

Digital tinglysning

en indføring i reglerne om tinglysning
af rettigheder over fast ejendom

Claus Rohde

2. udgave

Universitetsforlaget | Formidler
PEJUS | Akademisk
Viden

Claus Rohde

*Digital tinglysning – en indføring i
reglerne om tinglysning af rettigheder
over fast ejendom*

2. udgave/1. oplag

© Claus Rohde og Universitetsforlaget PEJUS 2017

www.pejus.dk

ISBN: 978-87-997962-4-3

Omslag og sats: Universitetsforlaget PEJUS

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

Bogen behandler reglerne vedrørende tinglysning af rettigheder over fast ejendom efter reglerne om digital tinglysning og er i første række skrevet med det formål at danne grundlag for undervisningen i faget på universiteterne og ved de videregående uddannelser, men kan også være til nytte for praktikere.

Bogen tilsigter ikke at være en fuldstændig behandling af tinglysningsreglerne, men fokuserer på de væsentligste regler og problemstillinger. Det er ved udarbejdelsen tilstræbt at give en overskuelig og let tilgængelig fremstilling af de ofte komplicerede problemstillinger, herunder ved udvalgte domme og en række illustrerende eksempler, som er gengivet i småtryk.

Der er ikke medtaget materiale fremkommet efter 1. marts 2014.

Aarhus Universitet, april 2014

Claus Rohde

Forord til 2. udg.

Bogens systematik er opretholdt, og anden udgave er en opdatering med regelændringer og ny domspraksis i forhold til første udgaven. Der er ikke medtaget materiale fremkommet efter 1. august 2017.

Aarhus Universitet, august 2017

Claus Rohde

Indholdsfortegnelse

Forord.....	5
-------------	---

Kapitel 1 – Tinglysningens funktion og formål

1. Indledning	11
2. Træk af den historiske udvikling	12
3. Kort om retsgrundlaget	15
4. Tinglysningens funktioner	17
4.1. Tinglysning som sikringsakt.....	17
4.2. Ekstinktionshjemmel	19
4.3. Tinglysningens betydning inter partes	21
4.4. Øvrige bifunktioner.....	22
5. Plan for fremstillingen	23

Kapitel 2 – Hvilke rettigheder kan og skal tinglyses?

1. Indledning	25
2. Begrebet »ret«	26
2.1. »Retskrav«	26
2.2. Modifikationer	27
3. Hvad forstås ved »ret over fast ejendom«?	30
3.1. Retten hjemler en råden eller en begrænsning i rådheden over ejendommen	31
3.2. Panterrettigheder	32
3.3. Retten kan gøres gældende over for en eller flere senere erhververe af ejendommen	33
4. Begrebet »fast ejendom«	36
4.1. Den matrikulære enhed	36
4.2. Kort om ændringer i ejendommens afgrænsning	38
5. Hvad forstås ved »bestemt fast ejendom«?	40
5.1. Identifikation af ejendommen	40
5.2. »Enhedsprincippet«	40
6. Undtagelser fra tinglysningskravet	45
6.1. Brugsrettigheder på sædvanlige tidsvilkår	45

6.1.1. Sondringen mellem brugsrettigheder og servitutter	48
6.1.2. Særligt om leje af hus eller husrum/lokaler – lejelovens § 7 og erhvervslejelovens § 6	49
6.1.3. »Sædvanlige tidsvilkår«	51
6.2. Tinglysningslovens § 3, stk. 2	52
6.2.1. Nedsættelse af lejen	52
6.2.2. Forudbetalt leje	55
6.3. Tinglysningslovens § 4	56

Kapitel 3 – Tinglysningens retsvirkninger

1. Indledning	59
2. Tinglysningslovens § 1	59
2.1. Tinglysning som sikringsakt	59
2.2. Ekstinktion	62
2.2.1. Tingbogens negative troværdighed	62
2.2.2. Betingelser for ekstinktion	63
2.2.3. Konflikt mellem flere rettigheder	64
2.2.4. Nærmere om ekstinktionens retsvirkninger	65
2.2.5. Hvem kan ekstingvere efter TL § 1, stk. 2?	66
2.2.6. Den senere stiftede ret er tinglyst	68
2.2.7. Nærmere om tidspunktet for tinglysningens retsvirkninger	69
2.2.8. God tro hos aftaleerhververe	71
2.3. Særligt om hævde	73
3. Særligt om tinglysningslovens § 27	74
3.1. Tingbogens positive troværdighed	74
3.2. Nærmere om indsigelser	76
3.2.1. Der skal foreligge en indsigelse	76
3.2.2. Indsigelser, der bevares	77
3.2.3. TL § 31	80
3.3. Kravet om god tro	81
3.4. Tidspunktet for ekstinktion: »Tinglyst dokument« og »tinglyst aftale«	82
3.5. Nærmere om ekstinktion	84
3.6. Anvendelse af TL § 27 inter partes mellem A og B	86
3.7. Særligt om overdragelse af panterrettigheder	88
3.8. Hvem kan kræve en ret tinglyst?	89
4. Forskellen mellem TL § 1 og TL § 27	90
4.1. Indledning	90

4.2. Eksempler	91
4.2.1. Eksempel 1: Konflikt mellem AE ₁ og AE ₂ 's successorer.....	91
4.2.2. Eksempel 2: Direkte udstedelse til AE ₃	92
4.2.3. Eksempel 3: Ophør uden aflysning.....	93
4.2.4. Eksempel 4: Forbeholdte rettigheder.....	94
4.2.5. Eksempel 5: Aflysning uden ophør	95

Kapitel 4 – Tinglysningsmåden

1. Indledning	97
2. Grundlaget for tinglysning.....	97
2.1. Almindelige krav til anmeldte dokumenter	97
2.2. »Dokument« og digital signatur	98
2.3. Matrikelnummer, adresse mv.	98
2.4. Kort om fuldmagtsordningen og autoriserede anmeldere.....	99
2.5. Udstedt af den, der forpligtes.....	101
2.6. Ikke-endelige afgørelser	101
2.7. Tingbogslegitimation	102
2.8. Ulovligt indhold.....	105
2.9. Dokumentet skal være endeligt fastsat	105
2.10. Angivelse af prioritetsstilling.....	107
2.11. Angivelse af påtaleberettiget ved servitutter etc.....	108
3. Tinglysningsdommerens reaktionsmuligheder	108
3.1. Afvisning	109
3.2. Tinglysning med frist.....	109
3.3. Tinglysning med retsanmærkning	110
3.4. Tvivl om lysningsgrundlaget	111
3.4.1. Tvivl om tingbogslegitimation.....	111
3.4.2. Tvivl om dokumentets materielle indhold	112
3.4.3. Tvivl om der foreligger en indsigelse mod dokumentets gyldighed	112
4. Rettelse af tingbogen.....	113
4.1. Tinglysningslovens § 34	113
4.2. Tinglysningslovens § 20	117
4.3. Foreløbig berigtigelse efter TL § 33	119
4.4. Retsmidler mod tinglysningsafgørelser	120

Kapitel 5 – Betinget overdragelse af fast ejendom

1. Indledning	121
1.1. Almindeligt om skøder – tinglysningslovens § 6	121
1.2. Betingede skøder.....	122
2. Forholdet mellem køber og sælger	124
2.1. Retsstillingen mens betingelsen er uafklaret	124
2.2. Betingelsen indtræder	124
2.3. Betingelsen indtræder ikke	125
3. Retsstillingen i forhold til tredjemand	127
3.1. Forholdet mellem sælger og købers aftaleerhververe og kreditorer.....	127
3.1.1. Betingelsen indtræder	127
3.1.2. Betingelsen indtræder ikke	130
3.2. Forholdet mellem køber og sælgers aftaleerhververe og kreditorer.....	130
Forkortelser	135
Litteraturfortegnelse.....	136
Domsregister	138
Lovregister	140
Stikordsregister	144

DIGITAL TINGLYSNING er udarbejdet primært til brug for undervisningen i tinglysning af rettigheder over fast ejendom på universiteterne og ved de videregående uddannelser. Bogens fokus er derfor på de i praksis vigtigste regler og problemstillinger. Anden udgave er opdateret med seneste lovgivning og retspraksis.

Bogen behandler bl.a.:

- Hvad forstås ved en ret over fast ejendom?
- Enhedsprincippet i TL § 10
- Undtagelser fra tinglysningskravet
- Tinglysningens retsvirkninger, navnlig som sikringsakt og muligheder for ekstinktion efter TL § 1 og § 27
- Grundlaget for tinglysning
- Tingbogslegitimation
- Tinglysningsrettens reaktionsmuligheder
- Rettelse af tingbogen
- Betinget overdragelse af fast ejendom

CLAUS ROHDE er professor, ph.d., ved Aarhus Universitet og har i en årrække beskæftiget sig navnlig med tinglysning og panteretlige problemstillinger.

PEJUS

ISBN 978-87-997962-4-3



9 788799 796243