#), hvor spørgsmålet var, i hvilket omfang en frivillig auktion over en havelod i en kolonihaveforening kunne gennemføres på vilkår, der afveg fra foreningens vedtægter om prisbegrænsninger og krav til køberkredsen.

De praktiske vilkår for auktionen følger de autoriserede tvangsauktionsvilkår. Efter [§ 1 i Justitsministeriets bekendtgørelse om tvangsauktionsvilkår for fast ejendom](#) skal tvangsauktion over fast ejendom afholdes på ministeriets tvangsauktionsvilkår, hvorefter auktionen omfatter ejendommen med bygninger og sædvanligt tilbehør, og ejendommen sælges "som den er ved auktionen med de rettigheder og forpligtelser, hvormed den tilhører den nuværende ejer". For andele i andelsboligforeninger findes et tilsvarende sæt [tvangsauktionsvilkår for andel](#), hvor auktionen omfatter andelen og den brugsret, der er knyttet til andelen, og hvor salgsopstillingen udtrykkeligt skal oplyse om forkøbs- og fortrinsrettigheder samt maksimalprisen.

Sagsgangen – vejledning af skyldner, antagelse af en sagkyndig ejendomsmægler, salgsopstilling, indkaldelse, hammerslag og fordeling af provenuet – er beskrevet i [Justitsministeriets cirkulære om kommunernes opgaver ved udlæg i og tvangsauktion over fast ejendom, pkt. 2.3](#). Særligt relevant for samejeopløsningen er cirkulærets [pkt. 2.9 om fordelingsudkast](#): opstår der uenighed om, hvem der skal fyldestgøres af auktionssummen, eller i hvilken rækkefølge, kan fogedretten bestemme, at den omstridte del indbetales til fogedretten, hvorefter fogedretten udarbejder udkast til fordelingen og – hvis der fremsættes indsigelse – indkalder til møde og om nødvendigt afgør spørgsmålet ved kendelse. Det er ad denne vej, den interne afregning mellem samejerne typisk håndteres, når provenuet er kommet ind.

Drejer samejet sig om **løsøre** – en bil, en båd, en hest – afholdes offentlig auktion ikke af fogedretten selv, men af en beskikket auktionsleder. Justitsministeriet har i [cirkulæreskrivelse om vederlag til auktionsholdere](#) anmodet fogedretterne om ved henvisning af løsøre til en auktionsleder at stille som betingelse, at omkostningerne ved salget ikke overstiger det sædvanlige ved salg af de samme genstande på frivillig auktion.

At tvangsauktionsordningen som sådan er resultatet af et grundigt udvalgsarbejde, fremgår af **Justitsministeriets betænkning nr. 800/1977 om tvangsauktion over fast ejendom**, der bl.a. indførte kravet om salgsopstilling og de autoriserede auktionsvilkår med det formål "at tilnærme vilkårene for salg på tvangsauktion til vilkårene for salg i fri handel".

LOV

Retsplejeloven § 538, stk. 2

PRAKSIS

Byretten · Kæremål vedrørende frivillig auktion over havelod i kolonihaveforening

15.05.2023

Auktionens omfang – det samlede aktiv, brugsretten og foreningens vedtægter

Det praktisk vigtigste stridspunkt ved samejeopløsning i haveforeninger er, **hvad** auktionen egentlig omfatter.

Højesteret afgjorde spørgsmålet i [BS-63305/2023-HJR](#) af 3. juni 2025. Fogedretten i København havde fremmet den frivillige auktion for både kolonihavehuset og brugsretten til havelodden, men landsretten ophævede kendelsen med henvisning til, at der ikke var fremlagt andelsbevis, og at det ikke i øvrigt var dokumenteret, at rekvirenten havde fået overdraget en andel i andelshaveforeningen og brugsretten til havelodden – boregnskabet nævnte alene "½ kolonihavehus". Højesteret ophævede landsrettens kendelse og fastslog:

- **Brugsretten skal med i auktionen.** Da de to oprindelige samejere i 2016 erhvervede brugsret og ejendomsret som ét samlet aktiv, skal auktionen omfatte både det oprindelige kolonihavehus og brugsretten til havelod nr. 13.
- **Vedtægterne skal respekteres.** Salget skal foregå under overholdelse af andelshaveforeningens vedtægter, herunder kravet om bestyrelsens godkendelse af nye medlemmer.
- **Ny påstand afskåret.** Rekvirentens påstand om, at den nyopførte bygning skulle fjernes for medsamejerens regning, blev afvist, fordi den ikke var nedlagt i de tidligere instanser, jf. princippet i [retsplejelovens § 384](#).

Sagens forhistorie er beskrevet i Procesbevillingsnævnets kæretilfælde, [23/42920](#). Her fremgår tillige fogedrettens vurdering af den bygning, medejeren havde opført på grunden i 2019 uden rekvirentens samtykke:

Bygningen måtte opfattes som en bygning på lejet grund og dermed som en selvstændig fast ejendom, jf. tinglysningslovens § 19, stk. 2. På den baggrund kunne den nye bygning ikke omfattes af auktionen.

Sondringen hviler på [tinglysningslovens § 19, stk. 1](#), hvorefter en bygning, der tilhører en anden end grundens ejer, får sit eget bygningsblad og "behandles i det hele efter denne lov som en selvstændig fast ejendom", sammenholdt med [stk. 2](#) om registrering af flere bygninger tilhørende samme ejer. En bygning, som kun den ene samejer har opført og ejer, er dermed ikke uden videre en del af det samejede aktiv.

At foreningsvedtægterne slår igennem – også over for panthavere – var allerede afgjort i [Sag 98/2021](#) (Højesterets kendelse af 5. januar 2023), som fogedretten netop henviste til i kolonihavesagen. Højesteret udtalte:

Ved en tvangsauktion over ejendommen med tilhørende brugsret vil en køber indtræde i As rettigheder og forpligtelser i henhold til lejekontrakten, herunder forpligtelsen til at være medlem af haveforeningen og til at rette sig efter foreningens vedtægter, herunder § 14 og § 15.

Og om tinglysningsspørgsmålet:

As rettigheder og forpligtelser i henhold til Haveforeningens vedtægter, herunder § 14 og § 15 om overdragelse og prisfastsættelse, er ikke rettigheder over hendes faste ejendom (bygningen), som skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om denne ejendom og mod retsforfølgning, jf. tinglysningslovens § 1.

Det var derfor uden betydning, at vedtægterne først blev tinglyst på grundens blad i 2015 – ni år efter pantebrevets tinglysning på bygningsbladet i 2006. Østre Landsret havde i den underliggende kendelse, [BS-871/2020-OLR](#), formuleret det bærende hensyn således, at rekvirenten ikke kan opnå "en bedre ret end Skyldner, tidligere Ejer af ejendommen havde over for Kærende, tidligere Haveforening". Samme betragtning bærer resultatet ved den frivillige auktion: samejerne kan ikke gennem fogedretten sælge mere eller bedre, end de selv ejede.

LOV	Retsplejeloven § 384	Tinglysningsloven § 1, stk. 1	Tinglysningsloven § 19, stk. 1-2
PRAKSIS	Højesteret · Opløsning af sameje i andelshaveforening: Frivillig auktion omfattede både bygning og brugsret Højesteret · Tvangsauktion over bygning på lejet grund skal respektere haveforenings vedtægter om maksimalpris og ventelister Landsretten · Tvangsauktion af bygning på lejet grund: Omfang af panteret og respekt for haveforenings vedtægter Procesbevillingsnævnet · Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om frivillig auktion ved ophør af sameje over kolonihavehus og brugsret til havelod		
			03.06.2025 05.01.2023 18.06.2021 21.11.2023

§ 6 Auktion over den enkelte ideelle anpart – kreditorsporet og hensynet til medejeren

Ved siden af den samejer-initierede opløsning findes kreditorsporet: en panthaver eller udlægshaver kan begære **tvangsauktion over den ene samejers ideelle anpart**. Her opstår spørgsmålet, om auktionen kan udvides til hele ejendommen – hvilket typisk giver et markant bedre provenu.

Udgangspunktet er [retsplejelovens § 560, stk. 2](#), hvorefter flere auktionsbegæringer vedrørende samme ejendom behandles i den rækkefølge, de er modtaget, således at en senere begæring ikke behandles, før en tidligere er bortfaldet. Fogedretten i Viborg lagde i [AS-26/2008-VIB](#) denne bestemmelse til grund og fandt – med henvisning til Østre Landsrets kendelse gengivet i **U.1995.228Ø** – at flere begæringer ikke kan behandles samtidigt, heller ikke hvor flere rettighedshavere indgiver en fælles rekvisition. Auktionen blev derfor fremmet alene med konkursboet som rekvirent og alene for boets ideelle anpart.

Vestre Landsret ændrede dette resultat i [BS-687/2008-VLR](#). Ejendommen var ejet i lige sameje af et konkursbo og skyldnerens ægtefælle; konkursboet havde begæret auktion over boets anpart, og SKAT havde sideløbende begæret auktion over ægtefællens anpart. Landsretten udtalte:

Landsretten finder, at hverken retsplejelovens § 560, stk. 2, eller § 563 a, er til hinder for, at disse anmodninger fremmes samtidig, således at auktionen – medmindre Person 1 afværger auktionen over sin ideelle anpart – rettes mod hele ejendommen.

og om begrundelsen:

Det er herved tillagt vægt, at særskilt bortsalg af de ideelle anparter må antages at medføre et værditab i forhold til et samlet salg af ejendommen.

Mønsteret er dermed: foreligger der berettigede auktionsbegæring mod **begge** anparter, kan fogedretten sælge hele ejendommen under ét; foreligger der kun én, begrænses auktionen til den pågældende anpart, medmindre den anden samejer selv medvirker.

Medejeren har samtidig en afværgemulighed efter [retsplejelovens § 563 a, stk. 1](#), hvorefter rekvirenten skal tilbagekalde sin anmodning, hvis skyldneren inden auktionen betaler "alle forfaldne krav, som er sikret ved rekvirentens pant i ejendommen, samt auktionssagens omkostninger". Afværgebeløbets sammensætning er selvstændigt omtvistet i praksis – se fx [BS-2066/2015-OLR](#), hvor Østre Landsret nedsatte afværgebeløbet væsentligt ud fra, om auktionsrekvirenten opnåede dækning ved første auktion.

LOV	Retsplejelovent § 560, stk. 2	Retsplejelovent § 563a, stk. 1	
PRAKSIS	Landsretten · Afgørelse om afværgebeløb ved tvangsauktion: Betydningen af dækning ved første auktion		18.12.2015
	Landsretten · Landsrettens kendelse om tvangsauktion for hele ejendom trods separate anmodninger		25.06.2008
	Byretten · Afgørelse om fremme af tvangsauktionssag vedrørende ideel andel af ejendom		03.04.2008

Samejeoverenskomsten: binding, udløsningsret og pantstiftende sikkerhed for fællesudgifter

Samejeoverenskomsten er samejets vigtigste styringsinstrument, og praksis tillægger den betydelig vægt.

Udløsning ved misligholdelse. I [BS-690/2012-ARH](#) gjorde den ene samejer gældende, at den anden havde misligholdt en tinglyst samejekontrakt, og at han derfor havde ret til at udløse modparten og blive eneejer. Retten i Aarhus kvalificerede dette krav sådan:

Sagsøgeren gør under sagen gældende, at sagsøgte har misligholdt samejekontrakten, og at sagsøgeren som følge heraf har ret til at udløse sagsøgte og dermed overtage sagsøgtes andel af samejet, hvilket blandt andet indebærer at sagsøgeren reelt vil blive eneejer af den faste ejendom.

Dette må ligestilles med en køberet til en del af en fast ejendom og dermed mere vidtgående end en forkøbsret til en del af en fast ejendom.

En samejeoverenskomstens udløsningsklausul har altså karakter af en køberet til fast ejendom – med den processuelle konsekvens, at sagen har værneting ved ejendommens beliggenhed, jf. [retsplejelovens § 241, stk. 1](#).

Pantstiftende tinglysning for fællesudgifter. Samejeoverenskomsten lyses i praksis ofte pantstiftende, så hver samejers andel hæfter for fællesudgifterne. Rækkevidden heraf afgjorde Højesteret i [Sag 31/2017](#). To samejere ejede en ejendom i Helsingør, og en tinglyst samejeoverenskomst var første prioritet for 40.000 kr. på hver anpart til sikkerhed for fællesudgifter. Da den ene samejer oparbejdede en restance på over 129.000 kr., begærede den anden tvangsauktion over hans anpart. Spørgsmålet var, om afværgebeløbet var begrænset til det tinglyste maksimum.

Højesteret lagde afgørende vægt på forarbejderne til [retsplejelovens § 563 a, stk. 1](#), indført ved lov nr. 941 af 27. december 1991 på grundlag af Retsplejerådets betænkning nr. 1201/1990:

Det fremgår endvidere både af betænkningen og lovforslaget, at skyldneren for at afværge en tvangsauktion skal betale ikke blot det krav, der danner grundlag for tvangsauktionsansøgningen, men samtlige de forfaldne krav, som den pågældende kreditor (rekvirenten) har pantsikkerhed for i ejendommen.

Højesteret fandt herefter, at samejeoverenskomsten udgjorde pantstiftende sikkerhed for **alle** fællesudgifter, uanset at den kun var tinglyst for et maksimum på 40.000 kr., og at samejeren derfor skulle betale samtlige forfaldne fællesudgifter – 129.476,31 kr. med tillæg af godkendte auktionsomkostninger på 6.365 kr. – for at afværge auktionen. Det bærende argument var, at en afværgelse ikke nedskriver sikkerhedsrammen, fordi rekquirenten ikke fyldestgøres via sikkerheden; en delbetaling ville blot udløse en ny auktionssag.

Post	Samejerens påstand	Højesterets resultat
Forfaldne fællesudgifter	40.000,00 kr.	129.476,31 kr.
Auktionsomkostninger	21.305,50 kr.	6.365,00 kr.
Afværgebeløb i alt	61.305,50 kr.	135.841,31 kr.

Aftalt fordelingsnøgle binder. Endelig viser [BS-21210/2022-ESB](#), at overenskomstens egne formkrav respekteres. Parterne havde aftalt lige sameje og forudsat, at en eventuel skævdelling af byggeudgifterne skulle fastholdes i et skriftligt tillæg. Tillægget blev aldrig udarbejdet, selv om parterne boede sammen halvandet til to år efter byggeriets færdiggørelse, og retten konkluderede:

Herefter, og da parterne ifølge samejeoverenskomsten ejer ejendommen Adresse 1 i lige sameje, tager retten Sagsøgtes påstand til følge.

LOV

[Retsplejeloven § 241, stk. 1](#)
[Retsplejeloven § 563a, stk. 1](#)

PRAKSIS

Højesteret · Beregning af afværgebeløb ved tvangsauktion: Pligt til at betale alle forfaldne krav uanset tinglyst pante-maksimum 25.09.2017

Byretten · Dom om ligedeling af provenu ved hussalg efter samlivsophævelse trods krav om skævdelling grundet renoveringsudgifter 20.09.2023

Byretten · Kendelse om værneting i sag om fortolkning af samejekontrakt på fast ejendom 02.08.2012

Den interne afregning ved opløsningen – udgangspunkt, bevisbyrde og korrektionsgrundlag

Når aktivet er solgt, skal provenuet fordeles. Praksis tegner et konsistent billede: **udgangspunktet er ejerandelene**, og den, der vil have mere end sin brøkdel, skal bevise sit krav.

I [BS-21210/2022-ESB](#) krævede den ene tidligere samlever 1.221.345,17 kr. forlods af salgsprovenuet for udgifter til en gennemgribende ombygning, som han hævdede at have finansieret med over 2,2 mio. kr., bl.a. kontant. Retten i Esbjerg afviste kravet:

De fremlagte underbilag, der udelukkende består af kontoudtog med forskellige uspecificerede tekstangivelser, herunder i overvejende grad med eneste tekstangivelse "udbetaling" og et kontonummer uden yderligere oplysninger, har Sagsøger ikke løftet bevisbyrden for, at han har afholdt udgifter til ombygningen svarende til den nedlagte påstand.

Provenuet blev delt ligeligt, og sagsøgeren blev pålagt 165.500 kr. i sagsomkostninger. Lærestykket er, at kontantbetalinger og håndskrevne opgørelser ikke rækker, når skævdelingen ikke er dokumenteret undervejs.

Hvor dokumentationen derimod er i orden, korrigerer domstolene efter almindelige formueretlige grundsætninger. I [BS-8638/2018-ARH](#) havde den ene part indfriet et fælles realkreditlån på 149.377 kr. vedrørende et solcelleanlæg på den anden parts ejendom, og samlivet ophørte fem måneder senere. Retten i Aarhus udtalte:

Der foreligger ingen aftale omkring sagsøgerens indfrielse af lånet i januar 2016, og det må have stået sagsøgte klart, at sagsøgeren ikke havde nogen forventning om, at hun ville ophæve samlivet 5 måneder senere. Der foreligger derfor bristede forudsætninger for sagsøgerens betaling af lånet.

Sagsøgte har ved betalingen opnået en ugrundet berigelse, da ejendommen har opnået en værdistigning, ligesom gælden er nedskrevet.

Hele beløbet blev tilkendt med procesrente. Omvendt viser [BS-46530/2023-HJO](#), at den, der har overført penge til medejeren, kan blive mødt af en gavebetragtning: et krav om tilbagebetaling af 193.000 kr. anvendt til indfrielse af den andens billån blev afvist, fordi overførslen efter en samlet bevisvurdering var en gave, og fordi kravet først blev rejst efter bruddet.

At kompensationskravet for **værdiforøgende forbedringer** anerkendes også af skattemyndighederne, fremgår af [16-1382061](#). To tidligere samlever ejede en ejendom i lige sameje; hun havde afholdt alle udgifter til opførelse af nye driftsbygninger til sin rideskole, og ved hans salg af den ideelle andel til hende blev prisen sat væsentligt under halvdelen af handelsværdien. Landsskatteretten fandt, at differencen ikke var en gave, men et **reelt kompensationskrav**, og at beløbet på 572.449 kr. kunne fratrækkes i afståelsessummen, så han ikke blev beskattet af en værdiforøgelse, han ikke havde fået del i.

Endelig hører det med til billedet, at fælles gæld ikke automatisk opdeles, når det fælles aktiv sælges. I [273/2017](#) hæftede to tidligere samlever fortsat solidarisk for restgælden på 312.385,14 kr. efter et hussalg med underskud, fordi de begge havde underskrevet et nyt gældsbrev uden forbehold.

LOV [Ejendomsavancebeskatningsloven § 5, stk. 2](#)

PRAKSIS	Byretten · Dom om tilbagebetaling af 193.000 kr. efter samlivsophør: Lån eller julegave?	01.07.2024
	Byretten · Dom om lighedeling af provenu ved hussalg efter samlivsophævelse trods krav om skævdeling grundet renoveringsudgifter	20.09.2023
	Byretten · Sag om bristede forudsætninger ved samlivsophør og tilbagebetaling af lån	29.07.2021
	Landsskatteretten · Fradrag for kompensationsbeløb i afståelsessum ved samlivsophævelse	03.05.2019
	Det finansielle ankenævn · Afslag på krav om opdeling af fælles lån efter ejendomssalg med underskud	02.03.2018

§ 9 Afgrænsningen til interessentskab og forening – hvem opløser hvad

Kvalifikationen er ikke akademisk: den afgør både **hvor** opløsningen sker og **hvordan** der hæftes og afregnes.

I [SKM2012.356.SR](#) var argumentet netop, at der forelå et almindeligt sameje og ikke et interessentskab: der forelå hverken interessentskabsaftale eller samejeoverenskomst, og der var ikke udøvet fælles erhvervsmæssig aktivitet. Repræsentanten henviste til Højesterets dom gengivet i [U2011.2266H](#) til støtte for, at fælles ejerskab af én eller to ejendomme uden interessentskabsaftale betragtes som almindeligt sameje – og fremhævede, at

fogedrettens beslutning om at opløse forholdet ved frivillig auktion netop bekræftede kvalifikationen, idet **et interessentskab skulle have været opløst ved skifteretten**.

Den processuelle konsekvens illustreres af [BS-1856/2011-VLR](#), hvor Vestre Landsret behandlede en påkære af Skifteretten i Aalborgs afvisning af en begæring om opløsning af et interessentskab. Interessentskabsopløsning hører altså under skifteretten, mens samejeopløsningen hører under fogedretten som auktionsret.

De materielle forskelle træder frem i skattepraksis. I et interessentskab kan interessenterne aftale en **overskuds- og avancefordeling, der afviger fra de tinglyste ejerandele**: i [08-03549](#) godkendte Landsskatteretten en ligedeling af ejendomsavancer mellem to brødre, selv om ejerforholdet formelt var 81/19 pga. [landbrugslovens § 12, stk. 3](#), bl.a. under henvisning til deres lige store arbejdsindsats og **solidariske hæftelse** for interessentskabets gæld. Solidarisk hæftelse og fælles erhvervsdrift er netop de træk, der adskiller I/S'et fra samejet. Omvendt kan interessentskabet optræde som selvstændigt retssubjekt over for interessenterne – men personsammenfaldet kan alligevel afskære fx frivillig momsregistrering, jf. [16-1564640](#).

Endelig viser [09-00079](#), at heller ikke en foreningsretlig indpakning ændrer kvalifikationen, når deltagerkredsen er lukket, indskuddene svarer til aktivets anskaffelsessum, og formuen ved opløsning tilfalder deltagerne efter indskud. Det er værd at bemærke, at ejerlejlighedsforeninger og andelsboligforeninger derimod er selvstændigt lovregulerede regimer, som falder uden for denne oversigt – se om andelsboligforeningers interne tvister [andelsboligforening](#).

LOV [Selskabsskatteloven § 1, stk. 1](#)

PRAKSIS	Landsretten · Dom om hjemvisning af sag om opløsning af interessentskab	09.09.2011
	Landsskatteretten · Afslag på frivillig momsregistrering for udlejning af fast ejendom til interessentskab	14.05.2020
	Landsskatteretten · Landsskatteretten om ligedeling af ejendomsavance i interessentskab	06.11.2009
	Landsskatteretten · Landsskatteretten om skattepligtstvurdering af sommerhusforening som sameje	08.09.2009
	Skatterådet · Beskatning af egen andel ved køb af samejet ejendom på frivillig auktion	07.06.2012

§ 10 Skattemæssige følger af samejets opløsning

Opløsningen har selvstændige skattemæssige konsekvenser, som ofte er afgørende for, hvilken opløsningsmodel parterne vælger.

Egen anpart afstås ikke. Det centrale spørgsmål ved den frivillige auktion er, om den samejer, der selv byder aktivet hjem, beskattes, som om hun havde solgt og genkøbt sin egen halvdel. Skatterådet bekræftede i [SKM2012.356.SR](#), at det ikke er tilfældet: uanset at auktionsbuddet vedrører de samlede ejendomme, kan spørgeren ikke anses for at have afstået fast ejendom for så vidt angår sin egen andel, jf. [ejendomsavancebeskatningslovens § 1](#). Den ideelle anpart, der reelt erhverves fra boet, anses derimod for anskaffet på auktionstidspunktet, og ved et senere salg skal der opgøres en reguleret anskaffelsessum for hver anpartserhvervelse med hensyn til de forskellige anskaffelsestidspunkter.

Køb af medejers anpart er erhvervelse af "ny ejendom". I [SKM2008.809.SR](#) bekræftede Skatterådet, at en samejers køb af den tidligere samlevers ideelle andel af en landbrugsejendom udgør erhvervelse af en ny ejendom, hvori der kan genanbringes ejendomsavance efter [ejendomsavancebeskatningslovens § 6 A](#) – men at **rækkefølgen er afgørende**: sælges det frasolgte areal først og købes anparten derefter, kan der genanbringes; sker det omvendt, er betingelsen om erhvervelse af en ny ejendom ikke opfyldt.

Hver anpart bedømmes for sig. Efter en sokkeludstyknings ejede parterne i [09-00720](#) en ideel anpart af hver af tre selvstændigt matrikulerede ejendomme, og en samlet afståelse af anparterne kunne derfor ikke bedømmes samlet som afståelse af en andel af et tofamilieshus efter [ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1](#). Kun anparten i den ejendom, der faktisk havde tjent til bolig, var skattefri.

Søskendesameje og fritidsanvendelse. I [13-0244803](#) ejede klageren 16,66 % af en landbrugsejendom i sameje med fem søskende. Ejendommen var erhvervet fra moderen med livsvarig bopælsret for hende, og efter hendes død brugte søskendekredsen den som samlingssted. Landsskatteretten fandt, at ejendommen hverken var købt som eller udelukkende anvendt som fritidsbolig, og avancen ved salg af den ideelle andel var derfor skattepligtig efter [ejendomsavancebeskatningslovens § 1, stk. 1](#).

Løbende beskatning under samejet. Endelig fastslår [09-00201](#), at medejere med rådighed betaler ejendomsværdiskat efter deres ejerandele og ikke tillige beskattes af en objektiv lejeværdi, medmindre rådigheden er fordelt væsentligt anderledes end anparterne – en pointe, der er værd at have med, når parterne under opløsningen strider om, hvem der har haft glæde af aktivet.

LOV

[Ejendomsavancebeskatningsloven § 1, stk. 1](#)[Ejendomsavancebeskatningsloven § 6a](#)[Ejendomsavancebeskatningsloven § 8, stk. 1](#)

PRAKSIS	Landsskatteretten · Skattepligt ved salg af andel af landbrugsejendom – Anvendelse af ejendommen som fritidsbolig efter livsvarig bopælsret	23.12.2013
	Landsskatteretten · Skattepligt ved salg af ideelle anparter efter udstykning af ejendom	19.02.2010
	Landsskatteretten · Ingen beskatning af objektiv lejeværdi ved sameje af ejendom, når medejere har rådighed	19.11.2009
	Skatterådet · Beskatning af egen andel ved køb af samejet ejendom på frivillig auktion	07.06.2012
	Skatterådet · Genanbringelse af ejendomsavance i erhvervet ideal ejerandel	07.10.2008

§ 11 Praktiske konsekvenser og sammenfatning

Praksis på samejeområdet lader sig sammenfatte i nogle få, ret robuste linjer.

Ophævelsesretten er reel og effektiv. Den samejer, der vil ud, kan komme ud. Kan aktivet ikke naturaldeles, og kan parterne ikke enes om et frivilligt salg, gennemføres opløsningen ved frivillig offentlig auktion i fogedretten efter tvangsauktionsreglerne med de ændringer, forholdets natur tilsiger, jf. [retsplejelovens § 538, stk. 2](#). Både [SKM2012.356.SR](#) og [BS-63305/2023-HJR](#) illustrerer, at retten udøves også over for et bo eller en arving, der er indtrådt i samejet.

Auktionen sælger det, samejerne ejede – hverken mere eller mindre. Efter Højesterets kendelse af 3. juni 2025 omfatter auktionen det samlede aktiv, herunder en tilhørende brugsret, når aktivet blev erhvervet som en helhed, mens en bygning, som kun den ene samejer har opført, er en selvstændig fast ejendom efter [tinglysningslovens § 19, stk. 2](#) og ikke uden videre indgår. Salget skal respektere tinglyste byrder og – efter [Sag 98/2021](#) – foreningens vedtægter om godkendelse, venteliste og maksimalpris.

Processtrategi betyder noget. Nye påstande, der først fremsættes for Højesteret, kan afskæres efter princippet i [retsplejelovens § 384](#); rekvirenten skal derfor allerede i fogedretten tage stilling til fx krav om fjernelse af bygninger eller om erstatning for uberettigede foranstaltninger. Er der derimod tale om at hævde samejets ret over for tredjemand, kan én samejer efter [BS-5814/2021-HJR](#) føre sagen alene, når dommen ikke binder de øvrige.

Den interne afregning skal dokumenteres løbende. Retspraksis er streng: udgangspunktet er ligedeling efter anparterne, og kravet om skævdeling falder, hvis merudgifterne ikke kan dokumenteres, jf. [BS-21210/2022-ESB](#). Korrektur sker ellers efter grundsætningerne om bristede forudsætninger og ugrundet berigelse, jf. [BS-8638/2018-ARH](#), eller ved at kompensationen indregnes i afståelsessummen, jf. [16-1382061](#). Praktisk anbefaling, som praksis peger på: nedskriv skævdelingen i et tillæg til samejeoverenskomsten **mens samlivet eller samarbejdet består**.

Samejeoverenskomsten bør tage stilling til fællesudgifterne. Lyses den pantstiftende, er sikkerheden efter [Sag 31/2017](#) reel og robust: den restante samejer må betale samtlige forfaldne fællesudgifter for at afværge auktionen over sin anpart, uanset det tinglyste maksimumbeløb.

Oversigten afgrænses mod ægtefællers bodeling, som behandles i [bodeling-skilsmisse](#), mod ugifte samlevendes selvstændige kompensationskrav i [samliv-uden-ægteskab](#), mod tvangsauktion stiftet på grundlag af pant eller udlæg i [tvangssalg-fast-ejendom](#) og mod fogedrettens auktionsbehandling som sådan i [fogedretsbehandling](#). For tinglysningsmekanikken bag de byrder, auktionskøberen må respektere, se [servitutter-tinglysning](#).

LOV	Retsplejeloven § 384	Retsplejeloven § 538, stk. 2	Tinglysningsloven § 19, stk. 2
PRAKSIS	Højesteret · Opløsning af sameje i andelshaveforening: Frivillig auktion omfattede både bygning og brugsret 03.06.2025 Højesteret · Tvangsauktion over bygning på lejet grund skal respektere haveforenings vedtægter om maksimalpris og ventelister 05.01.2023 Højesteret · Sag om nødvendigt procesfællesskab ved sameje om privat fællesvej 12.08.2022 Højesteret · Beregning af afværgebeløb ved tvangsauktion: Pligt til at betale alle forfaldne krav uanset tinglyst pante-maksimum 25.09.2017 Byretten · Dom om ligedeling af provenu ved hussalg efter samlivsophævelse trods krav om skævdeling grundet renoveringsudgifter 20.09.2023 Byretten · Sag om bristede forudsætninger ved samlivsophør og tilbagebetaling af lån 29.07.2021 Landsskatteretten · Fradrag for kompensationsbeløb i afståelsessum ved samlivsophævelse 03.05.2019 Skatterådet · Beskatning af egen andel ved køb af samejet ejendom på frivillig auktion 07.06.2012		

REFERENCE Lovgrundlag

7 paragraffer

Arveoven § 14	Retsplejeloven § 255 stk. 2
Retsplejeloven § 538 stk. 2	Retsplejeloven § 560 stk. 2

Retsplejeloven § 563a	stk. 1	Tinglysningsloven § 1	stk. 1-2
Tinglysningsloven § 19	stk. 2		

MATERIALE Citerede afgørelser 27 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS 4

03.06.2025	Opløsning af sameje i andelshaveforening: Frivillig auktion omfattede både bygning og brugsret	63305-2023
05.01.2023	Tvangsauktion over bygning på lejet grund skal respektere haveforenings vedtægter om maksimalpris og ventelister	98-2021
12.08.2022	Sag om nødvendigt procesfællesskab ved sameje om privat fællesvej	bs-5814-2021-hjr
25.09.2017	Beregning af afværgebeløb ved tvangsauktion: Pligt til at betale alle forfaldne krav uanset tinglyst pante-maksimum	31-2017

LANDSRET TEN · ANKEINSTANS 4

18.06.2021	Tvangsauktion af bygning på lejet grund: Omfang af panteret og respekt for haveforenings vedtægter	2609-3108
18.12.2015	Afgørelse om afværgebeløb ved tvangsauktion: Betydningen af dækning ved første auktion	1625-1960
09.09.2011	Dom om hjemvisning af sag om opløsning af interessentskab	5523-6612
25.06.2008	Landsrettens kendelse om tvangsauktion for hele ejendom trods separate anmodninger	6490-7788

BYRET TEN · FØRSTE INSTANS 6

01.07.2024	Dom om tilbagebetaling af 193.000 kr. efter samlivsoophør: Lån eller julegave?	9874-11553
20.09.2023	Dom om ligedeling af provenu ved hussalg efter samlivsoophævelse trods krav om skævdeling grundet renoveringsudgifter	9762-11405
15.05.2023	Kæremål vedrørende frivillig auktion over havelod i kolonihaveforening	9653-11265
29.07.2021	Sag om bristede forudsætninger ved samlivsoophør og tilbagebetaling af lån	1155-1405
02.08.2012	Kendelse om værneting i sag om fortolkning af samejekontrakt på fast ejendom	1683-2024
03.04.2008	Afgørelse om fremme af tvangsauktionssag vedrørende ideel andel af ejendom	6480-7775

LANDSSKATTERET TEN · ADMINISTRATIV KLAGEINSTANS 7

14.05.2020	Afslag på frivillig momsregistrering for udlejning af fast ejendom til interessentskab	16-1564640
03.05.2019	Fradrag for kompensationsbeløb i afståelsessum ved samlivsoophævelse	16-1382061
23.12.2013	Skattepligt ved salg af andel af landbrugsejendom – Anvendelse af ejendommen som fritidsbolig efter livsvarig bopælsret	13-0244803

19.02.2010	Skattepligt ved salg af ideelle anparter efter udstykning af ejendom	09-00720
19.11.2009	Ingen beskatning af objektiv lejeværdi ved sameje af ejendom, når medejer har rådighed	09-00201
06.11.2009	Landsskatteretten om ligedeling af ejendomsavance i interessentskab	08-03549
08.09.2009	Landsskatteretten om skattepligtsvurdering af sommerhusforening som sameje	09-00079
SKATTERÅDET · ADMINISTRATIV MYNDIGHED		2
07.06.2012	Beskatning af egen andel ved køb af samejet ejendom på frivillig auktion	11-223830
07.10.2008	Genanbringelse af ejendomsavance i erhvervet ideal ejerandel	08-144875
PARKERINGSKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS		2
16.06.2025	Annullering af kontrolafgift: Genoptegning af tal på gæstekort blev ikke betragtet som en ugyldig rettelse	park-7788
23.11.2022	Annullering af kontrolafgift ved betaling til forkert områdekode via app	park-1960
DET FINANSIELLE ANKENÆVN · NÆVN / KLAGEINSTANS		1
02.03.2018	Afslag på krav om opdeling af fælles lån efter ejendomssalg med underskud	273/2017
PROCESBEVILLINGSNÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS		1
21.11.2023	Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om frivillig auktion ved ophør af sameje over kolonihavehus og brugsret til havelod	23/42920

FORARBEJDE Betænkninger

3 referencer

Betænkning om tilbagetrædelsesret ved aftaler om køb af fast ejendom og opførelse af bygning

nr. 1110 · 1987 · Justitsministeriet

Pant og udlæg i andelslejligheder – Betænkning nr. 1421

nr. 1421 · 2002 · Økonomi- og Erhvervsministeriet

Betænkning om tvangsauktion over fast ejendom (Betænkning nr. 800/1977)

nr. 800 · 1977 · Justitsministeriet

15

PRAKSISOVERSIGT · TINGSRET

Praksisoversigt over servitutter – tinglysning, prioritet og sletning

Tinglysningslovens formelle rammer for servitutregistrering, prioritet og sletning

Version 2 · Opdateret 24. jun. 2026 · 8 afgørelser · 2012-2024

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Servitutters tinglysning udgør det formelle fundament for alle servituttyper i dansk ret.

Tinglysningsloven af 1926 – nu konsolideret som LBK nr. 285 af 19. februar 2026 – regulerer, hvornår en rettighed over fast ejendom kan og skal tinglyses, hvilken prioritet den opnår, og hvornår den kan slettes. Grundprincippet i tinglysningslovens § 1 er, at rettigheder over fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler og retsforfølgning, og at en godtroende aftaleerhverver kan fortrænge utinglyste rettigheder. Praksis fra Højesteret, Vestre Landsret (som kæreinstans for Tinglysningsrettens afgørelser) og Tinglysningsretten selv viser, at systemet balancerer hensynet til omsætningssikkerheden (registerets troværdighed) mod hensynet til den reelle rettighedshaver, navnlig ved bedømmelsen af godtro og ved fejlrettelse efter § 34.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Rettigheder over fast ejendom – herunder servitutter – skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler og retsforfølgning, jf. tinglysningslovens § 1, stk. 1.
- 02** En godtroende aftaleerhverver kan kun fortrænge en utinglyst ret, hvis erhververen selv har tinglyst sin ret og var i god tro på tidspunktet for tinglysningen, jf. tinglysningslovens § 1, stk. 2.
- 03** Et servitutdokument skal altid angive den påtaleberettigede, om servitутten er tidsbegrænset, dens geografiske udstrækning, og hvilken ejendom der er herskende, jf. tinglysningslovens § 10, stk. 5.
- 04** God tro vurderes konkret: Højesteret har fastslået, at faktiske omstændigheder på ejendommen – som synlig beplantning eller bygninger – kan afsløre en utinglyst rettighed, selv om tingbogen ikke nævner den.
- 05** Fortrængning af utinglyst frihedshævd kan ske ved tinglysning af adkomst på en anden ejendom end den, rettigheden angår, når påtaleretten tilkommer ejeren af den anden ejendom – men kravet om god tro skal stadig være opfyldt.
- 06** Utinglyst hævd, der ville bortfalde over for en godtroende erhverver, bevares, hvis erhververen ikke gør sin ret gældende inden 2 år efter tinglysningen, jf. tinglysningslovens § 26, stk. 1.

- 07** Tinglysningsretten har pligt til at genindføre en servitut, der ved fejl ikke er overført til en ny matrikel ved udstykning, jf. tinglysningslovens § 34, stk. 1 – men genindførelsen er ikke en endelig stillingtagen til servituttens gyldighed over for en godtroende erhverver.
- 08** Rettigheder, der åbenbart er ophørt, slettes ex officio af retten, jf. tinglysningslovens § 20, stk. 1. Rettigheder, der sandsynligvis er ophørt, kan slettes efter offentlig indkaldelse med mindst 3 ugers varsel.
- 09** Afgørelser truffet af Tinglysningsretten kan kæres til Vestre Landsret inden 2 uger, jf. tinglysningslovens § 36.
- 10** En servitut bortfalder normalt ikke ved tvangsauktion over ejendommen – det er kun udækkede pantehæftelser, der kan slettes efter retsplejelovens § 581, stk. 1.
- 11** Prioritetstidspunktet er det tidspunkt, hvor dokumentet er kommet frem til Tinglysningsretten, og dokumenter modtaget samtidig ligestilles, jf. tinglysningslovens § 14, stk. 1.
- 12** Digital tinglysning, indført ved lov nr. 539 af 8. juni 2006, har styrket registerprincippet ved maskinel prøvelse og reduceret fejlrisikoen.

Tinglysningssystemets grundprincip – registrering og gyldighed mod tredjemand

§ 1

Tinglysningslovens bærende princip er formuleret i [tinglysningslovens § 1, stk. 1](#):

Rettigheder over fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning.

Bestemmelsen fastlægger tinglysning som en *sikringsakt*: Mellem parterne (inter partes) er en servitutaftale gyldig allerede ved aftalens indgåelse, men den kan ikke gøres gældende mod godtroende tredjemænd, der selv har tinglyst deres ret, medmindre servituttens også er tinglyst. Princippet styrker omsætningssikkerheden for fast ejendom, idet en køber kan stole på, at tingbogen afspejler de rettigheder, der hviler på ejendommen.

[§ 1, stk. 2](#) opstiller betingelserne for fortrængning af en utinglyst ret:

Den aftale eller retsforfølgning, der skal kunne fortrænge en utinglyst ret, skal selv være tinglyst og erhververen ifølge aftalen være i god tro.

Der er altså to kumulative betingelser: (1) erhververens egen ret er tinglyst, og (2) erhververen var i god tro på tinglysningsidspunktet – dvs. hverken kendte eller ved grov uagtsomhed var ubekendt med den utinglyste ret.

Forarbejderne til den oprindelige tinglysningslov fra 1926 fremhæver, at § 5, stk. 1 (nu integreret i § 1, stk. 2) blev rykket op i § 1 netop for at understrege denne sammenhæng. Digital tinglysning, indført ved reformen i 2006 på baggrund af [Betænkning nr. 1471/2006 om digital tinglysning](#), har styrket registerprincippet yderligere: den maskinelle prøvelse sikrer, at der i vidt omfang er overensstemmelse mellem det digitale register og de faktiske rettigheder.

I skatteretlig henseende har Landsskatteretten i [20-0041473](#) fastslået, at en person med et betinget skøde, der aldrig opnåede endelig tinglysning, ikke kunne anses for ejer i skatteretlig henseende, jf. [tinglysningslovens § 1](#). Sagen illustrerer, at tinglysningssystemets konsekvenser rækker ud over den privatretlige sfære.

LOV

[Tinglysningsloven § 1, stk. 1-2](#)

PRAKSIS

Landsskatteretten · Ejerskab til fast ejendom ved betinget skøde og konsekvenser for virksomhedsordning samt rådighedsbeskatning

28.11.2018

§ 2 Krav til servitutdokumentet – rettighed over fast ejendom og formkrav

[Tinglysningslovens § 10, stk. 1](#) fastslår det grundlæggende krav: 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". En ren personlig forpligtelse – fx en aftale om at betale en bestemt ydelse uden tilknytning til ejendommens brug – kan ikke tinglyses som servitut, fordi den ikke udgør en *rettighed over fast ejendom*.

Specifikt for servitutter opstiller [§ 10, stk. 5](#) skærpede formkrav:

- Den eller de **påtaleberettigede** skal angives
- Det skal fremgå, om servitутten er **tidsbegrænset**, og i givet fald perioden
- Servituttens **geografiske udstrækning** skal angives
- Det skal fremgå, hvilken eller hvilke ejendomme der er **herskende**

Formkravene har praktisk betydning: Tinglysningsretten afviser dokumenter, der ikke opfylder kravene. I [BS-26185/2024-TLR](#) stillede Tinglysningsretten som betingelse for tinglysning af en særvedtægt for en ejerforening over skel, at der blev fremlagt dokumentation for behørig vedtagelse for *hver enkelt ejendom*. Afgørelsen illustrerer Tinglysningsrettens pligt til at påse, at tinglysningens formkrav er opfyldt.

Tingbogsbekendtgørelsen uddyber de praktiske krav til servitutdokumenter i kapitel 6. Servitutstiftende dokumenter skal bl.a. indeholde den påtaleberettigedes person- eller CVR-nummer (eller en angivelse af den til enhver tid værende ejer af en bestemt ejendom), angivelse af de hæftelser der respekteres, og geografisk stedfæstelse.

Se nærmere om specifikke servituttypers indhold og krav under [servitut-faerdselsret-vejret-](#), [servitut-forsyning-og-ledning](#) og [servitut-negativ-bebyggelsesforbud](#).

LOV

[Tinglysningsloven § 10, stk. 1, 5](#)

PRAKSIS

Tinglysningsretten · Tinglysning af særvedtægt for ejerforening over skel: Krav om dokumentation af vedtagelse for hver ejendom

04.10.2024

§ 3 Godtro-vurderingen – Højesterets praksis om fortrængning af utinglyste rettigheder

Spørgsmålet om, hvornår en erhverver er i "god tro" i tinglysningslovens forstand, har været genstand for principielle afgørelser fra Højesteret. God tro forudsætter, at erhververen hverken kendte den utinglyste ret eller ved grov uagtsomhed var ubekendt med den.

Den ledende afgørelse er [BS-41762/2019-HJR](#) (Højesteret, 12. maj 2020). Sagen vedrørte en beplantningsservitut fra 1933, der pålagde ejendom 1 en højdebegrænsning. Sagsøgerne (A og B) erhvervede den herskende ejendom 2 i 2015. Landsretten havde fastslået, at servitutpligten var bortfaldet ved frihedshævd, men hævden var aldrig blevet tinglyst. Spørgsmålet var, om A og B ved tinglysning af deres adkomst kunne fortrænge den utinglyste frihedshævd.

Højesteret udtalte to principper af vidtrækkende betydning:

For det første fastslog retten, at fortrængning *kan* ske ved tinglysning af adkomst på en anden ejendom end den, den utinglyste ret angår:

Højesteret finder, at dette i tilfælde som det foreliggende – hvor påtaleretten ifølge servituten tilkommer ejeren af ejendom 2 – ikke i sig selv er til hinder for, at A og B kan fortrænge C og Ds frihedshævd.

For det andet fastslog Højesteret, at god tro bedømmes ud fra de *faktiske omstændigheder* på ejendommen – ikke kun ud fra tingbogen:

Det fremgår af skønsmandens erklæring af 16. februar 2018, at beplantningen på ejendom 1 i maj 2015 har haft nogenlunde samme højde som på tidspunktet for erklæringen, og at den på samme måde har skærmet for udsigten til søen fra ejendom 2. Under disse omstændigheder finder Højesteret, at A og B på tidspunktet for tinglysningen af deres adkomst til ejendom 2 har måttet gå ud fra, at C og D havde ret til at beplante deres ejendom som sket.

Sagsøgerne kunne altså ikke påberåbe sig god tro, fordi de kunne se med det blotte øje, at beplantningen overskred servitutens grænser. De havde dermed "måttet gå ud fra", at den tjenende ejendoms ejer udøvede en ret. Afgørelsen viser, at registerprincippet ikke er absolut – fysiske forhold på ejendommen indgår i godtro-vurderingen.

En lignende tilgang ses i [BS-58843/2019-HJR](#) (Højesteret, 22. november 2021), hvor en carport delvist var opført på naboens grund i henhold til en utinglyst brugstilladelse. Appellanterne påberåbte sig, at tidsbegrænsede, utinglyste aftaler ikke burde kunne hindre godtroende erhververe i at vinde hævde. Højesteret anerkendte relevansen af [tinglysningslovens § 1](#) men fandt, at der forelå en retmæssig brugstilladelse, hvorfor hævdsproblemet ikke opstod.

Se nærmere om forholdet mellem hævde og tinglysning under [hævd](#).

LOV

[Tinglysningsloven § 1, stk. 2](#)

[Tinglysningsloven § 26, stk. 1](#)

PRAKSIS

Højesteret · Højesterets afgørelse om ejendomshævd og betydningen af brugstilladelser ved overskridelse af skel

22.11.2021

Højesteret · Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævd ved ejendomskøb

12.05.2020

§ 4 Prioritetstidspunktet og tinglysningsdommerens prøvelse

Prioriteten mellem flere rettigheder over samme ejendom afgøres efter tidspunktet for tinglysningen.

[Tinglysningslovens § 14, stk. 1](#) fastslår:

Dokumenter, der anmeldes til tinglysning, indføres ved modtagelsen i tingbogen. Dokumenterne anses for modtaget på det tidspunkt, hvor de er kommet frem til retten, og retsvirkningerne regnes fra dette tidspunkt. [...] Dokumenter, der modtages samtidig, ligestilles.

Den servitut, der tinglyses først, har forrang. Modtages to dokumenter samtidig, ligestilles de – en situation der sjældent forekommer i praksis efter indførelsen af digital tinglysning, men som var mere relevant under papirtinglysningen.

Tinglysningsretten foretager ved modtagelsen en *forprøvelse* (legalitetsprøvelse): dokumentet kontrolleres for overholdelse af de formelle krav i § 9, § 10 og tingbogsbekendtgørelsen. Opfylder dokumentet ikke kravene, afvises det, jf. § 14, stk. 3. Kan dokumentet ikke tinglyses straks (fx fordi der mangler samtykke fra en foranstående rettighedshaver), tinglyses det med *anmærkning*.

Med den digitale tinglysning, der trådte i kraft i 2009, sker en væsentlig del af prøvelsen maskinelt. [Betænkning nr. 1471/2006](#) beskrev, at "tinglysningsprøvelsen i videst mulig omfang kan ske maskinelt og automatisk uden anvendelse af manuelle sagsgange". Det tidligere [Betænkning nr. 1461/2005](#) havde allerede anbefalet centralisering af tinglysningsopgaven i en enkelt ret – den nuværende Tinglysningsret i Hobro.

Kæreadgangen er reguleret i [tinglysningslovens § 36](#): Afgørelser truffet af Tinglysningsretten kan kæres til Vestre Landsret inden 2 uger. Kærefristen regnes fra den dag, afgørelsen er meddelt vedkommende. Denne ordning sikrer, at afslag på tinglysning eller tinglysning med bemærkninger kan prøves domstolsmæssigt inden for kort tid.

Praksis viser, at Vestre Landsret regelmæssigt behandler kæremål om Tinglysningsrettens afvisning af servituddokumenter – fx afvisning af vedtægtsændringer for ejerforeninger, der griber ind i ejernes individuelle rettigheder.

LOV

[Tinglysningsloven § 14, stk. 1, 3](#)[Tinglysningsloven § 36](#)

§ 5 Toårsfristreglen ved hævde – tinglysningslovens § 26

[Tinglysningslovens § 26](#) regulerer den særlige situation, hvor en hævde (ejendomshævde eller servituthævde) ikke er tinglyst, men hvor der derefter sker en overdragelse. Bestemmelsen giver den godtroende erhverver en frist på 2 år til at gøre sin ret gældende:

Dersom en hævde ikke er tinglyst og derfor ville bortfalde over for en senere erhverver i medfør af § 1, skal denne dog gøre sin ret gældende inden 2 år efter, at hans ret er tinglyst. I modsat fald får hævden også gyldighed mod ham.

Reglen fungerer som en *beskyttelse af hævdeserhververen*: Selv om hævden i princippet ville bortfalde over for den godtroende køber efter § 1, bevares hævden, hvis køberen forholder sig passivt i to år. Forarbejderne til § 26 fra 1926 præciserer, at der ikke kræves nogen bestemt *form* for rettighedsgørelse – hverken stævning eller anden formel handling: "Ogsaa en privat Paastand er tilstrækkelig, blot den er bevislig."

I [BS-41762/2019-HJR](#) påberåbte sagsøgerne netop § 26 og anførte, at de inden to år havde påtalt råden. Højesteret nåede imidlertid aldrig til toårsfristens betydning, fordi fortrængningsbetingelsen i § 1, stk. 2, allerede ikke var opfyldt: sagsøgerne var ikke i god tro.

Reglen har særlig betydning i grænselandet mellem tinglysning og hævd, som behandles nærmere under [hævd](#) og [servitut-bortfald-mortifikation](#).

LOV

Tinglysningsloven § 26, stk. 1-2

PRAKSIS

Højesteret · Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævd ved ejendomskøb

12.05.2020

§ 6 Sletning af servitutter – tinglysningslovens § 20 og bortfald ved usus

[Tinglysningslovens § 20](#) giver Tinglysningsretten hjemmel til at slette rettigheder, der er ophørt eller har mistet deres betydning:

- **Stk. 1:** Retten sletter rettigheder, der *åbenbart* er ophørt – fx en servitut med udløbet tidsfrist eller en servitut, hvor den berettigede ejendom er nedlagt.
- **Stk. 2:** Ved rettigheder, der *sandsynligvis* er ophørt, eller hvortil der *efter al rimelighed* ikke længere findes nogen berettiget, anvender retten en indkaldelsesprocedure med offentliggørelse i Statstidende og mindst 3 ugers varsel. Melder ingen sig, udslettes rettigheden.

I praksis rejser § 20 særligt spørgsmål ved gamle servitutter, hvor den påtaleberettigede kreds er vanskelig at fastlægge. Landsskatteretten behandlede i [20-0041473](#) en sag om aflysning af en servitut fra 1912 efter § 20. Tinglysningsretten havde afvist fuld aflysning, fordi der var 66 påtaleberettigede ejendomme, og samtlige skulle tiltræde. Klageren måtte i stedet anvende dokumenttypen "påtegning" for at slette ét punkt, hvilket udløste tinglysningsafgift. Landsskatteretten stadfæstede, at en partiel sletning via påtegning er en afgiftspligtig transaktion efter tinglysningsafgiftsloven – ikke en afgiftsfri aflysning.

Sagen illustrerer en praktisk vanskelighed ved det digitale tinglysningssystem: det kan ikke altid håndtere delvise aflysninger efter § 20, hvilket kan påføre borgeren ekstraomkostninger.

For den bredere behandling af servitutters bortfald – herunder ved passivitet, ændrede forhold og mortifikation – henvises til [servitut-bortfald-mortifikation](#).

Se også [Vejledningen om bemyndigelse af kommunalbestyrelsen til at udøve Boligministeriets beføjelser vedrørende ældre deklarationer eller servitutter](#), der præciserer, at kommunalbestyrelsen konkret skal vurdere, om der stadig er behov for at fastholde vilkårene i en ældre deklaration, før samtykke til aflysning gives.

LOV

Tinglysningsloven § 20, stk. 1-2

PRAKSIS

Landsskatteretten · Stadfæstelse af tinglysningsafgift for påtegning til servitut

09.12.2020

§ 7 Fejlrettelse efter § 34 – genindførelse af servitutter ved tinglysningsfejl

[Tinglysningslovens § 34](#) regulerer den situation, hvor et dokument er blevet fejlagtigt gengivet i tingbogen eller ved forsømmelse ikke indført. Bestemmelsen giver den forurettede et *krav* på rettelse – og loven anviser en afvejningsregel, hvis der i mellemtiden er tinglyst en godtroende erhververs ret.

[§ 34, stk. 1](#) bestemmer bl.a.:

I

Har nogen, inden rettelse er sket, ved aftale erhvervet ret over ejendommen i tillid til tingbogen [...], bliver det efter et skøn over det enkelte tilfældes samtlige omstændigheder ved dom at afgøre, om den forurettede eller den godtroende erhverver skal tilkendes selve retten eller skal nøjes med erstatning.

Ved dette skøn indgår bl.a. om den forurettede har udøvet sin ret, om der er tale om brugsret eller panteret, og om rettelse af tingbogen ville medføre en betydelig forstyrrelse af senere tinglyste retsforhold.

En central illustration er [BS-341/2019-VLR](#) (Vestre Landsret, 5. september 2019). En servitut om kloakledning og bebyggelse fra 1953 var ved en fejl ikke overført til en ny matrikel ved udstykning. Fejlen blev først opdaget årtier senere. Tinglysningsretten genindførte servituttens, og ejeren kærede afgørelsen. Vestre Landsret udtalte:

Landsretten finder, at Tinglysningsretten i det foreliggende tilfælde, hvor en servitut ved en fejl ikke er blevet overført til Matrikel nr. 1, har pligt til at genindføre servituttens. Det gælder også, når der er tinglyst en mellemkommende rettighed. Hermed er der imidlertid ikke taget endelig stilling til forholdet mellem den mellemkommende rettighed og servituttens.

Afgørelsen fastslår to vigtige principper:

- Tinglysningsretten har en *ubetinget pligt* til at berigtige fejl – uanset om der er tinglyst mellemkommende rettigheder
- Selve *genindførelsen* er ikke en dom om servituttens gyldighed over for den nye ejer; det kræver en selvstændig retssag efter § 34, stk. 1, 2.-3. pkt.

Dette skaber en praktisk situation, hvor en servitut kan stå i tingbogen med den bemærkning, at dens rang endnu ikke er fastlagt.

LOV

Tinglysningsloven § 34, stk. 1

PRAKSIS

Landsretten · Vestre Landsret stadfæster genindførelse af servitut efter tinglysningsfejl ved udstykning 05.09.2019

Servitutters stilling ved tvangsauktion – § 27 og retsplejelovens §

§ 8 581

Et centralt spørgsmål i praksis er, om servitutter overlever en tvangsauktion over den tjenende ejendom.

Udgangspunktet er, at servitutter – i modsætning til panterrettigheder – *normalt ikke bortfalder* ved tvangsauktion.

Det følger af det grundlæggende system i [tinglysningslovens § 27, stk. 1](#), at godtroende erhververe af tinglyste rettigheder er beskyttet mod indsigelser mod dokumentets gyldighed. Ved tvangsauktion er det [retsplejelovens § 581, stk. 1](#), der regulerer, hvilke hæftelser der slettes. Udækkede *pantehæftelser* bortfalder, men servitutter opretholdes som udgangspunkt, da de sjældent er pantstiftende.

I [Sag 317/2011](#) (Højesteret, 15. juni 2012) fastslog Højesteret, at et udækket ejerpantebrev ikke automatisk slettes, men at auktionskøberen har et *valg* mellem sletning og transport:

Det er kun den nye ejer, der efter retsplejelovens § 581, stk. 1, kan forlange pantebrevet slettet på baggrund af auktionen. Den nye ejer kan imidlertid også undlade at forlange ejerpantebrevet slettet af tingbogen og i stedet få ejerpantebrevet tiltransporteret.

For servitutters vedkommende er situationen mere enkel: de bevares normalt. [Vejledningen til normalvedtægten for ejerforeninger](#) præciserer dog, at en særvedtægt tinglyst som servitut *kan* bortfalde som udækket servitutrettighed på en ejerlejlighed i forbindelse med tvangsauktion – "hvilket sjældent forekommer". I givet fald bortfalder særvedtægtsbestemmelsen for *samtlig*e ejerlejligheder i foreningen, jf. ejerlejlighedslovens § 5, stk. 3.

Se nærmere om tvangsauktionsproceduren under [tvangssalg-fast-ejendom](#).

LOV

Retsplejelovent § 581, stk. 1

Tinglysningslovent § 27, stk. 1

PRAKSIS

Højesteret · Bibeholdelse og transport af udækket ejerpantebrev efter tvangsauktion

15.06.2012

Servitutter og servitutfordeling ved matrikulære ændringer – §§ 21-23

[Tinglysningslovens §§ 21-23](#) regulerer fordelingen af tinglyste rettigheder – herunder servitutter – ved udstykning, arealoverførsel, sammenlægning og opdeling i ejerlejligheder. Bestemmelserne er senest nyaffattet ved lov om ændring af udstykning m.v. i 2017, med yderligere justering i 2023.

Systemet fungerer således:

- [§ 21, stk. 1](#): Tinglysningsretten skal godkende, at der ikke i tingbogen er rettigheder til hinder for den matrikulære ændring, og fastlægge eventuelle rettigheders indbyrdes prioritet.
- [§ 21, stk. 2](#): Retten kan kræve en landinspektørerklæring om, hvilke grundstykker de tinglyste servitutter påhviler.
- [§ 21, stk. 3](#): Matrikulære ændringer kan godkendes trods hindrende rettigheder, hvis ændringen er uden fare for pantesikkerheden og kun giver ubetydelig værdiforringelse.
- [§ 22](#): Rettighedshavers accept skal foreligge som tinglyst påtegning – eller retten kan godkende mod betryggende sikkerhedsstillelse.
- [§ 23](#): §§ 21-22 finder tilsvarende anvendelse ved opdeling i ejerlejligheder og ved sammenlægning/nedlæggelse af bygningsblade.

Forarbejderne til den seneste ændring fremhæver, at kravet om geografisk stedfæstelse af ældre servitutter har vist sig "vanskeligt og ressourcekrævende" i praksis, og at Tinglysningsretten fremover alene skal kunne kræve en erklæring om, *hvilke* grundstykker servitutterne påhviler – ikke en nøjagtig opmåling.

[Vejledningen om anvendelse af uskadelighedsattest](#) beskriver den praktiske procedure, herunder at landinspektøren bør sikre sig, at den matrikulære ændring ikke er i strid med tinglyste servitutter.

LOV

Tinglysningslovent § 21, stk. 1-3

Tinglysningslovent § 22, stk. 1-2

Tinglysningslovent § 23, stk. 1

Privatretlige servitutter i planretlig sammenhæng – planlovens § 43 og kommunal håndhævelse

Privatretnlige servitutter krydser i praksis ofte planlovgivningen. [Planlovens § 43](#) giver kommunalbestyrelsen mulighed for ved påbud eller forbud at sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelse i en lokalplan – uanset om kommunen selv er påtaleberettiget.

Denne beføjelse er *fakultativ*: det er op til kommunen, om den vil benytte den. Vælger kommunen *ikke* at håndhæve, er der ikke tale om en afgørelse efter planloven, og kommunens beslutning kan ikke påklages til Planklagenævnet.

Dette blev fastslået i [21-00952](#) (Planklagenævnet, 16. februar 2021). En beboer klagede over Langeland Kommunes beslutning om ikke at håndhæve en privatretnlig servitut vedrørende bebyggelse. Planklagenævnet afviste klagen:

En kommunes beslutning om ikke at anvende denne bestemmelse [...] betragtes ikke som en afgørelse efter planloven. Derfor kan en sådan beslutning ikke påklages til eller efterprøves af Planklagenævnet.

Nævnet tilføjede, at klageren må anlægge et *civilretligt søgsmål* ved domstolene for at prøve, om bebyggelsen er i strid med servituten.

Se nærmere om forholdet mellem servitutter og planloven under [planservitut-kommunal-planlov](#). [Vejledningen om lokalplanlægning](#) præciserer i øvrigt sondringen mellem privatretnlige servitutter (der er omfattet af planlovens §§ 42-43) og offentligretlige servitutter (pålagt med lovhjemmel, fx fredningsbestemmelser), der er undtaget.

LOV

[Planloven § 42](#)[Planloven § 43](#)

PRAKSIS **Planklagenævnet** · Planklagenævnets afvisning af klage over manglende håndhævelse af privatretnlig aftale 16.02.2021

Sammenfatning – tinglysningens centrale rolle for servitutters retsvirkning

§ 11

Tinglysningssystemet udgør den uomgængelige ramme for servitutrettens praktiske funktion. De centrale takeaways fra praksis kan sammenfattes således:

- **Tinglysning er afgørende for tredjemandsbeskyttelse:** En utinglyst servitut gælder mellem parterne, men kan fortrænges af en godtroende erhverver, der selv har tinglyst sin ret.
- **God tro er ikke absolut:** Registerets udvisende er udgangspunktet, men Højesteret har vist, at faktiske omstændigheder på ejendommen – synlige bygninger, beplantning, anlæg – kan afsløre en utinglyst ret og dermed udelukke god tro.
- **Formkravene er strenge:** Et servituddokument skal angive den påtaleberettigede, den herskende ejendom, servitutens geografiske udstrækning og eventuel tidsbegrænsning. Manglende opfyldelse fører til afvisning.
- **Fejl i tingbogen rettes ubetinget:** Tinglysningsretten har pligt til at genindføre en servitut, der ved fejl ikke er overført ved udstykning. Men rettelsen er ikke en dom om servitutens rang over for mellemkommende erhververe.
- **Servitutter overlever normalt tvangsauktion:** Kun udækkede pantehæftelser slettes automatisk; servitutter opretholdes som udgangspunkt.
-

Sletning af forældede servitutter kræver enten, at rettigheden åbenbart er ophørt (§ 20, stk. 1), eller en offentlig indkaldelsesprocedure (§ 20, stk. 2).

- **Kæreadgang til Vestre Landsret** sikrer domstolsmæssig kontrol med Tinglysningsrettens afgørelser inden for en kort frist på 2 uger.
- **Ingen vedtagne, ikke-konsoliderede ændringer:** Tinglysningsloven er senest konsolideret pr. 19. februar 2026, og der foreligger ingen vedtagne ændringer, der endnu ikke er indarbejdet.

PRAKSIS	Højesteret · Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævd ved ejendomskøb	12.05.2020
	Højesteret · Bibeholdelse og transport af udækket ejerpantebrev efter tvangsauktion	15.06.2012
	Landsretten · Vestre Landsret stadfæster genindførelse af servitut efter tinglysningsfejl ved udstykning	05.09.2019
	Landsskatteretten · Stadfæstelse af tinglysningsafgift for påtegning til servitut	09.12.2020

REFERENCE Lovgrundlag

8 paragraffer

Tinglysningsloven § 1	stk. 1-2	Tinglysningsloven § 10	stk. 5
Tinglysningsloven § 14	stk. 1	Tinglysningsloven § 20	stk. 1-2
Tinglysningsloven § 26	stk. 1	Tinglysningsloven § 27	stk. 1
Tinglysningsloven § 34	stk. 1	Tinglysningsloven § 36	

MATERIALE Citerede afgørelser

8 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS		3
22.11.2021	Højesterets afgørelse om ejendomshævd og betydningen af brugstilladelser ved overskridelse af skel	bs-58843-2019-hjr
12.05.2020	Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævd ved ejendomskøb	bs-41762-2019-hjr
15.06.2012	Bibeholdelse og transport af udækket ejerpantebrev efter tvangsauktion	317-2011
LANDSRETTEEN · ANKEINSTANS		1
05.09.2019	Vestre Landsret stadfæster genindførelse af servitut efter tinglysningsfejl ved udstykning	4877-5884
TINGLYSNINGSRETTEEN · SPECIALRET		1
04.10.2024	Tinglysning af særvedtægt for ejerforening over skel: Krav om dokumentation af vedtagelse for hver ejendom	10173-11938
LANDSSKATTERETTEEN · ADMINISTRATIV KLAGEINSTANS		2
09.12.2020	Stadfæstelse af tinglysningsafgift for påtegning til servitut	20-0041473
28.11.2018	Ejerskab til fast ejendom ved betinget skøde og konsekvenser for virksomhedsordning samt rådighedsbeskatning	16-0401476

PLANKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS

1

16.02.2021 Planklagenævnets afvisning af klage over manglende håndhævelse af privatretlig aftale

21/00952

FORARBEJDE Betænkninger

2 referencer

Varetagelse af tinglysningsopgaven – Delbetænkning afgivet af Justitsministeriets Tinglysningsudvalg

nr. 1461 · 2005 · Justitsministeriet

Betænkning om digital tinglysning

nr. 1471 · 2006 · Justitsministeriet

16

PRAKSISOVERSIGT · TINGSRET

Praksisoversigt over vejret og vejskel

Privatretlig færdselsret, formodningsreglen og forvaltningsretlige krav ved nedlæggelse og udskillelse

Version 2 Opdateret 24. jun. 2026 29 afgørelser · 2017-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Vejret er en privatretlig rettighed knyttet til en konkret ejendom, som giver ejeren ret til at benytte en privat fællesvej som færdselsareal. Vejskel betegner den matrikulære grænse mellem et vejareal og tilstødende ejendomme. Retsgrundlaget hviler primært på privatvejsloven (vejrettens stiftelse, formodningsreglen og nedlæggelse) og vejloven (hævdsforbud over udskilte offentlige vejarealer og kommunens udskillelsespligt). Praksis fra Højesteret, landsretterne og Vejdirektoratets klagesager tegner et klart billede: vejretten kan kun stiftes ved aftale, hævd eller offentligretligt udlæg – aldrig ved faktisk brug alene – og tvister om vejrettens eksistens hører under domstolene, ikke vejmyndigheden.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01 Vejret kan kun stiftes på privatretligt grundlag (aftale eller hævd) eller offentligretligt grundlag (vejudlæg eller ekspropriation) – faktisk anvendelse skaber ikke i sig selv en vejret.
- 02 Formodningsreglen i privatvejslovens § 44 medfører, at tilgrænsende grundejere formodes at have vejret – bevisbyrden for det modsatte påhviler den grundejer, der vil fritages for bidragspligt.
- 03 Private fællesveje i byer og bymæssige områder er åbne for almindelig færdsel direkte i medfør af loven – dette er lovbestemt og ikke en udvidelse af private servitutter.
- 04 Vejret og vejadgang er to forskellige begreber – en ejendom kan have vejret uden at have fysisk overkørsel, og vejadgang kræver ikke nødvendigvis etableret fysisk adgang.
- 05 En offentligretlig adgangstilladelse efter privatvejsloven kan kun udnyttes, hvis ansøgeren også på privatretligt grundlag har ret til adgangen.
- 06 Kommunen kan kun nedlægge en privat fællesvej efter en konkret afvejning – vejen skal opretholdes, hvis den er eneste adgangsvej eller af vigtighed for en ejendom med vejret.
- 07 Nedlæggelse af en privat fællesvej ophæver vejretten og udgør ikke ekspropriation, hvis privatvejslovens betingelser er opfyldt.

- 08** Hævd kan ikke vindes over offentlige vejarealer, der er udskilt i matriklen, medmindre hævdens er vundet før udskillelsen.
- 09** Kommunen har pligt til at udskille offentlige veje i matriklen, men borgere har ikke retskrav på at gennemtvinge udskillelsen.
- 10** Vejdirektoratet kan ikke tage stilling til hævd, servitutfortolkning eller skelafsætning – disse spørgsmål hører under domstolene henholdsvis landinspektørens skelforretning.
- 11** Ved nedlæggelsessager efter privatvejslovens § 72 skal kommunen partshøre vejberettigede og begrunde sin afgørelse fyldestgørende efter forvaltningslovens krav.

§ 1 Retsgrundlaget: Privatvejsloven og vejloven

Vejretten og vejskellet reguleres af to hovedlove med klart adskilte funktioner:

- **Privatvejsloven** (LBK nr. 1050 af 21. september 2024) regulerer de private fællesvejes retsstilling, herunder vejrettens stiftelse, formodningsreglen, offentlighedens adgang i byzone, istandsættelse og nedlæggelse.
- **Vejloven** (LBK nr. 435 af 3. maj 2024) regulerer de offentlige veje, herunder ejendomsrettens sikring ved matrikulær udskillelse, hævdsforbud over udskilte vejarealer og kommunens kompetence som vejmyndighed.

[Privatvejslovens § 10](#) definerer de centrale begreber: En *privat fællesvej* er et færdselsareal, der tjener en anden ejendom end den, arealet ligger på (nr. 3). *Vejret* er den ret, som den til enhver tid værende ejer af en fast ejendom har over en privat fællesvej, der tjener som færdselsareal for ejendommen (nr. 5). *Overkørsel* og *overgang* (nr. 11-12) er den fysiske adgang og sondres fra den retlige vejret.

Kommunalbestyrelsen er vejmyndighed for private fællesveje, jf. [privatvejslovens § 10, nr. 6](#). Klager over kommunens afgørelser kan indbringes for Vejdirektoratet, der som klagemyndighed kun prøver retlige spørgsmål, jf. [bekendtgørelse om Vejdirektoratets opgaver og beføjelser](#).

Ny lovgivning pr. 1. juli 2025: Ved [lov nr. 753 af 20. juni 2025](#) er der indsat et nyt stk. 1 i privatvejslovens § 57, der eksplicit lovfæster, at private fællesveje er åbne for almindelig færdsel. Ændringen var på tidspunktet for denne oversigt endnu ikke konsolideret i lovbekendtgørelsen.

LOV

[Privatvejsloven § 10](#)[Vejloven § 60, stk. 2](#)[Vejloven § 61, stk. 1](#)

§ 2 Vejrettens stiftelse: Aftale, hævd eller udlæg – ikke faktisk brug

Højesteret har i den principielle sag [BS G-2221/2017](#) (dom af 15. januar 2021) fastlagt de retlige rammer for vejrettens stiftelse:

"Vejret kan kun stiftes på et privatretligt grundlag (aftale eller hævd) eller et offentligretligt grundlag (vejudlæg eller ekspropriation). Faktisk anvendelse af en privat fællesvej skaber ikke i sig selv en vejret, medmindre der er tale om erhvervelse ved hævd."

Sagen drejede sig om, hvorvidt Grundejerforeningen Islehøj var bidragspligtig til en bro på den private fællesvej Brunevang i Rødovre. Højesteret fandt, at faktisk brug alene ikke skaber vejret, og at grundejerforeningen havde løftet bevisbyrden for manglende vejret ved at dokumentere, at broen først blev opført lang tid efter udstykningerne.

Stiftelsesformer i praksis:

Stiftelsesgrundlag	Karakteristika	Eksempel fra praksis
Aftale	Tinglyst servitut, deklaration eller overenskomst	Tinglyste deklarationer om vejadgang fra udstykninger
Hævd	20 års kontinuerlig, intensiv råden i god tro	BS-12929/2021-VLR – hævd vundet over adgangsvej til sommerhus
Vejudlæg	Myndighedstildeling ved udstykning eller kommunal afgørelse	Privatvejslovens § 26, stk. 2 – kommunen kan i særlige tilfælde tildele vejret
Ekspropriation	Tvangsmæssig erhvervelse mod erstatning	Sjældent forekommende

Vejdirektoratet har i sag [20-00542](#) uddybet, at kommunens tildeling af vejret efter [privatvejslovens § 26, stk. 2](#) forudsætter "særlige tilfælde" – typisk ved byggemodning – og ikke kan bruges til blot at skaffe en ejendom en *yderligere* vejadgang, jf. dommen **U1981.375Ø**.

LOV	Privatvejsloven § 26, stk. 2	Privatvejsloven § 44
PRAKSIS	Højesteret · Højesterets afklaring af vedligeholdelsespligt og begrebet 'vejret' på private fællesveje	15.01.2021
	Landsretten · Nabo opnåede vejret til sommerhus gennem 20 års hævd på trods af indsigelser om anden adgang	07.01.2022
	Vejdirektoratet · Vejdirektoratets Udtalelse om Kommuners Tildeling af Vejret til Private Fællesveje	13.02.2020

§ 3 Formodningsreglen i privatvejslovens § 44: Bevisbyrden for manglende vejret

[Privatvejslovens § 44](#) fastslår, at ejere af ejendomme, der *grænser til* en privat fællesvej, skal holde vejen i god og forsvarlig stand – med den undtagelse, at ejere, der kan *dokumentere*, at de ikke har vejret, er fritaget.

Bestemmelsen fungerer som en **formodningsregel**: kommunen må administrativt formode, at alle tilgrænsende grundejere har vejret. Bevisbyrden for det modsatte hviler på den enkelte grundejer.

Vejdirektoratet har i sag [EMN-2025-36801](#) fastlagt de elementer, der kan løfte bevisbyrden:

- **Tingbogen**: En tinglyst servitut eller deklaration, der fratager vejret, er *meget stærk* dokumentation.
- **Retsafgørelser**: Domsudskrifter, der har afdømt vejretsspørgsmålet.
- **Vejejers stillingtagen**: Skriftlig bekræftelse fra vejejer om manglende rettigheder.
- **Faktiske forhold**: Fysiske barrierer (hæk/hegn i skel) uden anlagt vejadgang.
- **Myndighedsdata**: Matrikelkort, udstykningssager, tidligere kommunale udgiftsfordelinger, der har undtaget ejendommen.

I sag [22-15752](#) opretholdt Vejdirektoratet Odense Kommunes afgørelse, da klageren ikke havde løftet bevisbyrden for manglende vejret. Direktoratet understregede, at spørgsmålet om vejrettens eksistens er et *privatretligt anliggende*, som endeligt kun kan afgøres ved domstolene.

I Højesterets dom af 15. januar 2021 ([BS G-2221/2017](#)) lykkedes det modsat Grundejerforeningen Islehigh at løfte bevisbyrden med henvisning til udstykningshistorikken, fraværet af tinglyste deklarationer og den faktiske brug.

LOV	Privatvejsloven § 44	
PRAKSIS	Højesteret · Højesterets afklaring af vedligeholdelsespligt og begrebet 'vejret' på private fællesveje	15.01.2021
	Vejdirektoratet · Grundejers vedligeholdelsespligt af privat fællesvej ved manglende vejret	29.08.2025
	Vejdirektoratet · Klage over udgiftsfordeling ved vedligeholdelse af privat fællesvej afvist på grund af manglende dokumentation for undtagelse fra vejret	10.01.2023

§ 4 Private fællesveje i byer er åbne for almindelig færdsel

Det er et grundlæggende lovprincip, at private fællesveje i byer og bymæssige områder er åbne for almindelig færdsel. Princippet følger af [privatvejslovens § 57, stk. 1](#), der forbyder grundejere at afspærre vejen uden kommunalbestyrelsens og politiets godkendelse.

Vejdirektoratet har i den principielle udtalelse [EMN-2026-08969](#) (24. marts 2026) fastslået:

Private fællesveje i byer og bymæssige områder er åbne for almindelig færdsel. Færdslen kan kun begrænses med vejmyndighedens tilladelse og politiets samtykke.

Direktoratet understregede, at offentlighedens adgang *ikke* er en udvidelse af private servitutter, men følger direkte af lovgivningen. En grundejer kan derfor ikke blokere offentlighedens færdsel med private aftaler eller låse uden myndighedsapproval.

I sag [21-08463](#) præciserede Vejdirektoratet, at en kommunes tilladelse til afspærring er en *offentligretlig* godkendelse, der ikke afgør privatretlige tvister om vejrettigheder. Kommunen har givet tilladelsen ud fra almene færdselsmæssige hensyn, jf. [privatvejslovens § 56, stk. 1](#).

Lovændring pr. 1. juli 2025: Ved [lov nr. 753 af 20. juni 2025](#) er princippet nu eksplicit lovfæstet i et nyt stk. 1 i § 57, der fastslår at private fællesveje er åbne for almindelig færdsel, medmindre andet er bestemt.

LOV	Privatvejsloven § 56, stk. 1	Privatvejsloven § 57, stk. 1	
PRAKSIS	Vejdirektoratet · Vejdirektoratets udtalelse om vejret, privat fællessti i byzone og forholdet mellem privatretlige servitutter og vejmyndighedens kompetence		24.03.2026
	Vejdirektoratet · Afspærring af Privat Fællesvej: Spørgsmål om Hævd er en Sag for Domstolene		29.06.2021

§ 5 Sondringen mellem vejret og vejadgang

Vejret og vejadgang er to juridisk adskilte begreber, hvilket er centralt for forståelsen af nedlæggelsesreglerne og overkørselstilladelser.

Vejdirektoratet har i sag [EMN-2025-42575](#) og den generelle udtalelse [EMN-2025-48189](#) præciseret sontringen:

- **Vejret** ([privatvejslovens § 10, nr. 5](#)) er den *retlige* ret til at benytte vejen som færdselsareal – en selvstændig tinglig rettighed.
- **Overkørsel/overgang** ([privatvejslovens § 10, nr. 11-12](#)) er den *fysiske* adgang.

En vejret kan eksistere *uden* praktisk udnyttelse eller etableret fysisk overkørsel. Omvendt kræver en offentligretlig adgangstilladelse, at ansøgeren *også på privatretligt grundlag* har ret til adgangen. Som Vejdirektoratet har formuleret det: en overkørselstilladelse er en offentligretlig godkendelse, der alene er udtryk for, at kommunen ikke mener, at der er almene hensyn, der taler imod – den skaber ingen privatretlige rettigheder.

Ved vurdering af, om en ejendom har fornøden vejadgang efter § 72, stk. 2, nr. 1, er det den *retlige* adgang, der er afgørende – ikke om der er en færdigetableret fysisk overkørsel. Gående adgang kan i visse tilfælde være tilstrækkeligt, hvilket særligt ses ved etageejendomme i byer.

LOV	Privatvejsloven § 10	Privatvejsloven § 72, stk. 2
PRAKSIS	Vejdirektoratet · Bidragspligt ved istandsættelse af privat fællesvej: Sontring mellem vejret og vejadgang	22.01.2026
	Vejdirektoratet · Udtalelse om definition af vejadgang og betingelser for nedlæggelse af privat fællesvej	05.01.2026

§ 6 Nedlæggelse af private fællesveje: Konkret vigtighed og bevisbyrde

Nedlæggelse af private fællesveje reguleres af [privatvejslovens §§ 71-78](#). Kernebestemmelsen er [§ 72, stk. 2](#), der opstiller to absolutte opretholdelsesgrunde:

1. Vejen er efter matrikelkortet **eneste adgangsvej** til en ejendom eller en lod, og der ikke samtidig etableres anden vejadgang.
2. Vejen er i øvrigt **af vigtighed** for en ejendom med vejret til vejen.

Højesteret fastslog i sag [100/2016](#) (dom af 31. marts 2017), at retten til at færdes på vejen ophører, når vejen nedlægges – og at dette **ikke udgør ekspropriation**, så længe privatvejslovens betingelser er opfyldt:

"En vejmyndigheds skønsmæssige afgørelse om at nedlægge en privat fællesvej udgør ikke ekspropriation, hvis privatvejslovens betingelser er opfyldt, idet nedlæggelse af den private fællesvej da ikke vil gå ud over, hvad man må tåle som erstatningsfri regulering."

Vejdirektoratet har i sag [EMN-2025-43511](#) stadfæstet kommunens afslag på nedlæggelse, da vejen var af vigtighed for landbrugsejendomme, der havde behov for passage af brede køretøjer. Direktoratet understregede, at vurderingen af "vigtighed" skal baseres på konkrete, faktiske forhold, herunder ejendommens indretning og brugsmønster.

I sag [21-07228](#) ophævede Vejdirektoratet Syddjurs Kommunes beslutning om at nedlægge et vejareal, fordi kommunen ikke havde fulgt proceduren i [privatvejslovens § 73](#), herunder den obligatoriske 8-ugers høringsfrist. Kommunen havde også undladt at undersøge en nabos påberåbte vejrettigheder, i strid med formodningsreglen i § 44.

LOV	Privatvejsloven § 71	Privatvejsloven § 72, stk. 2	Privatvejsloven § 73
PRAKSIS	Højesteret · Nedlæggelse af privat fællesvej og spørgsmålet om ekspropriation vs. erstatningsfri regulering		31.03.2017
	Vejdirektoratet · Stadfæstelse af afslag på nedlæggelse af privat fællesvej på grund af vejens vigtighed for vejberettigede		06.02.2026
	Vejdirektoratet · Vejdirektoratet ophæver tilladelse til nedlæggelse af vejareal grundet mangelfuld sagsoplysning og manglende partshøring		30.08.2021

§ 7 Hævdsforbud over udskilt offentligt vejareal

Vejlovens § 60, stk. 2 fastslår et centralt hævdsforbud:

"Hævd kan ikke vindes over offentlige veje, hvis arealer er udskilt i matriklen, medmindre denne hævd er vundet, inden vejarealet blev udskilt."

Bestemmelsen beskytter vejmyndighedens ejendomsret, men gælder kun for *offentlige* veje. Private fællesveje er **ikke** omfattet af hævdsbeskyttelsen i § 60, stk. 2, som Vejdirektoratet har præciseret i den generelle udtalelse [20-15210](#).

I sag [EMN-2024-52913](#) opretholdt Vejdirektoratet kommunens påbud om fjernelse af hegn og hæk fra offentligt vejareal, trods klagerens påstand om hævd. Direktoratet afviste at tage stilling til hævdsspørgsmålet og bemærkede, at arealet havde været matrikulært udskilt siden 1922 – det var derfor usandsynligt, at hævd var vundet før udskillelsen.

Vejdirektoratet har i sag [20-15653](#) fastslået, at begrebet "ibrugtaget vejareal" efter [vejlovens § 80](#) omfatter *hele* det matrikulært udskilte areal – uanset om det er asfalteret eller fremstår som græsareal. En grundejers private brug af sådant areal udgør en "særlig råden", der kræver tilladelse.

I sag [EMN-2024-621154](#) præciserede Vejdirektoratet, at manglende matrikulær udskillelse **ikke** ændrer vejens status som offentlig vej – men at der i sådanne tilfælde netop *kan* vindes hævd, da hævdsforbuddet i § 60, stk. 2, forudsætter udskillelse.

LOV	Vejloven § 60, stk. 2	Vejloven § 80, stk. 1	
PRAKSIS	Vejdirektoratet · Ejendomsret og administration af kommuneveje uden matrikulær udskillelse		19.11.2024
	Vejdirektoratet · Vejdirektoratet opretholder påbud om fjernelse af hæk og hegn fra offentligt vejareal trods påstand om hævd		16.09.2024
	Vejdirektoratet · Fortolkning af 'Ibrugtaget Vejareal': Hele det matrikulært udskilte areal er omfattet af vejloven		14.12.2020
	Vejdirektoratet · Vejdirektoratets Udtalelse om Hævd, Tilsynspligt og Udskillelse af Vejarealer i Matriklen		01.12.2020

§ 8 Kommunens udskillelsespligt efter vejlovens § 61

Vejlovens § 61, stk. 1 forpligter vejmyndigheden til at sørge for, at offentlige veje udskilles i matriklen som offentlige vejarealer, "medmindre særlige forhold gør sig gældende". Formålet er at beskytte vejmyndighedens ejendomsret mod hævd.

I sag [EMN-2025-43339](#) fastslog Vejdirektoratet, at en kommune **ikke kan pålægge en grundejer udgifter** til skelforretning eller udmatrikulering blot for at imødekomme kravet om udskillelse. Bevisbyrden for at godtgøre vejens offentlige karakter og dens faktiske udstrækning påhviler myndigheden selv.

I den generelle udtalelse [21-00280](#) præciserede Vejdirektoratet, at borgere **ikke har et retskrav** på at tvinge kommunen til at udskille en offentlig vej. Pligten i § 61, stk. 1, er primært indført for at varetage *vejmyndighedens egne* interesser i at sikre vejarealerne mod hævde.

I sag [EMN-2026-02683](#) afviste Vejdirektoratet en klage over kommunal udskillelse af en vej. Udskillelsen var en teknisk matrikulær berigtigelse og ikke en forvaltningsretlig afgørelse efter vejloven – selve matrikelføringen henhører under udstykningsloven og Geodatastyrelsens ressort.

LOV	Vejloven § 60, stk. 1	Vejloven § 61, stk. 1	
PRAKSIS	Vejdirektoratet · Vejdirektoratet afviser klage over kommunal udskillelse af offentlig vej – ingen forvaltningsretlig afgørelse truffet		12.03.2026
	Vejdirektoratet · Afgørelse om udskillelse af offentlige veje i matriklen og bevisbyrde for vejstatus		12.11.2025
	Vejdirektoratet · Borgeres mulighed for at kræve matrikulær udskillelse af offentlige veje		16.02.2021

§ 9 Kompetenceafgrænsning: Domstolene, kommunen og Vejdirektoratet

En gennemgående linje i praksis er den skarpe kompetenceafgrænsning mellem domstolene, kommunen som vejmyndighed og Vejdirektoratet som klagemyndighed.

Vejdirektoratet har i en lang række sager fastslået denne afgrænsning:

- I sag [21-08463](#) understregede direktoratet, at "spørgsmålet om, hvorvidt en grundejerforening har vundet hævde på at benytte en privat fællesvej, er et privatretligt anliggende, som Vejdirektoratet ikke kan tage stilling til."
- I sag [EMN-2025-41911](#) fastslog direktoratet, at skelforretninger hører under [udstykningsloven](#) og Geodatastyrelsen, hegnsyn under [hegnsloven](#), og at Vejdirektoratets kompetence er begrænset til vejlovgivningen.
- I udtalelsen [EMN-2026-08969](#) opsummerede direktoratet: "Hverken kommunen eller Vejdirektoratet kan tage stilling til spørgsmålet om vejrettigheder, herunder hævde. Tvister om vejret må indbringes for domstolene."

Kompetenceoversigt:

Spørgsmål	Kompetent myndighed
Vejrettens eksistens (aftale, hæv, servitut)	Domstolene
Nedlæggelse, istandsættelse, afspærring	Kommunen (klagebar til Vejdirektoratet)
Skelafsætning og matrikulær berigtigelse	Landinspektør / Geodatastyrelsen
Hegnsyn	Hegnsynet / Landbrugsstyrelsen
Vejstatus (offentlig vs. privat fællesvej)	Kommunen, med klagemulighed til Vejdirektoratet
Erstatningskrav i forbindelse med vejforhold	Domstolene

Vejdirektoratet kan som klagemyndighed alene prøve *retlige* spørgsmål – ikke kommunens faglige skøn, jf. [vejlovens § 132, stk. 1](#). Søgsmålsfristen for indbringelse af Vejdirektoratets afgørelser er 6 måneder, jf. [privatvejslovens § 88 a](#).

LOV	Privatvejsloven § 87	Vejloven § 132, stk. 1
PRAKSIS	Vejdirektoratet · Vejdirektoratets udtalelse om vejret, privat fællessti i byzone og forholdet mellem privatretlige servitutter og vejmyndighedens kompetence	24.03.2026
	Vejdirektoratet · Vejdirektoratets afgrænsning af kompetence vedrørende vejstatus, skelforretning og administrative dispositioner	22.10.2025
	Vejdirektoratet · Afspærring af Privat Fællesvej: Spørgsmål om Hævd er en Sag for Domstolene	29.06.2021

§ 10 Hævd over vejarealer: Domspraksis ved domstolene

Mens Vejdirektoratet konsekvent afviser at tage stilling til hævsspørgsmål, er domstolspraksis rig på sager om hævds erhvervelse af vejrettigheder.

Hævd anerkendt:

I sag [BS-12929/2021-VLR](#) (dom af 7. januar 2022) stadfæstede Vestre Landsret, at en sommerhusejer havde vundet hæv over en adgangsvej, der løb over naboens ejendom. Vejen havde siden 1980'erne fremtrådt som en tydelig adgangsvej med postkasse og affaldsbeholder. Retten fandt det godtgjort, at brugen var sket kontinuerligt i mere end 20 år *uden aftale* med ejerne af naboejendommen.

Hævd afvist:

I sag [BS-12224/2021-VLR](#) (dom af 3. november 2021) afviste Vestre Landsret, at en grundejer havde vundet brugshæv til at opbevare brænde på en del af en privat fællesvej. Retten fandt ikke bevis for tilstrækkelig kontinuerlig og uafbrudt brug. Landsretten bemærkede, at privatvejslovens § 66 ikke i sig selv udelukker muligheden for hævds erhvervelse i det indbyrdes forhold mellem parterne.

Hævd over jernbanearealer:

Højesteret fastslog i sag [BS-33686/2025-HJR](#) (dom af 5. marts 2026), at ejendomshæv gyldigt var vundet over et jernbaneareal *før* det kategoriske forbud mod hæv over jernbanearealer i [jernbanelovens § 28](#) trådte i kraft den 1. juni 1988. Afgørelsen illustrerer det generelle princip: hævdsforbud virker kun fremadrettet og kræver eksplicit lovhjemmel.

Ibrugtaget vs. udlagt areal:

I sag [BS-48638/2020-VLR](#) afgjorde Vestre Landsret, at lejlighedsvis parkering af køretøjer og trailere ikke var tilstrækkeligt til at anse et areal for at være "taget i brug som vej". Sondringen mellem *udlagt* og *ibrugtaget* vejeareal er afgørende for omfanget af den private fællesvej.

LOV	Privatvejsloven § 66	
PRAKSIS	Højesteret · B havde vundet ejendomsævd over jernbaneareal før lovændring i 1988	05.03.2026
	Landsretten · Strid om udvidelse af ibrugtaget areal på privat fællesvej i Aarhus	23.03.2022
	Landsretten · Nabo opnåede vejret til sommerhus gennem 20 års hævd på trods af indsigelser om anden adgang	07.01.2022
	Landsretten · Dom om hævdserhvervelse på privat fællesvej	03.11.2021

Forvaltningsretlige sagsbehandlingskrav: Partshøring, begrundelse og undersøgelsesprincip

Vejdirektoratets klagesager tegner et klart billede af de forvaltningsretlige krav, kommunen skal overholde i sager om vejret og vejskel.

I sag [21-07228](#) ophævede Vejdirektoratet en nedlæggelsesafgørelse, fordi kommunen ikke havde:

- partshørt klageren, jf. [forvaltningslovens § 19](#),
- undersøgt de påberåbte vejrettigheder under hensyn til formodningsreglen i [privatvejslovens § 44](#),
- fulgt proceduren i [privatvejslovens § 73](#) med den obligatoriske 8-ugers høringsfrist.

I sag [23-12726](#) ophævede Vejdirektoratet Odsherred Kommunes påbud om fjernelse af en spærring på en sti, hvor kommunen hverken havde partshørt grundejeren, givet tilstrækkelig begrundelse med klar hjemmel, eller undersøgt stiens retlige status tilstrækkeligt.

I sag [20-08858](#) ophævede Vejdirektoratet Helsingør Kommunes afgørelse om istandsættelse af Gæslingevej på grund af skiftende meldinger og manglende høring af nye bidragspligtige grundejere.

I sag [20-12209](#) ophævede Vejdirektoratet Jammerbugt Kommunes afgørelse, fordi kommunen havde truffet en samlet afgørelse for en vej, der strakte sig over *både* byzone og landzone, udelukkende baseret på reglerne for byer. De to regelsæt i [privatvejslovens kap. 6 \(§§ 13-22\)](#) og [kap. 9 \(§§ 44-55\)](#) er forskellige med hensyn til, hvem der er vedligeholdelsesforpligtet og hvordan udgifterne fordeles.

Hovedmønsteret er klart: kommunens afgørelser om vejret og vejskel kræver solid sagsoplysning, korrekt partshøring af vejberettigede og fyldestgørende begrundelse – og fejl i disse processer er en hyppig ophævelsesgrund.

LOV	Forvaltningsloven § 19, stk. 1	Forvaltningsloven § 24	Privatvejsloven § 73
PRAKSIS	Vejdirektoratet · Ugyldigt påbud om fjernelse af spærring på sti på grund af sagsbehandlingsfejl		12.01.2024
	Vejdirektoratet · Vejdirektoratet ophæver tilladelse til nedlæggelse af vejareal grundet mangelfuld sagsoplysning og manglende partshøring		30.08.2021
	Vejdirektoratet · Ophævelse af kommunes afgørelse om privat fællesvej på grund af forkert anvendelse af regler for by- og landzone		11.12.2020
	Vejdirektoratet · Helsingør Kommunes afgørelse om betaling for vejstandsættelse ophævet grundet alvorlige sagsbehandlingsfejl		03.11.2020

Vejstatus og klassificering: Når kommunen skal dokumentere grundlaget

Spørgsmålet om, hvorvidt en vej er offentlig eller privat fællesvej, har afgørende betydning for, hvilket regelsæt der finder anvendelse. Praksis viser, at kommunen bærer bevisbyrden for vejens status.

I sag [21-03559](#) ophævede Vejdirektoratet Egedal Kommunes afgørelse om at nægte beskæring af beplantning langs en vej, som kommunen havde behandlet som privat fællesvej. Direktoratet fandt, at kommunen ikke havde fremlagt fornødent grundlag for klassificeringen, da vejen:

- oprindeligt havde været offentlig vej,
- var udskilt i matriklen som offentligt vejareal, og
- aldrig dokumenterbart var blevet nedklassificeret.

For at en vej har status som offentlig, skal den enten have været optaget i vejregistret *før 1. april 1972* eller være formelt optaget som kommunevej efter [vejlovens § 15](#). Kommunen har pligt til at føre en vejfortegnelse, jf. [vejlovens § 17](#).

I sag [21-11450](#) fastslog Vejdirektoratet, at en vejejer, der selv anmoder om nedlæggelse efter [privatvejslovens § 72](#), implicit anerkender vejens status som privat fællesvej, og at kommunen i så fald er forpligtet til at behandle anmodningen. En tilladelse til nedlæggelse medfører, at alle færdselsrettigheder – herunder tinglyste servitutter – bortfalder.

Ved nedlæggelse af offentlige veje og overgang til privat fællesvej gælder en særlig 4-årig planlægningsperiode, jf. [vejlovens § 124, stk. 3](#). Kommunen skal i den forbindelse fastlægge, hvem der fremover skal have vejret, og sørge for tinglysning heraf, jf. [§ 124, stk. 5](#).

LOV

[Vejloven § 15](#)[Vejloven § 17](#)[Vejloven § 124, stk. 3, 5](#)

PRAKSIS

Vejdirektoratet · Kommunens pligt til at behandle nedlæggelsessag ved tvivl om en vejs status som privat fællesvej

10.09.2021

§ 13 Inddragelse af vejareal og hegn i vejskel

Uberettiget inddragelse af vejareal – f.eks. ved at flytte hegn ud over vejskellet, udvide have ind på vejbane eller fjerne fortov – er reguleret som enten *særlig råden* eller *delvis nedlæggelse* af vejen.

I sag [23-18334](#) fastslog Vejdirektoratet, at fjernelse af et fortov på en privat fællesvej og inddragelse i haven kræver kommunal tilladelse. Kommunen skal vurdere, om forholdet skal behandles som:

Sagstype	Lovgrundlag	Konsekvens
Særlig råden	Privatvejslovens § 66, stk. 1	Offentligretlig tilladelse; løser ikke privatretlige tvister
Delvis nedlæggelse	Privatvejslovens § 71	Endelig tilladelse med formelle procedurer efter §§ 72-78

Vedrørende hegn og beplantning i vejskellet kan vejmyndigheden efter [vejlovens § 87, stk. 1](#) (offentlige veje) og [privatvejslovens § 61, stk. 2](#) (private fællesveje) kræve beskæring eller fjernelse af beplantning, der er til gene for færdslen eller vejens vedligeholdelse.

I sag [EMN-2024-52913](#) opretholdt Vejdirektoratet et påbud om fjernelse af hegn og hæk fra offentligt vejareal med hjemmel i [vejlovens § 87](#). Klagerens påstand om hævde afvistes som et domstolsanliggende, og direktoratet bemærkede, at da arealet var udskilt i matriklen, var hævde udelukket efter [vejlovens § 60, stk. 2](#).

I sag [BS-35640/2019-VLR](#) behandlede Vestre Landsret en sag om håndhævelse af vejret til en privat fællesvej, hvor det bl.a. blev afdækket, at en landinspektør havde afgivet en "grøn erklæring" om vejadgang *uden* samtykkeerklæring fra de berettigede vejejere. Landinspektørfirmaet anmeldte sagen til sit forsikringsselskab.

LOV	Privatvejsloven § 61, stk. 2	Privatvejsloven § 66, stk. 1	Vejloven § 87, stk. 1
PRAKSIS	Landsretten · Stadfæstelse af byretsdom om vejret og adgang til privat fællesvej i Silkeborg		15.09.2020
	Vejdirektoratet · Vejdirektoratet opretholder påbud om fjernelse af hæk og hegn fra offentligt vejareal trods påstand om hævd		16.09.2024
	Vejdirektoratet · Inddragelse af fortov på privat fællesvej kræver kommunal tilladelse		12.12.2023

§ 14 Sammenfatning og afgrænsning

Praksis om vejret og vejskel udkrystalliserer en række faste principper:

- **Vejretten** er en privatretlig rettighed, der kun kan stiftes ved aftale, hævde eller offentligretligt udlæg. Faktisk brug alene er utilstrækkelig (Højesterets dom af 15. januar 2021).
- **Formodningsreglen** i [privatvejslovens § 44](#) lægger bevisbyrden for manglende vejret på den grundejer, der ønsker fritagelse. Tinglyst dokumentation er det stærkeste bevis.
- **Nedlæggelse** af private fællesveje ophæver vejretten og er ikke ekspropriation, forudsat at privatvejslovens betingelser overholdes (Højesteret 2017). Kommunen skal foretage en *konkret* vigtighedsvurdering.
- **Hævd over udskilt offentligt vejareal** er kategorisk udelukket efter [vejlovens § 60, stk. 2](#), men gælder ikke for private fællesveje eller ikke-udskilte offentlige veje.
- **Forvaltningsretlige krav** – partshøring, begrundelse og sagsoplysning – er hyppige ophævelsesgrunde i Vejdirektoratets klagesager.
- **Kompetenceafgrænsningen** er skarp: domstolene afgør privatretlige vejretsspørgsmål, kommunen agerer som vejmyndighed, og Vejdirektoratet prøver kun retlige spørgsmål.

Spørgsmål om *vedligeholdelse, vintervedligehold og udgiftsfordeling* på private fællesveje behandles i [praksisoversigten om private fællesveje](#). Hævd og servitutsager ved domstolene af generel karakter behandles under særskilte topics om ejendomsret og servitutter. Skelafsætning hører under udstykningslov-/landinspektørtopic.

LOV	Privatvejsloven § 44	Vejloven § 60, stk. 2	
PRAKSIS	Højesteret · Højesterets afklaring af vedligeholdelsespligt og begreber 'vejret' på private fællesveje		15.01.2021
	Højesteret · Nedlæggelse af privat fællesvej og spørgsmålet om ekspropriation vs. erstatningsfri regulering		31.03.2017

Privatvejsloven § 10		Privatvejsloven § 44	
Privatvejsloven § 57	stk. 1	Privatvejsloven § 72	stk. 2
Vejloven § 60	stk. 2	Vejloven § 61	stk. 1

MATERIALE Citerede afgørelser

29 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

3

05.03.2026	B havde vundet ejendomshævd over jernbaneareal før lovændring i 1988	33686-2025
15.01.2021	Højesterets afklaring af vedligeholdelsespligt og begrebet 'vejret' på private fællesveje	bs-13147-2020-hjr
31.03.2017	Nedlæggelse af privat fællesvej og spørgsmålet om ekspropriation vs. erstatningsfri regulering	100-2016

LANDSRETTE · ANKEINSTANS

4

23.03.2022	Strid om udvidelse af ibrugtaget areal på privat fællesvej i Aarhus	3890-4698
07.01.2022	Nabo opnåede vejret til sommerhus gennem 20 års hævd på trods af indsigelser om anden adgang	3565-4250
03.11.2021	Dom om hævdsrhvervelse på privat fællesvej	1119-1344
15.09.2020	Stadfæstelse af byretsdom om vejret og adgang til privat fællesvej i Silkeborg	757-856

VEJDIREKTORATET · NÆVN / KLAGEINSTANS

22

24.03.2026	Vejdirektoratets udtalelse om vejret, privat fællessti i byzone og forholdet mellem privatretlige servitutter og vejmyndighedens kompetence	emn_2026_08969
12.03.2026	Vejdirektoratet afviser klage over kommunal udskillelse af offentlig vej – ingen forvaltningsretlig afgørelse truffet	emn_2026_02683
06.02.2026	Stadfæstelse af afslag på nedlæggelse af privat fællesvej på grund af vejens vigtighed for vejberettigede	emn_2025_43511
22.01.2026	Bidragspligt ved istandsættelse af privat fællesvej: Sondring mellem vejret og vejadgang	emn_2025_42575
05.01.2026	Udtalelse om definition af vejadgang og betingelser for nedlæggelse af privat fællesvej	emn_2025_48189
12.11.2025	Afgørelse om udskillelse af offentlige veje i matriklen og bevisbyrde for vejstatus	emn_2025_43339
22.10.2025	Vejdirektoratets afgrænsning af kompetence vedrørende vejstatus, skelforretning og administrative dispositioner	emn_2025_41911
29.08.2025	Grundejers vedligeholdelsespligt af privat fællesvej ved manglende vejret	emn_2025_36801
19.11.2024	Ejendomsret og administration af kommuneveje uden matrikulær udskillelse	emn_2024_621154
16.09.2024	Vejdirektoratet opretholder påbud om fjernelse af hæk og hegn fra offentligt vejareal trods påstand om hævd	emn_2024_52913

12.01.2024	Ugyldigt påbud om fjernelse af spærring på sti på grund af sagsbehandlingsfejl	23_12726
12.12.2023	Inddragelse af fortovej på privat fællesvej kræver kommunal tilladelse	23_18334
10.01.2023	Klage over udgiftsfordeling ved vedligeholdelse af privat fællesvej afvist på grund af manglende dokumentation for undtagelse fra vejret	22_15752
10.09.2021	Kommunens pligt til at behandle nedlæggelsessag ved tvivl om en vejs status som privat fællesvej	21_11450
30.08.2021	Vejdirektoratet ophæver tilladelse til nedlæggelse af vejareal grundet mangelfuld sagsoplysning og manglende partshøring	21_07228
29.06.2021	Afspærring af Privat Fællesvej: Spørgsmål om Hævd er en Sag for Domstolene	21_08463
16.02.2021	Borgeres mulighed for at kræve matrikulær udskillelse af offentlige veje	21_00280
14.12.2020	Fortolkning af 'Ibrugtaget Vejareal': Hele det matrikulært udskilte areal er omfattet af vejloven	20_15653
11.12.2020	Ophævelse af kommunes afgørelse om privat fællesvej på grund af forkert anvendelse af regler for by- og landzone	20_12209
01.12.2020	Vejdirektoratets Udtalelse om Hævd, Tilsynspligt og Udskillelse af Vejarealer i Matriklen	20_15210
03.11.2020	Helsingør Kommunes afgørelse om betaling for vejstandsættelse ophævet grundet alvorlige sagsbehandlingsfejl	20_08858
13.02.2020	Vejdirektoratets Udtalelse om Kommuners Tildeling af Vejret til Private Fællesveje	20_00542

17

PRAKSISOVERSIGT · TINGSRET

Praksisoversigt over vindikation og ekstinktion (godtroserhvervelse)

Løsørets vindikationshovedregel, tinglysningslovens ekstinktionssystem og god tros-vurderingen

Version 2 · Opdateret 6. sep. 2026 · 30 afgørelser · 2008-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Vindikation og ekstinktion udgør tingsrettens grundkonflikt: skal den oprindelige rettighedshaver kunne kræve sin genstand eller rettighed tilbage fra en besidder uden adkomst, eller skal den godtroende erhverver beskyttes, så den ældre ret bortfalder? Dansk ret svarer forskelligt afhængigt af aktivtypen – for løsøre er vindikation hovedreglen, og ekstinktion kræver særlig hjemmel, mens fast ejendom er underlagt tinglysningslovens omvendte udgangspunkt i [tinglysningsloven § 1](#), hvor den utinglyste ret fortrænges af den godtroende, tinglysende erhverver. Praksis fra Højesteret, landsretterne, fogedretterne, skifteretterne og Procesbevillingsnævnet viser, at afgørelserne sjældent falder på abstrakte hovedregler, men på konkrete vurderinger af legitimation, uforsigtighed, undersøgelsespligt og god tro – og at bevisbyrden ofte bliver afgørende.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Dansk ret har ingen almindelig regel om godtroserhvervelse af løsøre; vindikation er hovedreglen også over for en godtroende køber, og ekstinktion kræver særlig hjemmel.
- 02** Ekstinktionshjemlerne for løsøre er lovbestemte undtagelser – navnlig penge og ihændehavepapirer, omsætningsgældsbreve efter gældsbrevslovens §§ 13-19, negotiable tinglyste pantebreve efter tinglysningslovens §§ 27 a-27 b og registrerede negotiable skibspantebreve efter sølovens § 37 a.
- 03** Forarbejderne til gældsbrevsloven angiver udtrykkeligt, at § 14 indebærer, at 'Vindikationsretten indskrænkes' – dvs. at ekstinktionsadgangen er en bevidst, afgrænset lovgivningspolitisk undtagelse.
- 04** Ejeren kan miste vindikationsretten ved egen betydelig uforsigtighed, passivitet eller ved at have skabt en særlig legitimation for et mellemlid; men manglende udnyttelse af en aftalt mærkningsret er ikke i sig selv nok (Procesbevillingsnævnet, j.nr. 25/34745).
- 05** Tyvekoster og genstande fravendt ved røveri kan vindiceres uanset den senere besidders gode tro, jf. Danske Lov 6-17-5 – og forholdet kan afgøres straffeprocessuelt ved beslaglæggelse hos en ikke-mistænkt tredjemand, når jus og faktum er tilstrækkeligt klare.

- 06** For fast ejendom gælder det omvendte udgangspunkt: utinglyste rettigheder fortrænges af en senere aftale eller retsforfølgning, når den fortrængende ret selv er tinglyst og erhververen er i god tro, jf. tinglysningsloven § 1, stk. 2.
- 07** God tro efter tinglysningsloven § 5 kræver både subjektivt ukendskab og fravær af grov uagtsomhed, og god troen skal foreligge på anmeldelsestidspunktet; erhververen identificeres med sin advokat/rådgiver.
- 08** Synbare fysiske forhold på ejendommen kan i sig selv udelukke god tro – Højesteret nægtede fortrængning af en frihedshævd, fordi erhververne ved beplantningens højde 'har måttet gå ud fra', at naboen havde ret til at beplante som sket.
- 09** Oplysninger i tingbog, salgsoptilling og ejendomsdatarapport kan udløse en undersøgelsespligt, hvis tilsidesættelse afskærer god tro og dermed ekstinktion.
- 10** Selv en godtroende, tinglysende erhverver ekstingverer ikke en utinglyst hævd, medmindre retten gøres gældende inden 2 år efter tinglysningen, jf. tinglysningsloven § 26, stk. 1.
- 11** Konkursdekretets tinglysning virker som retsforfølgning og ekstingverer utinglyste rettigheder over fast ejendom til fordel for kreditorerne.
- 12** Et tinglyst ejendomsforbehold i et motorkøretøj kan ikke ekstingveres af en senere godtroende aftaleerhverver, jf. tinglysningsloven § 42 d, stk. 1 – bilbogsopslag er derfor den praktiske undersøgelsesbyrde ved brugtbilkøb.
- 13** Køberen bærer risikoen for det solgte under en tilbagetagelsesforretning, også når genstanden er stjålet eller ulovligt videresolgt af tredjemand – og manglende rettidig tinglysning af ejendomsforbeholdet ændrer ikke dette i forholdet til køberen selv.
- 14** Vindicerer kreditor senere genstanden hos tredjemand, reduceres tilgodehavendet med genstandens værdi på vindikationstidspunktet – men en fogedretskendelse efter kreditaftaleloven § 42, stk. 2, har materiel retskraft og afskærer en efterfølgende prøvelse efter § 41.
- 15** I konkurs afgøres separatistkrav på bevisbyrden for ejendomsretten; registreringsforhold, fakturaer og dokumenterede betalingsstrømme er udslagsgivende.
- 16** Et vindikationskrav (krav om udlevering) falder uden for deliktsværnetinget i Bruxelles I-forordningens artikel 7, nr. 2, så hovedreglen om sagsøgtes hjemting i artikel 4 gælder.

Løsørets udgangspunkt: vindikation som hovedregel og ekstinktion som undtagelse

§ 1

Dansk ret indeholder ingen almindelig regel om godtroserhvervelse af løsøre. Hovedreglen er, at den oprindelige ejer kan vindicere sin genstand – kræve den udleveret – også fra en erhverver, der har købt i god tro af en

uberettiget afhænder. Ekstinktion, dvs. bortfald af den ældre ret, kræver derfor særlig hjemmel eller en konkret begrundelse i ejerens egne forhold.

Denne systematik fremgår klart af den nyeste principielle praksis. I [25/34745](#) meddelte Procesbevillingsnævnet den 26. februar 2026 3.-instansbevilling til Højesteret i en sag om en leaset hjullæsser, der var videresolgt fra et mellemed til en godtroende køber. Både fogedret og landsret fremmede fogedsagen med henblik på leasingselskabets **vindikation** – og gjorde det, selv om de almindelige ekstinktionsbetingelser (besiddelse hos mellemedet, rådighedsberøvelse og købers gode tro) var opfyldt:

*Fogedretten fandt dog, at der **ikke** var grundlag for at fravige udgangspunktet om vindikation til den oprindelige ejer.*

Det er altså ikke nok, at erhververen er i god tro; der skal foreligge noget yderligere hos den oprindelige ejer, før ekstinktion kan komme på tale. Sagens principielle karakter – og det forhold, at Højesteret nu skal tage stilling – gør den til det centrale pejlemærke for løsørespørgsmålet i de kommende år.

At vindikationskrav føres som almindelige udleveringssager fremgår også af mere jordnære afgørelser. I [BS-32098/2020-RAN](#) afsagde Retten i Randers den 20. oktober 2020 udeblivelsesdom i en småsag om tilbagelevering af en hund, der var blevet ejerskiftet på uretmæssigt grundlag til en tredjemand – sagsøgerens påstand om udlevering blev taget til følge. Det udleveringskrav, der her blev fremmet, er netop vindikationskravet i sin reneste form: et krav støttet på ejendomsret, ikke på kontrakt eller erstatning.

LOV

Danske Lov § 6-17-5

PRAKSIS

Byretten · Afgørelse om tilbagelevering af hund i Retten i Randers

20.10.2020

Procesbevillingsnævnet · Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om vindikation eller ekstinktion af leaset hjullæsser solgt via maskinforhandler

26.02.2026

§ 2 De lovbestemte ekstinktionsundtagelser: omsætningsgældsbreve, negotiable pantebreve og skibspantebreve

Fordi der ikke findes en almindelig løsøreregel, er ekstinktionsadgangen henvist til enkeltstående lovbestemmelser. Kernen er gældsbrevslovens kapitel 2 om omsætningsgældsbreve, jf. [gældsbrevsloven § 11](#), der definerer ihændehaber-, ordre- og visse navnegældsbreve som omsætningsgældsbreve.

Systemet består af tre lag:

- **Legitimation** – [§ 13](#): ved ihændehavergældsbreve formodes den, der har gældsbrevet i hænde, at have retten til at gøre fordringen gældende; ved andre omsætningsgældsbreve kræves tillige, at dokumentet er stilet til ham eller overdraget ved en sammenhængende række af skriftlige overdragelser.
- **Ekstinktiv erhvervelse af ejendomsret** – [§ 14](#): når gældsbrevet er overdraget til eje eller pant af den, der sad inde med det, og erhververen har fået det i hænde, hindrer det ikke hans ret, at overdrageren var umyndig eller manglede ret til at råde, »medmindre erhververen vidste dette eller ikke har udvist den agtpågivenhed som forholdene krævede«.
- **Ekstinktion af skyldnerindsigelser** – [§ 15](#): en godtroende erhverver af et omsætningsgælds brev møder ikke indsigelser om aftalelovens §§ 29-33-ugyldighed, manglende vederlag, betaling før overdragelsen mv.

Hertil kommer de bevarede (»stærke«) indsigelser i [§ 16](#) om forfaldne renter og terminsafdrag og – vigtigst dogmatisk – [§ 17](#), hvorefter udstederen selv over for en erhverver i god tro kan påberåbe sig, at gældsbrevet

var falsk eller forfalsket, underskrevet uden fuldmagt, ugyldigt på grund af voldelig tvang, mindreårighed, tinglyst værgemål med fratagelse af den retlige handleevne eller manglende evne til at handle fornuftsmæssigt. Modregningsadgangen begrænses tilsvarende af § 18, og § 19 giver skyldneren frigørende betaling til den legitimerede.

Den tilsvarende mekanik er ført videre til de digitale registre. Efter tinglysningsloven § 27, stk. 2 er et tinglyst pantebrev i fast ejendom – bortset fra skadesløsbreve – negotiabelt, medmindre det indeholder forbeholdet »ikke til ordre«. § 27 a afskærer da de indsigelser, der er omfattet af gældsbrevslovens § 15, stk. 1, mens skyldneren bevarer sine indsigelser efter §§ 16 og 17. Og § 27 b er den rene ekstinktionsregel: når et tinglyst negotiabelt pantebrev er overdraget af den ifølge tingbogen berettigede, og erhververen i god tro har fået tinglyst sin ret, »hindrer det ikke erhververens ret, at den ifølge tingbogen berettigede var umyndig eller manglede ret til at råde over pantebrevet«. En identisk konstruktion findes for skibe i sølovens § 37 a.

Også i selve tinglysningslovens dokumentregel er der en ekstinktionskerne med undtagelser af samme snit. Efter § 27, stk. 1 kan godtroende erhververe ifølge tinglyst aftale ikke mødes med indsigelser mod et tinglyst dokumentets gyldighed – men indsigelsen om, at dokumentet er falsk eller forfalsket, at det er fremkaldt ved personlig vold eller trussel om øjeblikkelig anvendelse af sådan, eller at udstederen var umyndig, bevares også over for den godtroende erhverver.

LOV

Gældsbrevsloven § 11

Gældsbrevsloven § 13

Gældsbrevsloven § 14

Gældsbrevsloven § 15

Gældsbrevsloven § 17

Søloven § 37a

Tinglysningsloven § 27, stk. 1-2

Tinglysningsloven § 27a

Tinglysningsloven § 27b

Forarbejderne: ekstinktion som bevidst indskrænkning af vindikationsretten

§ 3

Gældsbrevslovens forarbejder er usædvanligt oplysende om, hvordan lovgiver selv opfattede forholdet mellem vindikation og ekstinktion. De specielle bemærkninger til § 14 indleder ligefrem med at definere begrebsparret:

Denne Paragraf indeholder navnlig Bestemmelser om Fortabelse af Rettigheder over (eksstinktiv Erhvervelse af) et Gælds brev ved dets Overdragelse til en godtroende Erhverver.

I de almindelige bemærkninger til lovforslaget opregnes de punkter, hvor udkastet ændrede den hidtidige retstilstand, og her nævnes § 14 med en ganske kort, men entydig karakteristik:

Vigtige Ændringer foreslaas saaledes i § 11, jfr. § 26, (visse Gælds breve bliver ikke-negotiable), § 12 (Ændring af et Gælds brevs Karakter kræver Skyldnerens Samtykke), § 14 (Vindikationsretten indskrænkes) ...

Formuleringen bekræfter systematikken: udgangspunktet er vindikation, og ekstinktionen er den indskrænkning, som lovgiver bevidst har foretaget for at gøre bestemte dokumenter omsætningsegne. Bemærkningerne beskriver samtidig negotiabilitetsreglerne som noget, der før loven kun var lovfæstet »i meget ringe Omfang« og i øvrigt hvilede på slutninger fra forordningerne af 9. februar 1798 og 28. juli 1841 – en påmindelse om, at ekstinktionshjemler traditionelt er blevet læst snævert.

At de »stærke« indsigelser i § 17 udgør en selvstændig værnszone for særligt beskyttelsesværdige svaghedstilfælde, understøttes af de senere ændringsforarbejder. Da bestemmelsen blev tilpasset

værgemålsloven, forklarede bemærkningerne, at § 17 opregner de indsigelser, som udstederen kan påberåbe sig, »uanset at erhververen var i god tro, dvs. ikke havde kendskab til eller burde have haft kendskab til den indsigelse, der gøres gældende«, og at manglende evne til at handle fornuftsmæssigt fortsat skal kunne gøres gældende som en »stærk« indsigelse. Umyndighed, falsk, forfalskning og voldelig tvang er dermed netop de tilfælde, hvor lovgiver har vurderet, at hensynet til omsætningen må vige.

På tinglysnings siden er billedet det samme. Bemærkningerne til den oprindelige tinglysningslov af 1926 forklarer den redaktionelle sammenkobling af hovedreglen og god tros-kravet: »§ 5, 1. Stk. er flyttet op i § 1 som dennes 2. Stk., da Fordringen i § 5, 1. Stk. formentlig naturligere hører hjemme i nøje Forbindelse med § 1.« Kravet om, at den fortrængende erhverver selv skal have tinglyst og være i god tro, er altså fra begyndelsen tænkt som en integreret del af ekstinktionsreglen – ikke som en efterfølgende modifikation. Ved overgangen til digital tinglysning med **lov nr. 539 af 8. juni 2006** blev § 1, stk. 1, alene sprogligt ajourført (»lyses til tinge« blev til »tinglyses«); forarbejderne understreger udtrykkeligt, at der »foretages således ingen indholdsmæssige ændringer«.

LOV

Gældsbrevsloven § 14

Gældsbrevsloven § 17

Tinglysningsloven § 1, stk. 1-2

Tinglysningsloven § 5

Hvornår fortabes vindikationsretten? Legitimation, uforsigtighed og passivitet hos ejeren

Når ekstinktion af løsøre undtagelsesvis anerkendes uden for de lovbestemte hjemler, sker det ikke som en belønning til den godtroende erhverver, men som en sanktion mod den oprindelige ejers egne forhold. Praksis peger på tre parametre: har ejeren udvist **betydelig uforsigtighed**, har han udvist **passivitet**, og har han **skabt en særlig legitimation** for mellemløddet?

Hjullæssersagen, [25/34745](#), er skoleeksemplet. Leasingselskabet havde ifølge sine forretningsbetingelser ret til at mærke maskinen og til at besigtige den på leasingtagerens forretningssted, hvorfra den ikke måtte flyttes. Maskinen blev leveret til en maskinforhandler ejet af samme person som leasingtageren, og forhandleren solgte den videre. Leasingselskabet havde **ikke** foretaget mærkning. Alligevel fandt fogedretten, at retten til vindikation ikke var fortabt:

Det forhold, at leasingselskabet ikke havde foretaget mærkning af maskinen, udgjorde ikke i sig selv en sådan betydelig uforsigtighed, der kunne begrunde, at leasingselskabet skulle have fortabt retten til vindikation.

Landsretten stadfæstede og lagde »særlig vægt« på, at leasingselskabet ikke havde anledning til at tro, at leasingtageren ville disponere i strid med selskabets rettigheder, og at selskabet ikke i øvrigt havde skabt en særlig legitimation for maskinforhandleren til at råde over maskinen. Afgørende for fogedretten var også, at selskabet umiddelbart efter levering havde sikret sig, at maskinen var i leasingtagerens varetægt – dvs. netop havde handlet aktivt frem for passivt.

De samme parametre går igen på fast ejendom, hvor synbarhed og passivitet slår igennem i god tros-vurderingen (se afsnittet om tinglysningslovens § 5) og i hævdsreglernes 2-årsfrist.

Et beslægtet – men konstruktivt anderledes – spor er tilbageholds- og panterrettigheder, hvor prioritetskonflikten afgøres af sikringsakten frem for af en god tros-vurdering. I [BS-15394/2018-HJR](#)

tog Højesteret den 12. februar 2019 stilling til, om et ridecenters senere aftalte tilbageholdsret i en konkurrencehest kunne fortrænge en ældre, tinglyst panteret stiftet af Sydbank. Det er et minde om, at vindikations-/ekstinktionslæren ikke opererer i et vakuum: hvor der findes et register og en sikringsakt, er det som udgangspunkt registreret – ikke den gode tro alene – der bestemmer udfaldet.

LOV

Tinglysningsloven § 37

PRAKSIS

Højesteret · Prioritering af ældre panteret over senere stiftet tilbageholdsret vedrørende opstaldning og træning af hest 12.02.2019

Procesbevillingsnævnet · Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om vindikation eller ekstinktion af leaset hjullæsser solgt via maskinforhandler 26.02.2026

Fast ejendom: tinglysningslovens § 1-system som omvendt § 5 udgangspunkt

For fast ejendom vender fortegnet. Efter [tinglysningsloven § 1, stk. 1](#) skal rettigheder over fast ejendom tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning. Den utinglyste ret er altså som udgangspunkt ubeskyttet – men fortrængningen er ikke automatisk: efter [§ 1, stk. 2](#) skal »den aftale eller retsforfølgning, der skal kunne fortrænge en utinglyst ret, ... selv være tinglyst og erhververen ifølge aftalen være i god tro«.

Dette dobbeltkrav er kernen i al ejendomsretlig ekstinktionspraksis. Ministeriets egen vejledningstekst formulerer det kortfattet i [vejledningen til normalvedtægten for ejerforeninger](#):

Manglende tinglysning kan medføre, at rettigheden ekstingveres, jf. tinglysningsloven § 1, stk. 2. En køber, der i forbindelse med købet af ejerlejligheden kender til en gyldigt vedtaget særvedtægt, er dog ”i ond tro” og vil være bundet af særvedtægten, selvom den ikke er tinglyst.

At retsforfølgning tæller på lige fod med aftaleerhvervelse, illustreres skarpt af skifterettens praksis. I [P-19-07](#) havde en samejer en tinglyst samejeoverenskomst med forkøbsret, men hans konkrete krav på et købstilbud til 2003-prisen var ikke tinglyst, da medejeren gik konkurs. Sø- og Handelsretten frifandt boet:

Imidlertid må det efter tinglysningslovens § 1 lægges til grund, at alle de rettigheder, der ikke var tinglyst på anparten ved konkursdekretets tinglysning, blev ekstingveret til fordel for kreditorerne.

Samme resultat i [P-14-06](#), hvor en hustru gjorde gældende, at en ejendom ved bodelingsoverenskomst var overdraget til hende, men skødet blev udstedt til ægtemanden og først tinglyst efter hans konkurs. Retten frifandt konkursboet under henvisning til [tinglysningsloven § 1](#), fordi en utinglyst ret over fast ejendom ikke er bindende for kreditorerne i konkurs.

Ekstinktionen har imidlertid grænser, der følger af, hvad erhververen faktisk indtræder i. I [BS-98/2021-HJR](#) af 5. januar 2023 fastslog Højesteret, at en haveforenings vedtægter om bestyrelsesgodkendelse, venteliste og maksimalpris skulle respekteres ved tvangsauktion over en bygning på lejet grund – selv om vedtægterne først blev tinglyst mange år efter panterettens stiftelse. Begrundelsen var, at auktionskøberen indtræder i lejekontraktens vilkår; tinglysningsreglernes rækkevidde kunne ikke føre til, at vilkårene bortfaldt. Sagen viser, at [§ 1, stk. 2](#) angår rettigheder *over ejendommen*, ikke de vilkår, som selve adkomsten er betinget af.

LOV

Konkursloven § 82

Tinglysningsloven § 1, stk. 1-2

PRAKSIS	Højesteret · Højesterets afgørelse om tvangsauktion i haveforening: Vedtægternes regler om maksimalpris og venteliste skal respekteres	05.01.2023
	Sø- og Handelsretten · Sag om forkøbsret til ejendomsanpart over for konkursbo og ekstinktion efter Tinglysningsloven	08.08.2008
	Sø- og Handelsretten · Tvist om ejendomsret til fast ejendom efter bodeling og konkurs	09.04.2008

§ 6 God tros-begrebet i tinglysningslovens § 5: subjektiv viden, grov uagtsomhed og undersøgelsespligt

Tinglysningsloven § 5 definerer god tro udtømmende:

Ved god tro forstås i denne lov, at erhververen ikke kender den utinglyste ret og ej heller ved grov uagtsomhed er skyld i sit ukendskab til den. God tro må være til stede på det tidspunkt, da aftalen anmeldes til tinglysning.

Bestemmelsen rummer tre selvstændige elementer: den subjektive viden, burde-viden (grov uagtsomhed) og skæringstidspunktet (anmeldelsen). Praxis viser, at det næsten altid er burde-viden, der afgør sagerne.

Synbare fysiske forhold kan i sig selv udelukke god tro. Den ledende afgørelse er Højesterets dom i [BS-41762/2019-HJR](#) af 12. maj 2020. En servitut fra 1933 pålagde ejendom 1 en højdebegrænsning for beplantning med påtaleret for ejeren af ejendom 2. Landsretten havde fastslået, at forpligtelsen var bortfaldet ved frihedshævd, før køberne overtog ejendom 2 i 2015. Højesteret afklarede først det principielle spørgsmål, om tinglysning af adkomst på en *anden* ejendom kan fortrænge en utinglyst ret:

Højesteret finder, at dette i tilfælde som det foreliggende – hvor påtaleretten ifølge servitutten tilkommer ejeren af ejendom 2 – ikke i sig selv er til hinder for, at A og B kan fortrænge C og Ds frihedshævd.

Men fortrængningen strandede på § 5. Skønsmanden havde oplyst, at beplantningen i maj 2015 havde omtrent samme højde som ved skønnet og på samme måde skærmede for søudsigten:

Under disse omstændigheder finder Højesteret, at A og B på tidspunktet for tinglysningen af deres adkomst til ejendom 2 har måttet gå ud fra, at C og D havde ret til at beplante deres ejendom som sket. De har som følge heraf ikke efter § 1, stk. 2, fortrængt C og Ds ret. Den omstændighed, at de ikke har vidst, at C og Ds ret beroede på frihedshævd, ændrer ikke ved det anførte.

Dommens sidste punktum er central: erhververen behøver ikke at kende rettighedens *retlige grundlag* – det er nok, at han måtte gå ud fra, at naboen havde en ret.

Oplysninger i tingbog og ejendomsdatarapport udløser undersøgelsespligt. I [BS-10414/2021-VLR](#) af 22. oktober 2021 var spørgsmålet, om købere havde fortrængt en utinglyst vejret. Tingbogen og salgsopstillingen viste 896 m² vej på ejendommen, og ejendomsdatarapportens vejkort viste vejretten med stiplede linje uden farvemarkering, idet signaturforklaringen anførte, at status ikke var oplyst, og at kommunen kunne kontaktes. Advokaten godkendte handlen uden at forfølge dette:

Landsretten finder på denne baggrund, at advokaten har haft en sådan anledning til at undersøge denne vejret, at Appellant 1 og Appellant 2 ikke ved tinglysning af skødet på Matrikel nr. 2, har været i god tro, og derfor ikke har fortrængt Tjærby Ejendomme ApS' utinglyste vejret.

Sagen fastslår tillige, at **god troen bedømmes ved identifikation med den advokat, der repræsenterede køberne** – et punkt parterne var enige om, og som landsretten lagde til grund. Rådgiverens undersøgelsessvigt smitter altså direkte af på klientens ekstinktionsadgang.

Ond tro afskærer også håndhævelsesindsigelser. I [BS-3159/2021-LYN](#) af 29. januar 2021 nedlagde Retten i Lyngby forbud mod et byggeri i strid med en tinglyst tilstandsservitut fra 1931, bl.a. fordi bygherren havde handlet i ond tro. Kendskab til rettigheden er dermed ikke blot en spærre mod ekstinktion, men også et selvstændigt element i forbudsprøvelsen.

Endelig viser [BS-24771/2022-ALB](#), at **personsammenfald smitter af på god troen**: da en ejer solgte sin ejendom til sit eget holdingselskab, kunne selskabet »ikke anses for at være i god tro med hensyn til den utinglyste hævdsret«.

LOV	Tinglysningsloven § 1, stk. 2	Tinglysningsloven § 5	
PRAKSIS	Højesteret · Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævd ved ejendomskøb		12.05.2020
	Landsretten · Vejret og god tro ved tinglysning - Landsrettens stadfæstelse af byrettdom		22.10.2021
	Byretten · Hævdsret over indkørsel og parkeringsareal fastslået ved Retten i Aalborg		14.06.2024
	Byretten · Foreløbigt forbud mod byggeri baseret på ældre tilstandsservitut		29.01.2021

§ 7 Hævd som utinglyst ret: 2-årsfristen i tinglysningslovens § 26

Hævd er den praktisk vigtigste utinglyste rettighedstype, og lovgiver har derfor forsynet ekstinktionen med en særlig spærre. Efter [tinglysningsloven § 26, stk. 1](#) gælder, at hvis en hævd ikke er tinglyst og derfor ville bortfalde over for en senere erhverver i medfør af § 1, »skal denne dog gøre sin ret gældende inden 2 år efter, at hans ret er tinglyst. I modsat fald får hævden også gyldighed mod ham«. Efter [stk. 3](#) bortfalder ved den vundne hævd alle rettigheder i ejendommen, der ville stride mod den hævdvundne brug.

Højesteret præciserede i [BS-41762/2019-HJR](#), at § 26 er logisk efterstillet § 1: bestemmelsen forudsætter, at erhververen faktisk *havde* fortrængt hævden – manglede god troen, kommer 2-årsfristen slet ikke i spil.

De konkrete sager viser, hvor let fristen forspildes. I [BS-24771/2022-ALB](#) af 14. juni 2024 havde en ejer i 2017 fået en landinspektør til at opmåle og afsætte skel gennem naboernes indkørsel, men naboerne fortsatte uhindret deres brug frem til 2020, hvor der blev opsat hegn. Retten i Aalborg konkluderede:

Den i tinglysningslovens § 26, stk. 1, fastsatte frist på 2 år var derfor udløbet, da hegnet blev opsat, hvorfor den af de sagsøgte vundne hævd ligeledes har gyldighed i forhold til Vidne 2.

Spørgsmålet om, **hvad der kræves for rettidigt at »gøre sin ret gældende«**, er nu på vej til Højesteret. I [25/28444](#) meddelte Procesbevillingsnævnet den 19. december 2025 3.-instansbevilling i en sag, hvor et selskab købte en ejendom i maj 2017 og allerede i juni 2017 lod sin landinspektør skrive til naboerne om skellet – hvorpå naboerne påberåbte sig hævd. Både byret og landsret fandt, at retten ikke var gjort rettidigt gældende. Landsretten lagde »navnlig vægt på, at selskabets repræsentant først selv blev bekendt med naboernes påstand om hævd ved opførelsen af hegnet i 2020«. Sagen rejser dermed to sammenflettede spørgsmål: om en rådgivers korrespondance er tilstrækkelig til at iagttage fristen, og hvilken vægt erhververens egen subjektive kundskab har.

At fristen også kan gå den anden vej – til fordel for hævdsnaveren – bekræftede Vestre Landsret i [BS-32888/2024-VLR](#) af 6. oktober 2025, hvor ejeren af den tilstødende ejendom havde overskredet 2-årsfristen.

Modsat udfald ses, hvor hævdsbetingelserne slet ikke er opfyldt. I [BS-1993/2011-HRS](#) af 28. november 2011 frifandt Retten i Horsens de sagsøgte, der bl.a. gjorde ekstinktion gældende, fordi sagsøgeren hverken beviste, at vejen var den væsentligste adgang, eller at hævde var vundet inden for den nødvendige tidsramme. Og i [BS-58843/2019-HJR](#) af 22. november 2021 frakendte Højesteret hævde, fordi rådenen over et areal med en carport over skel hvilede på en videreført brugstilladelse og dermed var retmæssig – hævde forudsætter uretmæssig råden. Afgrænsningen af hævdsens egne betingelser behandles nærmere under [hævde](#).

LOV	Tinglysningsloven § 1, stk. 2	Tinglysningsloven § 26, stk. 1-3	
PRAKSIS	Højesteret · Højesterets afgørelse om ejendomshævde og betydningen af brugstilladelser ved overskridelse af skel		22.11.2021
	Højesteret · Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævde ved ejendomskøb		12.05.2020
	Landsretten · Ejendomshævde på indkørsel – Vestre Landsret stadfæster dom om vundet hævde og tinglysningslovens 2-årsfrist		06.10.2025
	Byretten · Hævdsret over indkørsel og parkeringsareal fastslået ved Retten i Aalborg		14.06.2024
	Byretten · Vejret og hævde - Afvisning af vejrettighed mellem naboejendomme		28.11.2011
	Procesbevillingsnævnet · Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om ekstinktion af hævdevunden ret efter tinglysningslovens § 26 ved køb af ejendom i god tro		19.12.2025

§ 8 Ejendomsforbehold i motorkøretøjer: bilbogen, ekstinktionsspærren og risikoen for det solgte

Bilbogen udgør det praktisk vigtigste ekstinktionsregister for løsøre. [Tinglysningsloven § 42 c](#) afgrænser området til motorkøretøjer, påhængs- og sættevogne til biler samt campingvogne, og [§ 42 d, stk. 1](#) fastslår, at ejendomsforbehold og underpant i disse køretøjer »skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler, der i god tro indgås om køretøjet, og mod retsforfølgning«. De nærmere formkrav til anmeldelsen – herunder oplysning om det lånte beløb, rente, kreditaftalens anslåede løbetid og respekterede foranstående hæftelser – findes i [bekendtgørelsen om tinglysning i bilbogen § 14](#).

Konsekvensen for en godtroende brugtbilkøber er kontant. I Ankenævnet for Forsikrings kendelse i sag [100266](#) af 1. november 2023 havde klageren købt en bil med tinglyst ejendomsforbehold og nægtet at udlevere den. Nævnet afviste retshjælpsdækning bl.a. med den begrundelse, at der ikke var rimelig grund til proces:

Dette skyldes, at en tinglyst rettighed som et ejendomsforbehold i henhold til [Tinglysningsloven § 42d], stk. 1, ikke kan ekstingveres af en senere godtroende aftaleerhverver. Klageren kan derfor ikke forvente medhold i sagen.

At et bilbogsopslag er den forventede undersøgelse, fremgår også af selskabets anbringende om, at klageren »burde have undersøgt for restgæld eller pant i bilen ved købet, da dette let kan gøres via bilbogen«. Den strafferetlige spejling ses i [S-382-22](#), hvor Østre Landsret den 12. december 2022 stadfæstede en bedrageridom mod en sælger, der havde undladt at oplyse køberen om en tinglyst restgæld på over 51.000 kr. – bilen blev efterfølgende frataget køberen i marts 2020.

Risikoen for det solgte hviler på køberen. Det centrale spor i praksis er samspillet mellem vindikation hos tredjemand og kreditors udlægsadgang hos køberen. Efter [kreditaftaleloven § 42, stk. 2](#) kan kreditgiveren

foretage udlæg hos forbrugeren for sit tilgodehavende, hvis det solgte ikke findes hos forbrugeren under tilbagebetalingsforretningen. I [BS-2651/2017-OLR](#) af 23. januar 2018 var en bil med ejendomsforbehold blevet uberettiget videresolgt af debtors tidligere samlever, *inden* Santander Consumer Bank havde fået ejendomsforbeholdet tinglyst i bilbogen. Østre Landsret citerede forarbejderne til kreditkøbslovens § 27, stk. 3:

Det viser sig ikke så sjældent under tilbagebetalingsforretninger, at køberen ikke er i besiddelse af det solgte, f.eks. fordi dette er gået til grunde, er blevet stjålet eller ulovligt videresolgt. Også i disse tilfælde bestemmes det, at kreditor kan foretage udlæg for sit tilgodehavende ..., som dette er opgjort af fogedretten. Køberen, der har besiddelsen af det solgte, har således i overensstemmelse med dansk rets almindelige regler risikoen for dette.

Og videre om samspillet mellem udlæg og vindikation:

Har køberen ulovligt videresolgt det købte til tredjemand, kan der foretages udlæg hos køberen, selvom det er muligt for kreditor at vindicere det købte hos tredjemand. Vindiceret det købte senere fra tredjemand, må kreditors tilgodehavende reduceres med det købtes værdi ved vindikationen.

Landsretten konkluderede, at det var **uden betydning for udlægsadgangen, at ejendomsforbeholdet først blev tinglyst efter det ulovlige salg**: tinglysning tjener omsætningsbeskyttelse over for tredjemand, men påvirker ikke kreditors mulighed for at foretage udlæg over for debitoren selv.

Vestre Landsret fulgte samme spor i [BS-305/2019-VLR](#) af 3. september 2019, hvor Nordea Finans havde indgået en udenretlig aftale med den tredjemand, der havde købt en videresolgt motorcykel. Med henvisning til **betænkning nr. 839/1978** og Højesterets kendelse i **U 2006.2566 H** fastslog landsretten, at en sådan aftale med tredjemand ikke kan sidestilles med en aftale med skyldneren selv, og hjemviste sagen til fogedretten med henblik på udlæg.

Fogedretskendelsen har materiel retskraft. Slutstenen er Højesterets kendelse i [BS-35/2022-HJR](#) af 11. maj 2023. Køberens daværende kæreste havde i oktober 2015 uberettiget solgt en BMW med forfalsket fuldmagt; fogedretten opgjorde i januar 2017 restfordringen efter § 42, stk. 2, og kendelsen blev ikke kæret. Først i januar 2020 fik køberen ved Højesteret medhold i, at hun havde vindiceret bilen fra tredjemand (**UfR 2020.894**). Hun gjorde derefter gældende, at hun kunne aflevere bilen til fuld og endelig afgørelse efter [kreditaftaleloven § 41](#). Højesteret afviste:

Højesteret finder på den anførte baggrund, at Kærende ikke har krav på en prøvelse af, om hun efter vindikation af BMW'en har krav på at tilbagelevere den til fuld og endelig afgørelse, jf. kreditaftalelovens § 41, eller om opgørelsen af restfordringen kan tilsidesættes, fordi Indkærede (bank) ikke har foretaget en fyldestgørende kreditvurdering ...

At skyldneren var **uden skyld** i genstandens fravær ved tilbagebetalingen, og at hun senere vindicerede den, ændrede ikke dette. En efterfølgende vindikation medfører alene, at kreditors tilgodehavende reduceres med genstandens værdi på vindikationstidspunktet – her provenuet på 63.500 kr., så restfordringen fortsat udgjorde 257.661,17 kr.

Et beslægtet, men beskyttelsesorienteret modstykke er [BS-39568/2019-HJR](#) af 17. januar 2020, hvor Højesteret fastslog, at en kreditgiver ikke kunne gøre restkrav gældende mod et solvent dødsbo efter tilbagelevering af en bil med ejendomsforbehold, når forbrugeren var afgået ved døden uden at have misligholdt kontrakten. Endelig viser Vestre Landsrets kendelse i [BS-1280/2008-VLR](#) af 15. august 2008 sammenhængen mellem de to spor: kreditors retlige interesse i at få prøvet, om kreditaftalelovens betingelser for tilbagebetaling

formelt var opfyldt, blev netop begrundet med, at »vindikationskrav over for Person er betinget af, at ejendomsforbeholdet kan gøres gældende i forhold til« debitor.

Selve underpantsinstituttet i løsøre og bilbogen behandles selvstændigt under [underpant i løsøre og tinglysning](#).

LOV

[Kreditaftaleloven § 41](#)
[Kreditaftaleloven § 42, stk. 2](#)
[Tinglysningsloven § 42c](#)
[Tinglysningsloven § 42d, stk. 1](#)

PRAKSIS	Højesteret · Højesteret: Anvendelse af kreditaftalelovens § 42, stk. 2, afskærer efterfølgende anvendelse af § 41	11.05.2023
	Højesteret · Højesterets dom om restkrav efter tilbagetagelse af bil med ejendomsforbehold i et dødsbo	17.01.2020
	Landsretten · Bedrageri ved salg af bil med tinglyst restgæld - Betinget fængselsstraf stadfæstet i landsretten	12.12.2022
	Landsretten · Nordea Finans Danmark A/S vs. Debitor: Hjemvisning til fogedretten for udlæg trods vindikation hos tredjemand	03.09.2019
	Landsretten · Udlæg for restgæld hos forbruger efter ulovligt videresalg af bil med ejendomsforbehold	23.01.2018
	Landsretten · Landsrettens kendelse om tilbagetagelse af bil	15.08.2008
	Ankenævnet for Forsikring · Afslag på retshjælp til fogedsag om udlevering af bil med ejendomsforbehold	01.11.2023

Vindikation over for konkurs- og dødsbo: separatiststilling og bevisbyrde

Over for et konkursbo optræder vindikationskravet som et **separatistkrav** efter [konkursloven § 82](#). Her er ekstinktionsspørgsmålet dobbelt: dels om boet som retsforfølgende kreditorfællesskab kan ekstingvere en utinglyst ret (jf. afsnittet om tinglysningslovens § 1), dels – for løsøre uden register – om separatisten overhovedet kan løfte bevisbyrden for sin ejendomsret.

Den bevismæssige side er belyst i Sø- og Handelsrettens dom i de forenede sager [P-7-15](#), [P-8-15](#), [P-9-15](#) af 24. maj 2016 om en minigraver og tre køretøjer fundet på det konkursramte auktionshus' lejede lager. Rettens generelle udgangspunkt var:

Der foreligger i ingen af sagerne klare og entydige oplysninger fra uafhængige parter, som dokumenterer den påståede adkomst til de pågældende effekter.

Udfaldet blev delt, og forskellene er lærerige:

Krav	Dokumentation	Udfald
Bobcat-minigraver	Alene sagsøgerens egen forklaring; ingen faktura	Boet frifundet
Range Rover	Selskabet registreret som ejer; kontant betaling ikke sporet til sagsøger	Boet frifundet
VW Touran + Seat Leon	Rigspolitiet registreret som ejer, fakturaer og kontoudtog med afregning til politiet; selskabet aldrig registreret ejer	Udlevering til sagsøger

Mønstret er, at **registreringsforhold plus dokumenterede pengestrømme fra uafhængig tredjepart** er det, der bærer et separatistkrav igennem; besiddelse hos skyldneren taler mod separatisten.

For fast ejendom er billedet mere skematisk, fordi tinglysningen er afgørende – se [P-19-07](#) og [P-14-06](#), hvor utinglyste rettigheder blev ekstingveret ved konkursdekretets tinglysning.

Dødsbosporet illustreres af [BS-39568/2019-HJR](#), hvor Højesteret afskar kreditgiverens restkrav mod et solvent dødsbo efter tilbagelevering af en bil med ejendomsforbehold.

LOV	Konkursloven § 82	Tinglysningsloven § 1, stk. 1	
PRAKSIS	Højesteret · Højesterets dom om restkrav efter tilbagetagelse af bil med ejendomsforbehold i et dødsbo		17.01.2020
	Sø- og Handelsretten · Dom om separatistkrav i konkursbo: Bevisbyrde for ejendomsret til køretøjer og maskiner		24.05.2016
	Sø- og Handelsretten · Sag om forkøbsret til ejendomsanpart over for konkursbo og ekstinktion efter Tinglysningsloven		08.08.2008
	Sø- og Handelsretten · Tvist om ejendomsret til fast ejendom efterodeling og konkurs		09.04.2008

§ 10 Tyveri, røveri, svig og umyndighed: grænsetilfældene hvor ekstinktion er udelukket

Der findes en kerne af tilfælde, hvor godtroserhvervelse er udelukket uanset erhververens gode tro. På løsofreområdet er den klassiske hjemmel [Danske Lov 6-17-5](#) om stjalne koster, hvorefter den, der har torvekøbt stjalne koster, må udlevere dem til ejermanden og »have dog tabt sit Værd«, med regres mod sin egen sælger.

Bestemmelsen er stadig levende ret. I [SS-4084/2012-OLR](#) af 14. januar 2013 var en personbil fravendt indehaveren af et selskab under trussel med en lægtehammer og senere fundet hos en tredjemand, som **ikke** var sigtet for hæleri eller andet strafbart forhold. Østre Landsret godkendte beslaglæggelsen med henblik på udlevering til rette ejer og udtalte:

Person 1 vil i givet fald kunne gøre krav på bilen i medfør af bestemmelsen i DL 6-17-5, der giver ret til vindikation, uanset om den senere besidder var i god tro ved erhvervelsen.

Kendelsen er samtidig lærerig om **grænsen for straffeprocessuel afgørelse af civile ejendomsretsspørgsmål**. Landsretten støttede sig på juridisk teori, som blev citeret ordret:

Rejses ikke sigtelse mod tredjemanden være sig for hæleri eller andet strafbart forhold, må der udvises større forsigtighed. Hævder tredjemand, at han har ret til at beholde tingen, er og må hovedreglen være, at spørgsmålet om hans ret til tingen afgøres under en civil sag anlagt af den forurettede mod tredjemanden. Kun hvor forholdet – både i henseende til jus og faktum – har en vis klarhed, kan det forsvares at afgøre spørgsmålet under straffeprocessen ... Stjalne eller røvede løsørestande tages derimod normalt i forvaring og udleveres derefter den forurettede, når identiteten er fastslået.

Landsretten fandt netop, at forholdet både retligt og faktisk var tilstrækkeligt klart, og opretholdt derfor beslaglæggelsen efter retsplejelovens § 801, stk. 1, nr. 3, jf. § 803, stk. 1.

Den parallelle konstruktion på dokumentområdet er de »stærke« indsigelser. Efter [gældsbrevsloven § 17](#) kan udstederen **selv over for en erhverver i god tro** påberåbe sig, at gældsbrevet var falsk eller forfalsket, underskrevet uden fuldmagt, eller ugyldigt på grund af voldelig tvang, mindreårighed, tinglyst værgemål med

fratagelse af den retlige handleevne eller manglende evne til at handle fornuftsmæssigt. [Tinglysningsloven § 27, stk. 1, 2. pkt.](#) rummer den tilsvarende reservation for falsk, forfalskning, personlig vold eller trussel om øjeblikkelig anvendelse af sådan samt umyndighed.

Bemærk kontrasten til den blødere svigskategori: efter [gældsbrevsloven § 15, stk. 1](#) *ekstingveres* indsigelser efter aftalelovens §§ 29-33 (herunder simpel tvang og svig) over for den godtroende erhverver af et omsætningsgældsbrief – men efter [stk. 2](#) går indsigelsen alligevel ikke tabt, hvis erhververen »vidste, at der forelå omstændigheder, hvorpå indsigelsen kunne støttes, eller havde grund til mistanke derom«. Sondringen mellem den kvalificerede (voldelige) tvang og den almindelige svig er altså afgørende for, om ekstinktion overhovedet kan komme på tale.

På det faktiske plan bekræfter praksis, at stjålne effekter i praksis søges bragt tilbage til ejeren snarere end ekstingveret. I [BS-39888/2021-LYN](#) af 30. marts 2023 blev en aftale om findeløn på 3,6 mio. kr. for tilvejebringelse af en stjålet sølvsamling opretholdt, efter at sølvet var leveret tilbage til den bestjålne ejer.

LOV

[Danske Lov § 6-17-5](#)[Gældsbrevsloven § 15, stk. 1-2](#)[Gældsbrevsloven § 17](#)[Retsplejeloven § 803, stk. 1](#)[Tinglysningsloven § 27, stk. 1](#)

PRAKSIS

Landsretten · Østre Landsrets kendelse om opretholdelse af beslaglæggelse af personbil fravendt ved røveri 14.01.2013

Byretten · Afgørelse om gyldighed af aftale om findeløn for stjålne sølvgenstande 30.03.2023

Processuelle rammer: fogedvej, straffeprocess og internationalt

§ 11 værneting

Vindikationskravet kan forfølges ad flere veje, og valget af vej har materielle konsekvenser.

Fogedvejen. Den umiddelbare fogedforretning er den hurtige rute, når retten er klar. I [hjullæssersagen 25/34745](#) indgav leasingselskabet netop en fogedrekvisition, og både fogedret og landsret fremmede sagen »med henblik på vindikation«. I [BS-1280/2008-VLR](#) blev kreditors retlige interesse i tilbagetagelsesforretningen begrundet med, at vindikationskravet over for tredjemand var betinget af, at ejendomsforbeholdet kunne gøres gældende over for debitor – de to forretninger hænger altså sammen.

Straffeprocessen. Beslaglæggelse med henblik på udlevering til rette ejer kan efter [SS-4084/2012-OLR](#) ske også hos en tredjemand, der ikke er mistænkt – men kun hvor forholdet retligt og faktisk er tilstrækkeligt klart. Er det ikke tilfældet, må ejendomsretsspørgsmålet afgøres i civilt søgsmål. Grænsefladen er belyst i [BS-48250/2020-KBH](#) af 29. juni 2021, hvor Københavns Byret fastslog, at overskridelse af en 4-ugers frist fastsat i en landsretskendelse alene afskar selve udleveringskravet, mens søgsmålet om **ejendomsretten** til de beslaglagte smykker kunne fremmes. Sondringen mellem udleveringsbeføjelsen og den bagvedliggende ejendomsret er dermed også processuelt selvstændig.

Internationalt værneting. Endelig har vindikationskravets retlige karakter direkte betydning for kompetencen. I [BS-39000/2023-OLR](#) af 14. marts 2025 afviste Østre Landsret en sag om ejendomsretten til en BMW X5, der efter en kæde af transaktioner og to konkurser stod i en aflukket hal i Flensborg. Landsretten fastslog kort og principielt, at et vindikationskrav falder uden for begrebet »erstatningsansvar« i [artikel 7, nr. 2, i Bruxelles I-forordningen](#), hvorfor den principale udleveringspåstand ikke kunne begrunde sagsanlæg i Danmark. Tilbage stod hovedreglen om sagsøgtes bopæl i [artikel 4, stk. 1](#), sammenholdt med [artikel 63, stk. 1](#) for juridiske personer.

Den subsidiære erstatningspåstand kunne heller ikke redde værnetinget. Under henvisning til EU-Domstolens praksis i **sag C-364/93 (Marinari)** og **sag C-133/11 (Folien Fischer)** udtalte landsretten:

På baggrund af bevisførelsen for landsretten er det ikke muligt med den fornødne sikkerhed nærmere at fastslå om og i hvilket omfang bilen i øvrigt har været i Danmark ... Herefter og efter det af byretten i øvrigt anførte, finder landsretten, at det ikke er tilstrækkelig sandsynliggjort, at stedet, hvor skadetilføjelsen er foregået eller vil kunne foregå, er i Danmark.

Landsretten bemærkede udtrykkeligt, at der ikke herved var taget stilling til, hvem der har ejendomsretten til bilen. Praktisk betyder det, at grænseoverskridende vindikationssager om løsøre som hovedregel må føres i erhververens hjemland – med de bevis- og lovvalgmæssige komplikationer, det medfører.

EU-retten rummer også et selvstændigt godtros-værn på konfiskationsområdet. I **C-562/24** af 29. januar 2026 fastslog EU-Domstolen, at en pantekreditor, der har tinglyst pant i en fast ejendom, før anerkendelsesproceduren blev indledt i fuldbyrdelsesstaten, kan anses for »godtroende tredjemand« – forudsat det vises, at kreditor **ikke vidste og ikke burde have vidst**, at pantet blev stiftet for at undgå konfiskation. Formlen er den samme dobbelte god tros-standard som i **tinglysningsloven § 5** og **gældsbrevsloven § 14**.

LOV	Gældsbrevsloven § 14	Retsplejeloven § 803, stk. 1	Tinglysningsloven § 5
PRAKSIS	EU-Domstolen · Gensidig anerkendelse af konfiskationsafgørelser og beskyttelse af godtroende panthavere som tredjemand 29.01.2026 Landsretten · Landsretten afviste sag om ejendomsret til bil på grund af manglende værneting i Danmark 14.03.2025 Landsretten · Østre Landsrets kendelse om opretholdelse af beslaglæggelse af personbil fravendt ved røveri 14.01.2013 Landsretten · Landsrettens kendelse om tilbagetagelse af bil 15.08.2008 Byretten · Civil sag om ejerskab til beslaglagte smykker trods overskridelse af frist i landsretskendelse 29.06.2021 Procesbevillingsnævnet · Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om vindikation eller ekstinktion af leaset hjullæsser solgt via maskinforhandler 26.02.2026		

§ 12 Sammenfatning: to spor, én fælles god tros-standard

Praksis tegner et billede af to modsatrettede udgangspunkter, der mødes i den samme konkrete vurdering.

Løsøresporet hviler på vindikation. Der findes ingen almindelig regel om godtroserhvervelse, ekstinktionshjemlerne er lovbestemte og snævre (omsætningsgældsbreve, negotiable pantebreve, registerbaserede rettigheder), og selv når de almindelige ekstinktionsbetingelser er opfyldt, kræves der noget yderligere hos den oprindelige ejer – betydelig uforsigtighed, passivitet eller skabt legitimation – før udgangspunktet fraviges, jf. **25/34745**. Den kommende højsteretsafgørelse i sagen bliver områdets vigtigste pejlemærke.

Ejendomssporet hviler på tinglysning. Utinglyste rettigheder fortrænges – men kun af en ret, der selv er tinglyst, og kun til fordel for en erhverver i god tro efter **tinglysningsloven § 5**. I praksis er det næsten altid god troen, der afgør sagen, og den falder på synbare forhold (**BS-41762/2019-HJR**), på tilsidesat undersøgelsespligt (**BS-10414/2021-VLR**) eller på personsammenfald (**BS-24771/2022-ALB**). Hævd har sin egen spærre i 2-årsfristen efter **§ 26, stk. 1**, hvis rækkevidde nu prøves ved Højesteret i **25/28444**.

Registrerede løsøreaktiver – først og fremmest motorkøretøjer – udgør et hybridfelt, hvor tinglysningslovens ekstinktionslogik er overført til løsøret. Et tinglyst ejendomsforbehold i bilbogen kan ikke ekstingveres af en godtroende køber, jf. [§ 42 d, stk. 1](#), og køberen bærer risikoen for det solgte over for kreditor, uanset at genstanden er stjålet eller ulovligt videresolgt af tredjemand ([BS-2651/2017-OLR](#), [BS-305/2019-VLR](#), [BS-35/2022-HJR](#)).

Tværgående gælder fire operationelle pointer:

- **God tro er en dobbeltstandard** – hverken viden eller grov uagtsom uvidenhed; og god troen skal bestå på det retligt afgørende tidspunkt (anmeldelse til tinglysning).
- **Rådgivere identificeres med erhververen**, og et registeropslag (tingbog, bilbog, ejendomsdatarapport) er den forventede minimumsundersøgelse.
- **Bevisbyrden er ofte reelt afgørende**, særligt i separatistsager om uregistreret løsøre, hvor registreringsforhold og dokumenterede pengestrømme fra uafhængig tredjepart bærer kravet.
- **Ekstinktion er udelukket i kernetilfældene**: tyvekoster og røvede genstande (DL 6-17-5), falsk og forfalskning, voldelig tvang samt umyndighed ([gældsbrevsloven § 17](#), [tinglysningsloven § 27, stk. 1](#)).

Oversigten dækker den tværgående, almene lære. Den servitutspecifikke mekanik behandles under [servitutter og tinglysning](#), pantestiftelse og prioritet under [panteret – stiftelse, sikringsakt og prioritet](#), tvangsauktionens forløb under [tvangssalg af fast ejendom](#), og de tidsmæssige begrænsninger af rettighedshåndhævelse under [retsfortabende passivitet](#) og [forældelse af pengekrav](#).

LOV	Danske Lov § 6-17-5	Gældsbrevsloven § 17	Tinglysningsloven § 5
	Tinglysningsloven § 26, stk. 1	Tinglysningsloven § 27, stk. 1	Tinglysningsloven § 42d, stk. 1
PRAKSIS	Højesteret · Højesteret: Anvendelse af kreditaftalelovens § 42, stk. 2, afskærer efterfølgende anvendelse af § 41 Højesteret · Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævd ved ejendomskøb Landsretten · Vejret og god tro ved tinglysning - Landsrettens stadfæstelse af byrettdom Landsretten · Nordea Finans Danmark A/S vs. Debitor: Hjemvisning til fogedretten for udlæg trods vindikation hos tredjemand Landsretten · Udlæg for restgæld hos forbruger efter ulovligt videresalg af bil med ejendomsforbehold Byretten · Hævdret over indkørsel og parkeringsareal fastslået ved Retten i Aalborg Procesbevillingsnævnet · Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om vindikation eller ekstinktion af leaset hjullæsser solgt via maskinforhandler Procesbevillingsnævnet · Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om ekstinktion af hævdvunden ret efter tinglysningslovens § 26 ved køb af ejendom i god tro		
			11.05.2023 12.05.2020 22.10.2021 03.09.2019 23.01.2018 14.06.2024 26.02.2026 19.12.2025

REFERENCE Lovgrundlag

8 paragraffer

Danske Lov § 6-17-5	Gældsbrevsloven § 14
Gældsbrevsloven § 15	Kreditaftaleloven § 42 stk. 2
Tinglysningsloven § 1 stk. 1-2	Tinglysningsloven § 5
Tinglysningsloven § 26 stk. 1	Tinglysningsloven § 42d stk. 1

MATERIALE	Citerede afgørelser	30 afgørelser
HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS		6
11.05.2023	Højesteret: Anvendelse af kreditaftalelovens § 42, stk. 2, afskærer efterfølgende anvendelse af § 41	3215-3818
05.01.2023	Højesterets afgørelse om tvangsauktion i haveforening: Vedtægternes regler om maksimalpris og venteliste skal respekteres	2621-3122
22.11.2021	Højesterets afgørelse om ejendomshævd og betydningen af brugstilladelser ved overskridelse af skel	bs-58843-2019-hjr
12.05.2020	Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævd ved ejendomskøb	bs-41762-2019-hjr
17.01.2020	Højesterets dom om restkrav efter tilbagetagelse af bil med ejendomsforbehold i et dødsbo	bs-39568-2019-hjr
12.02.2019	Prioritering af ældre panteret over senere stiftet tilbageholdsret vedrørende opstaldning og træning af hest	bs-15394-2018-hjr
EU-DOMSTOLEN · EUROPÆISK DOMSTOL		1
29.01.2026	Gensidig anerkendelse af konfiskationsafgørelser og beskyttelse af godtroende panthavere som tredjemand	C-562/24
LANDSRETTEEN · ANKEINSTANS		8
06.10.2025	Ejendomshævd på indkørsel – Vestre Landsret stadfæster dom om vundet hævd og tinglysningslovens 2-årsfrist	10548-12445
14.03.2025	Landsretten afviste sag om ejendomsret til bil på grund af manglende værneting i Danmark	9911-11595
12.12.2022	Bedrageri ved salg af bil med tinglyst restgæld - Betinget fængselsstraf stadfæstet i landsretten	S-382-22
22.10.2021	Vejret og god tro ved tinglysning - Landsrettens stadfæstelse af byrettdom	1083-1307
03.09.2019	Nordea Finans Danmark A/S vs. Debitor: Hjemvisning til fogedretten for udlæg trods vindikation hos tredjemand	689-784
23.01.2018	Udlæg for restgæld hos forbruger efter ulovligt videresalg af bil med ejendomsforbehold	6808-8177
14.01.2013	Østre Landsrets kendelse om opretholdelse af beslaglæggelse af personbil fravendt ved røveri	1255-1513
15.08.2008	Landsrettens kendelse om tilbagetagelse af bil	1364-1651
SØ- OG HANDELSRETTEEN · SPECIALRET		3
24.05.2016	Dom om separatistkrav i konkursbo: Bevisbyrde for ejendomsret til køretøjer og maskiner	P-7-15, P-8-15, P-9-15

08.08.2008 Sag om forkøbsret til ejendomsanpart over for konkursbo og ekstinktion efter Tinglysningsloven P-19-07

09.04.2008 Tvist om ejendomsret til fast ejendom efter bodeling og konkurs P-14-06

BYRETTEEN · FØRSTE INSTANS 6

14.06.2024 Hævdret over indkørsel og parkeringsareal fastslået ved Retten i Aalborg 10455-12311

30.03.2023 Afgørelse om gyldighed af aftale om findeløn for stjålne sølvgenstande 3785-4554

29.06.2021 Civil sag om ejerskab til beslaglagte smykker trods overskridelse af frist i landsretskendelse 2305-2744

29.01.2021 Foreløbigt forbud mod byggeri baseret på ældre tilstandsservitut 140-162

20.10.2020 Afgørelse om tilbagelevering af hund i Retten i Randers 97-111

28.11.2011 Vejret og hævd - Afvisning af vejrettighed mellem naboejendomme 654-746

PARKERINGSKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS 3

03.12.2024 Tvist om observationstid og fejlagtig områdekode ved DSB Banegården i Aarhus park-4554

19.09.2023 Tvist om kontrolafgift for fejlagtigt udfyldt gæstekort udleveret af tredjepart park-3122

23.12.2022 Annullering af kontrolafgift ved tastefejl i registreringsnummer ved køb af digital p-licens park-1307

PROCESBEVILLINGSNÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS 2

26.02.2026 Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om vindikation eller ekstinktion af leaset hjullæsser solgt via maskinforhandler 25/34745

19.12.2025 Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om ekstinktion af hævdvunden ret efter tinglysningslovens § 26 ved køb af ejendom i god tro 25/28444

ANKENÆVNET FOR FORSIKRING · NÆVN / KLAGEINSTANS 1

01.11.2023 Afslag på retshjælp til fogedsag om udlevering af bil med ejendomsforbehold 100266