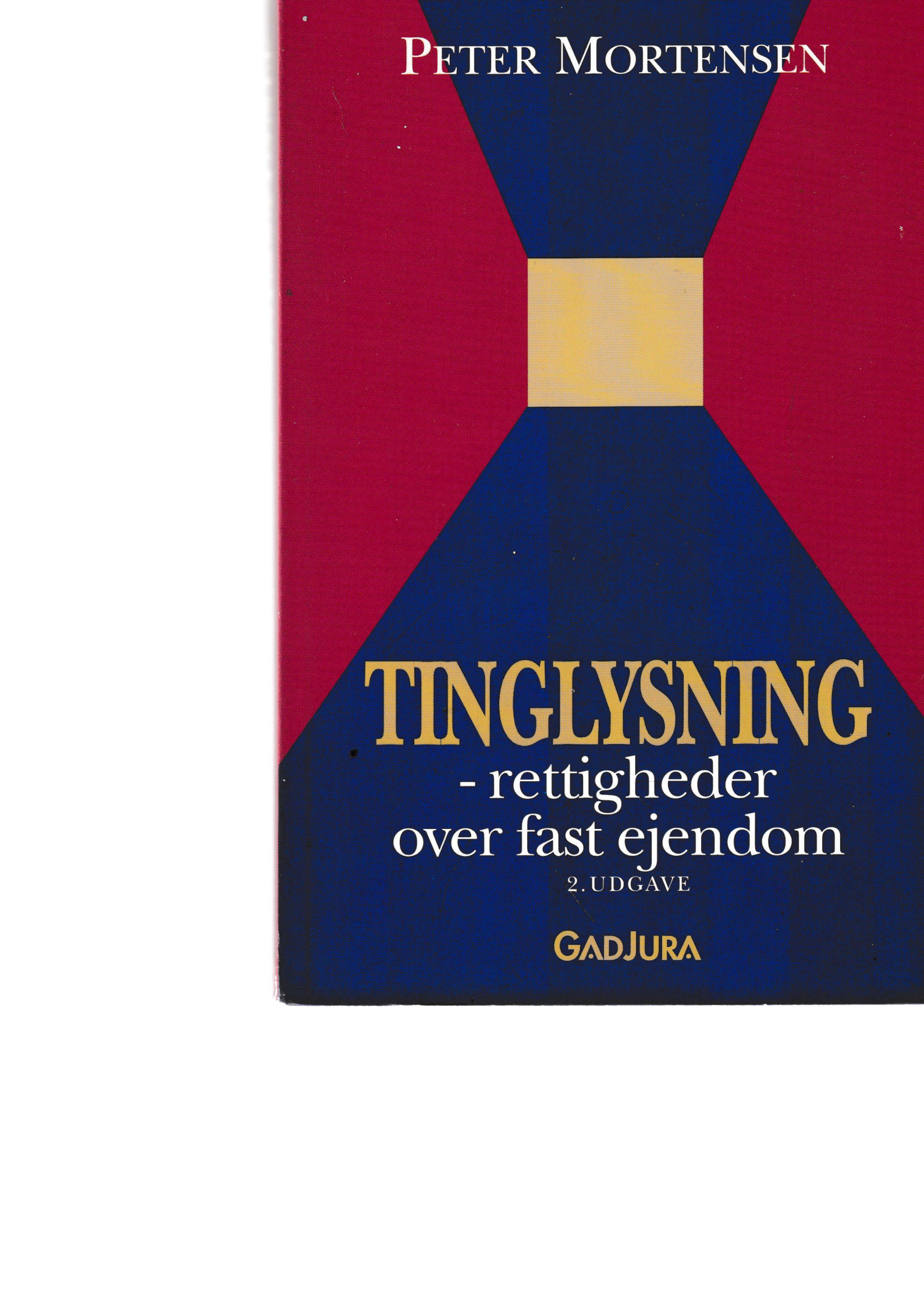




PETER MORTENSEN

TINGLYSNING

- rettigheder
over fast ejendom

2. UDGAVE

GADJURA

Peter Mortensen
Tinglysning – rettigheder over fast ejendom
2. udgave/1. oplag
© GadJura, København 1997

ISBN 87-607-0396-2

Omslag/Grafisk tilrettelæggelse: Axel Surland
Tryk: Narayana Press, Gylling

Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse
af denne bog eller dele af den er ikke tilladt
ifølge gældende dansk lov om ophavsret.
Alle rettigheder forbeholdes.

Forord til 1. udgave

Denne bog er udarbejdet med henblik på undervisningen i faget formueret/ejendomsret på Københavns Universitet, jurastudiets grunduddannelse, 2. år. Bogen er en lærebog i de grundlæggende regler om tinglysning af rettigheder over fast ejendom. Dette har sat begrænsninger for bogens omfang og indhold. Navnlig har det ikke været muligt at behandle alle tinglysningsmæssige problemstillinger inden for bogens rammer, og nogle af de problemstillinger, der behandles, er ikke gennemgået i detaljer.

Bogen er struktureret således, at der efter gennemgangen af vanskeligere afsnit følger et afsnit med eksempler på, hvordan specifikke konflikter løses, ved hjælp af de netop gennemgåede retsregler. Det er mit håb, at disse eksempler kan fremme forståelsen af bogens problemstillinger.

Bogens kapitler er nummereret med romertal (I, II, III osv.), mens alle underafsnit er nummereret med arabertal (1, 2, 3 osv.). Hvis der i et afsnit henvises til andre underafsnit i *samme* kapitel, angives henvisningen *uden* kapitelnummer, f.eks.: Se afsnit 3.4.5. Henvises der i et afsnit til underafsnit i *andre* kapitler, *angives* kapitelnummeret først i henvisningen, f.eks.: Se afsnit IV, 3.4.5.

Systematikken for bogens litteraturforkortelser er anført i oversigten over anvendte litteraturforkortelser, bagest i bogen.

En række personer har gennemlæst udkast til bogen og givet gode råd til forbedringer. De bringes en hjertelig tak.

Domme og andet materiale, som er offentliggjort efter den 1. december 1993, er som hovedregel ikke medtaget i fremstillingen.

Helsingør, december 1993
Peter Mortensen

Forord til 2. udgave

Anden udgave er ført ajour frem til den 1. november 1996 med ny praksis og lovgivning. Herefter er kun enkelte afgørelser m.v. medtaget. Desuden er der tilføjet en række nye eksempler til forskellige af bogens afsnit.

Mange personer har påpeget fejl og mangler i bogen, og dermed bidraget til at gøre 2. udgave bedre. Jeg er alle meget taknemmelig for deres indsats. Kommentarer er fortsat meget velkomne.

Jeg skylder også Lone Lintz en stor tak for hendes tålmodige indskrivning af rettelserne i 2. udgave.

Helsingør, november 1996

Peter Mortensen

Indholdsfortegnelse

I	
Indledning	13
1. Om ejendomsret, tinglysning og fast ejendom.....	13
2. Tinglysningssystemet i fortid og nutid.....	15
3. Oversigt over fremstillingen.....	18
II	
Ejendomsbegrebet.....	20
1. Indledning.....	20
2. Begrebet fast ejendom	21
3. Lovgivningens ejendomsbegreb	23
3.1. »Bestemt fast ejendom« – TL § 10, stk. 1	23
3.2. »Samlet fast ejendom« – Udstykningslovens §§ 14 og 16	27
3.3. Sammenhæng mellem udstykningsloven og tinglysningsloven.....	30
4. Særlige regler om bygninger	33
4.1. Bygningsbegrebet	34
4.2. Identifikationsproblemer	35
4.3. Stiftelse og tinglysning af rettigheder over bygninger på fremmed grund	38
5. Nogle eksempler.....	42
6. Særlige former for fast ejendom	49
7. Oversigt over reglerne om udstykning, sammenlægning og arealoverførsel.....	52
7.1. Indledning.....	52
7.2. Udstykning	53
7.3. Sammenlægning	54
7.4. Arealoverførsel	55
8. Nogle eksempler.....	55
III	
Sikringsakt og rettighedsbegreb	59
1. Indledning og oversigt over den videre fremstilling	59
2. Tinglysning som sikringsakt for rettigheder over fast ejendom – TL § 1, stk. 1	60
2.1. Nogle grundprincipper	60
2.2. Eksempel	65

3. Hvad forstås ved en »ret over en bestemt fast ejendom« i TL § 10, stk. 1?	66
3.1. Indledning – generel afgrænsning af tinglysningslovens rettighedsbegreb	66
3.2. Ret over bestemt fast ejendom som modsætning til personlige gældskrav	69
3.2.1. Indledning	69
3.2.2. Retten hjemler en råden eller en begrænsning i rådigheden over ejendommen	70
3.2.3. Retten kan inddrives med fortrinsret til ejendommens provenu (panterettigheder)	71
3.2.4. Retten kan gøres gældende over for den til enhver tid værende ejer af ejendommen	71
3.3. Nogle eksempler	75
4. Rettigheder, som har prioritetsbeskyttelse uden tinglysning, men som kan tinglyses	79
4.1. Indledning – oversigt over den videre fremstilling	79
4.2. Transporter på pantebreve – TL § 2	80
4.3. Gældsovertagelse på pantebreve ved ejerskifte – TL § 39	82
4.4. Rettigheder, der før tinglysningsloven var fritaget for tinglysning	83
4.5. Private vejrettigheder	83
5. Rettigheder, som har prioritetsbeskyttelse uden tinglysning, og som ikke kan tinglyses	84
5.1. Sædvanlige brugsrettigheder – TL § 3 og LL § 7	84
5.1.1. Indledning	84
5.1.2. Brugsrettigheders afgrænsning over for servitutter	85
5.1.3. Leje af hus og husrum – Lejelovens § 7	86
5.1.4. Andre brugsrettigheder – TL § 3, stk. 1	87
5.1.5. Forudbetaling og nedsættelse af leje – TL § 3, stk. 2	89
5.1.6. Nogle eksempler	91
5.2. Skatter og afgifter – TL § 4	95
6. Ubestemte og betingede rettigheder over fast ejendom	97
6.1. Indledning – ubestemte rettigheder	97
6.2. Nogle eksempler	102
6.3. Legatarers rettigheder	105
6.3.1. Tinglysning som adkomst for legataren	105
6.3.2. Tinglysning som byrde til fordel for legataren	105
6.3.2.1. Genkaldelige testamenter	105
6.3.2.2. Uigenkaldelige testamenter	106
6.4. Endelige skøder	109
6.5. Betingede skøder	112
6.5.1. Indledning	112
6.5.2. Betingede skøders betydning inter partes mellem sælger og køber	117

6.5.3. Har det betydning, i hvilken rubrik det betingede skøde tinglyses?	120
6.5.4. Sælgers aftaleerhververe og kreditorer	123
6.5.5. Købers aftaleerhververe og kreditorer	127
6.6. Nogle eksempler	131
7. Interesser, der ikke traditionelt betegnes som rettigheder	135
7.1. Rådighedsindskrænkninger	135
7.1.1. Umyndighed og værgemål	136
7.1.2. Båndlæggelse	140
7.1.2.1. Indledning	140
7.1.2.2. Båndlæggelse ved gave	141
7.1.2.3. Båndlæggelse ved testamente	143
7.1.2.4. Andre former for båndlæggelse	144
7.1.3. Tinglysning af visse familieretlige dokumenter – vielsesattest, særeje m.v.	145
7.1.4. Offentligretlige rådighedsindskrænkninger	153
7.2. Bemyndigelser til at udøve en ret – tinglysning af fuldmagt	154
7.3. Nogle eksempler	156
8. Forskellige rettighedstyper	161
8.1. Servitutter og andre begrænsede rettigheder	161
8.2. Ekspropriation	161
8.3. Hævd	162
8.4. Stævninger, domme og retsforfølgning	163
8.4.1. Indledning	163
8.4.2. Stævninger	163
8.4.3. Domme og administrative afgørelser	167
8.4.4. Retsforfølgning – Konkurs, udlæg, arrest m.v.	169

IV

Grundlaget for tinglysning	173
1. Indledning – kravet om dokument	173
2. Tingbogslegitimation – Legitimationsvirkningen	175
2.1. Almindelige principper	175
2.2. Nogle eksempler	181
2.3. Legitimation ifølge samtykke og fuldmagt	183
2.4. Nogle eksempler	187
2.5. Legitimation for selskaber og sameje	189
2.5.1. Legitimation for aktie- og anpartsselskaber	189
2.5.2. Legitimation for fonde	193
2.5.3. Legitimation for interessentskaber og sameje	194

2.5.3.1. Interessentskaber	194
2.5.3.2. Sameje	195
2.5.4. Legitimation for andre selskaber, foreninger m.v.	196
2.6. Nogle eksempler	201
2.7. Legitimationsvirkning efter TL § 29	206
3. Øvrige krav til dokumentet	207
3.1. Indledning	207
3.2. Angivelse af prioritetsstilling	208
3.3. Angivelse af påtaleberettiget ved servitutter	210
3.4. Diverse formkrav til dokumenter	212

V

Tinglysningssdommerens prøvelse af dokumenter	216
1. Indledning	216
2. Kort om de enkelte reaktionsmuligheder	216
2.1. Prøvelse inden indførelse i dagbog og tingbog	216
2.2. Afvisning eller delvis afvisning – TL § 15, stk. 2	218
2.3. Tinglysning med frist – TL § 15, stk. 3	221
2.4. Tinglysning med retsanmærkning – TL § 15, stk. 4	223
3. Tinglysningssdommerens reaktion, når der er usikkerhed om tinglysningssgrundlaget	225
3.1. Indledning	225
3.2. Prøvelse af udstederens legitimation	225
3.2.1. Udstederens manglende legitimation fremgår af tingbogen	225
3.2.2. Udstederens manglende legitimation beror på uden for tingbogen liggende omstændigheder	226
3.3. Prøvelse af lovligheden og gyldigheden af dokumentets indhold	228
3.4. Tvivl om, hvorvidt tinglysning er overflødig	230
4. Nogle eksempler	230
5. Dokumentets behandling efter prøvelsen	235

VI

Prioritets- og gyldighedsvirkning	236
1. Indledning	236
2. Prioritetsvirkningen – TL § 1	237
2.1. Indledning – kort om bestemmelsens hovedanvendelsesområde	237
2.2. Hvilke retssubjekter er omfattet af bestemmelsen	238
2.3. Ekstinktionsbetingelserne	242

2.3.1. Ekstinktion forudsætter konflikt mellem rettighederne	242
2.3.2. Tinglysning af aftale eller retsforfølgning	243
2.3.3. God tro hos aftaleerhververe	245
2.4. Hvornår regnes retsvirkningerne fra?	254
2.5. Nogle eksempler	256
3. Gyldighedsvirkningen – TL § 27	263
3.1. Indledning – kort om bestemmelsens hovedanvendelsesområde	263
3.2. Hvilke retssubjekter er omfattet af bestemmelsen?	265
3.3. Ekstinktionsbetingelserne	267
3.3.1. Der skal være en indsigelse	267
3.3.2. Tinglysning af dokumenter	269
3.3.3. God tro hos aftaleerhververe	271
3.4. Hvilke indsigelser er omfattet af TL § 27?	272
3.5. Overdragerens muligheder for at afværge ekstinktion	276
3.6. Anvendelse af TL § 27 mellem overdrageren og erhververen	277
3.7. Sammenhængen mellem gyldighedsvirkning og erstatning – TL § 31	279
3.8. Nogle eksempler	280
4. Forholdet mellem TL § 1 og § 27	286
4.1. Indledning	286
4.2. Tre teorier	287
4.2.1. Legitimationsteorien – Knud Illum	287
4.2.2. Kreditorbesvigelsesteorien – W.E. von Eyben	288
4.2.3. Relationsteorien – M. Elmer og L. Skovby	289
4.3. Eksempel 1	289
4.4. Eksempel 2	291

VII

Aflysning, udslettelse og forandring af rettigheder	295
1. Indledning – oversigt over den videre fremstilling	295
2. Almindelige regler om aflysning	296
3. Specielle regler om udslettelse af servitutter og pantebreve m.v.	297
3.1. Servitutter – TL § 11, stk. 1	297
3.2. Pantebreve – TL § 11, stk. 2	299
3.3. Aflysning af andre rettighedstyper	300
4. Udslettelse af rettigheder – TL § 20, stk. 1 og 2	300
5. Retsvirkningerne af aflysning og udslettelse	304

VIII

Rettelse af tingbogen og erstatning for fejl	305
1. Indledning	305
2. Rettelse af tingbogen – TL § 20, stk. 3 og § 34	305
2.1. Reglerne	305
2.2. Et eksempel	309
3. Erstatning i forbindelse med tinglysning	311
3.1. Indledning	311
3.2. Tinglysningslovens regler om erstatning	312
3.2.1. Sikring af gyldighedsvirkningen – TL § 31, jf. § 27, 2. pkt.	312
3.2.2. Ubertigtet udslettelse – TL § 32, jf. TL § 20	313
3.2.3. Fejl i tingbog, akt m.m. – TL § 34	314
3.2.4. Andre fejl – TL § 35	315
3.3. Almindelige erstatningsregler	316
3.3.1. Kausalitet, adækvans og tab	316
3.3.2. Ansvar for fejl begået af tinglysningsvæsenets eget personale og af selvstændige medhjælpere	317
3.3.3. Regler om ansvarsfrihed	319
Eksempel på ejendomsblad i den manuelle tingbog	322
Litteraturforkortelser	324
Andre forkortelser	329
Domsregister	331
Lovregister	340
Stikordsregister	349

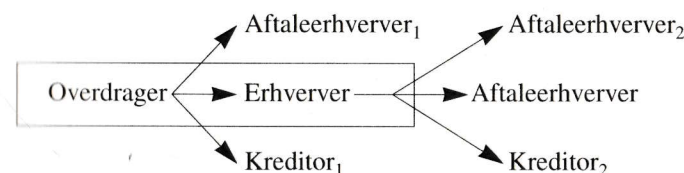
I

Indledning

1. Om ejendomsret, tinglysning og fast ejendom

Denne bog behandler emnet: Tinglysning af rettigheder over fast ejendom,⁽¹⁾ som traditionelt hører under faget ejendomsret i den juridiske uddannelse. At emnet netop behandles i ejendomsretten, skyldes en gammel opdeling af *formueretten* i henholdsvis ejendomsret og obligationsret, hvorefter obligationsretten navnlig behandler det indbyrdes retsforhold mellem parterne i et aftaleforhold, mens ejendomsretten navnlig behandler aftaleparternes forhold til trediemand og forholdet mellem flere trediemænd indbyrdes (trediemandsproblemer).⁽²⁾ Reglerne i tinglysningsloven behandler først og fremmest en aftaleparts forhold til medkontrahentens trediemænd og forholdet mellem flere trediemænd for så vidt angår dispositioner over fast ejendom og behandles derfor efter den traditionelle opdeling i faget ejendomsret.

Fag-opdelingen kan groft skitseres på følgende måde:



Retsforhold mellem personer i rammen – dvs. inter partes – behandles som hovedregel i obligationsretten. Retsforhold mellem personer uden for rammen behandles som hovedregel i ejendomsretten. Efter de ejendomsretlige regler behandles også retsforhold mellem personer uden for rammen og personer i rammen, medmindre personen uden for *direkte* afleder sin ret fra personen i rammen ved aftale eller retsforfølgning. Eksempelvis er forholdet mellem overdrageren

*Ejendomsret
ctr. obliga-
tionsret*

(1) Om indholdet og afgrænsningen af begrebet fast ejendom, se nedenfor kapitel II.

(2) Opdelingen er dog ikke skarp. Eksempelvis behandles forholdet mellem pantsætter og panthaver indbyrdes sammen med de øvrige regler om pant i faget ejendomsret, jf. Pant kapitel X.

Bogen er en lærebog i de grundlæggende regler om tinglysning af rettigheder over fast ejendom. Den er udarbejdet med henblik på undervisningen på universiteter og højere læreanstalter.

I bogen gennemgås tinglysningslovens ejendoms- og rettighedsbegreber. Desuden behandles trediemandsproblemer vedrørende omsætning af fast ejendom med hovedvægten lagt på sikringsakter, prioritets- og gyldighedsvirkning.

Bogen indeholder endvidere afsnit om grundlaget for tinglysning af rettigheder mv., tingbogslegitimation for personer, selskaber mv., tinglysningsdommerens prøvelse af dokumenter, aflysning og rettelse af tingbogen samt en oversigt over tinglysningslovens erstatningsregler.

PETER MORTENSEN er lektor i formueret ved Københavns Universitet.

GADJURA

