

Knud Illum

TING LYSNING



JURISTFORBUNDETS FORLAG

TINGLYSNING
er trykt hos Winds Bogtrykkeri A/S, Haderslev.

Bogbinderarbejdet er udført af
Carl Niensens Bogbinderi, Odense.

Bindet er tilrettelagt af
Ib Jørgensen

ISBN 87-574-2860-3

Indhold

TINGLYSNING ANGÅENDE FAST EJENDOM

KAPITEL I. Træk af udviklingen (13).

KAPITEL II. Hvilke rettigheder kan og skal tinglyses? (31).

I. Det almindelige tinglysningskrav (T.L. § 1). (31–50). A. Hvad forstås ved ret over en fast ejendom. Gældsbev (31). Omsætningsbeskyttelse? Arrest. En rets ikke-beståen. Indrømmet som en villighed. Gensidige forpligtelser. Fuldmagt (34). Atypiske rettigheder (35). Retten til at administrere en ejendom. Pengesforpligtelser, der skal gå over fra ejer til ejer (36). Sælgerens ret ifølge betinget skøde. Navn (38). B. Overdragelse af en begrænset ret over ejendommen (39). C. Arveadkomst (39). D. Ejers konkurs, umyndiggørelse, lavvægemål, båndlæggelse og beslaglæggelse (39). E. Rettigheder af offentligretlig karakter eller som hviler umiddelbart på lov (40). 1. Ekspropriation (40). 2. Almindelige indskrænkninger pålagt alle eller visse grupper af ejendomme (41). 3. Administrative bestemmelser vedrørende rådigheden over enkelte ejendomme uden erstatning (42). a. Lovhjemmel (43). b. Uden lov hjemmel (43). c. Virkningen af undladt tinglysning (45). d. Vilkår knyttet til afgørelsen (46). F. Bestemmelser i et dokument, der går ud over stiftelsen af en ret over fast ejendom (48). G. Ændringer i tinglyste rettigheder (48). H. Rettigheder, der fastslås eller ophører (T.L. § 10, 1. stk.) (48). I. Vilkårene for rettighedens udøvelse ændres (49). J. Ændringer, som har tinglyst hjemmel (49). K. Tinglysning åbenbart overflødig (50). 1. Rettigheder fritagne for tinglysning (50). Lejekontrakter. Bidrag til regulering af vandløb. Transport på pantebrev (51–52). Gældsovertagelse. Vejret. T.L. § 52. Brugeligt pant. 2. Panteret for køberen ifølge betinget skøde (52). 3. Fornøden tinglysning allerede sket (53). 4. Afhændelse og påfølgende tilbagekøb (53). 5. Inddragelse under skifte (54). 6. Ophævelse af en utinglyst ret (54). 7. Vielsesattest som rådighedsindskrænkning (54). 8. Notering af særeje (55).

II. Rettigheder, der ikke behøver tinglysning (56–78). A. Transport af pantebrev (T.L. § 2) (56). B. Brugsrettigheder (T.L. § 3) (58). 1. Fra-

vigelse af den almindelige prioritetsstilling (59). 2. Lejeaftaler indgået på længere tidsvilkår (60). 3. Opsigelsesvarslet i T.L. § 3 (60). 4. Vederlagsfri brug (61). 5. Forudbetaling af leje (T.L. § 3, 2. stk.) (62). a. Tinglyste lejekontrakter (62). b. Utinglyste lejekontrakter (63). c. Forholdet til ældre panthavere (64). 6. Vedligeholdelseskonti ifølge Lejeloven (65). 7. Afgrænsning over for servitutter (65). C. Tinglysningslovens § 4 (66). 1. Skatter, afgifter og brandforsikringsbidrag. a. Tinglysningsfritagelsen. b. Prioritetsstillingen (66). 2. Foranstaltninger, der tjener til at sikre ejendommens forsyningsforhold (T.L. § 4, 1. og 2. stk.) (67). a. Tinglysningsfritagelsen. b. Prioritetsstillingen. c. Offentligt arbejde eller bemyndigelse. d. Varig gavn for ejendommen (67–70). 3. Anlægsbidrag (T.L. § 4, 4. stk.) (70). 4. Bidrag til digelag, pumpelag og kystsikringslag (71). 5. Grundforbedringslån (71). 6. Bortfald af fortrinsretten (71). D. Rettigheder stiftet før T.L. (72). E. Lov om private vejrettigheder (72). F. Løn og kostpenge (74). G. Kan ændring i matriklen erstatte tinglysning? (74). 1. Egentlige berigtigelser af matriklen (74). 2. Ekspropriation navnlig til gade og vej (75). 3. Skelforandring m.v. (77).

KAPITEL III. Grundlaget for Tinglysning (79).

I. Skriftlig aftale (79).
 II. Underskriftskravet (79–82).
 III. Overstregninger og rettelser i dokumentet (82).
 IV. Private dokumenter skal fremtræde som dispositive (82).
 V. I almindelighed udstedt af den, der forpligter sig (83–84).
 VI. Særligt om offentlige dokumenter (84). A. Det formelle grundlag for lysningen (85). B. Inden for den pågældende myndigheds kompetence (86). C. Lysning af ikke retskraftige afgørelser (86). 1. Administrative afgørelser (87). 2. Judicielle afgørelser (88). a. Mortifikations- og ejendomsdomme (88). b. Skifteudskrifter, meddelelser om udlæg, konkurs- og umyndiggørelsesdekreter m.v. (88). c. Egentlige domme (88).
 VII. En bestemt fast ejendom (T.L. § 10, 1. stk.) (89). A. Hvad der forstås herved. Udstykningslovens § 1; landbrugsejendomme; samlet umatrikuleret areal; bygning på lejet grund; på søterritoriet (89). B. Begrundelse for regelen i T.L. § 10, 1. stk. (90). C. Aftaler, der umiddelbart kun angår en del af ejendommen. Servitutter; forkøbsret til en del af ejendommen; bygning solgt til nedbrydning; borttagelsesret iøvrigt

(90). D. Servitutters hæftelse efter udstykning (T.L. § 22, jfr. § 32) (91). E. Om andelslejligheder (92). F. Om ejerlejligheder (93). G. Særligt om rettigheder ifølge offentlige dokumenter (96).

VIII. Dokumentets indhold skal være endeligt fastsat (97). A. Dokumentet henviser til andre dokumenter eller til kort (98). B. Skadesløsbreve (99). C. Pantebreve med solidarisk ansvar (100). D. Pantebreve i fremmed mønt, efter guldværdi o.l. (100). E. Uklarheder og selvmodsigelser (101).

IX. Kravet om den tinglysningsmæssige legitimation (T.L. § 10, 1. stk., § 12, 1. stk.) (102–123). B. Adkomstmangel før Tinglysningsloven (102). C. Ingen tidligere tinglysning (103). D. Retsanmærkning om prioritetsstillingen som en undtagelse fra Tinglysningslovens § 10 (105). E. Skal udstederens adkomst være indført i tingbogen? (105). 1. Som grundlag for modtagelse af ny adkomst (105). 2. Som hindring for anmærkningsfri lysning (106). F. Særligt om aftaler, der har gyldighed mod senere lyste dokumenter (106). G. Dokumenter anmeldte samme dag (108). H. Lysning af springende adkomster (108). I. Dokumenter udstedte ifølge samtykke, fuldmagt o.l. (109). J. Tinglysningsloven kræver legitimation, ikke bemyndigelse til at disponere (109). K. Sameje og interessentskab (110). L. Særligt om ejerlejlighedsfællesskabet (111). M. Selskaber anmeldte til Handels- eller Aktieselskabsregistret (112). N. Andre sammenslutningers legitimation (113). O. Dokumenter udstedte i medfør af offentlige hverv (115). P. Uoverensstemmelser m.h.t. udstederens navn (116). Q. Tinglysning af »offentlig retshandling« (T.L. § 12, 1. stk.) (116). R. Tinglysning af hævde (T.L. § 12, 2. stk.) (117). S. Rekvisiti dispositioner efter foretagen arrest (117). T. Arveadkomst (118). 1. Offentligt skifte (118). 2. Uskiftet og privatskiftet bo. Arveudlæg (118). 3. Betinget salg inden dødsfaldet (120). 4. Lysning af testamentariske dispositioner over fast ejendom (120). U. Retsforfølgningsskridt (121). 1. Tvangsauktion (121). 2. Ejerens konkurs (122).

X. Foreløbig lysning uden tingbogsmæssig legitimation (122). A. Tinglysningslovens § 12, 4. stk. (123). B. Tinglysningslovens § 33 (123).

XI. Yderligere formelle betingelser for lysningen (124–146). A. Krav til alle dokumenter (124). B. Betingede rettigheder (125). C. Servituttdokumenter (126). D. Skøder og pantebreve. Gade- og husnummer. Kreditors bopæl. Vitterlighedsvidner (127). E. Specielle krav til pantebreve (129). 1. Skødet skal medfølge (129). 2. Pantebrevsformularerne (130). 3. Æn-

dringer i pantsætningsaftalen (133). 4. Angivelse af foranstående hæftelser (133). F. Genpartskravet (134). 1. Almindeligt (T.A. § 4, 1. og 2. stk.) (134). 2. Godkendte blanketter (T.A. § 4, 3. stk.) (135). 3. Anvendelse af ekstraktgenparter i visse tilfælde (T.A. § 4, 5. stk. og § 5, 1. og 3. stk.) (135). 4. Dokumentet henviser til andre dokumenter eller til kort (136). 5. Samme dokument vedrører flere ejendomme (137). 6. Meddelelser om tvangsauktion, konkurs, skiftebehandling o.l. (137). G. Dokumenter, der giver den rådende legitimation (T.A. § 6, 1. stk.) (138). H. Ændringspåtegninger (138). I. Bevisligheder, der skal medfølge dokumentet (139). J. Påtegning om ejendomsværdi (139). K. Særregler for landbrugsejendomme (140–146). I. Personers erhvervelse af landbrugsejendomme (141). A. Landbrugsejendomme beliggende i byzone eller godkendt sommerhusområde. (141). B. Landbrugsejendomme beliggende i landzone (141). II. Personers erhvervelse af en andpart af en landbrugsejendom (142). III. Selskabers erhvervelse af landbrugsejendomme (143). A. Landbrugsejendomme beliggende i byzone eller godkendt sommerhusområde (143). B. Landbrugsejendomme beliggende i landzone (143). IV. Specielt om erhvervelse af ejendomme hvorpå der er lyst forkøbsret til staten i medfør af lovebekendtgørelse m.v. (143). V. Forskrifter i loven om opførelse af arbejderboliger på landet om adkomstdokumenters tinglysning (143). VI. Landbrugslovens forskrifter om tinglysning af brugskontrakter m.v. (144). A. Kontrakter om ikke-jordbrugsmæssig udnyttelse (144). B. Kontrakter om bortforpagtning og udleje (145). XII. Dokumenter oprettede før Tinglysningsloven (146). XIII. Grundlaget for ændring og afløsning (146–161). A. Udslettelse af servitutter (147). B. Afløsning af samt ændrings- og transportpåtegninger på pantebreve (150). C. Afløsning af betinget skøde og sælgerens ret i henhold til dette (154). D. Afløsning af retten ifølge et trediemandsløfte (156). E. Afløsning uden sædvanligt dispositivt grundlag (157). F. Er udbetaling af erstatningsbeløb ved ekspropriation en betingelse for lysning heraf? (158).

KAPITEL IV. Tinglysningens almindelige karakter. Ekspeditionen af de tinglyste dokumenter. Oplysning om tingbogens indhold (162).

I. Tinglysningens almindelige karakter (162).
 II. Ekspedition af dokumenterne (163–190). A. Tinglysningsbegæring. Anmelderen (163). B. Foreløbig prøvelse ved modtagelsen (166). C.

Indførelse i dagbogen (166). D. Indførelse i tingbogen, ejendomsbladet m.v. (169). 1. Første afd.: Adkomster (174). 2. Anden afdeling: Byrder (176). 3. Tredje afdeling: Pantehæftelser (175). 4. Fra hvilket tidspunkt regnes retsvirkningen af tinglysning? (177). 5. Kun dokumentets hovedpunkter indføres i tingbogen (178). 6. Tinglysning af servitutter (180). 7. Tingbogens førelse og revision. Brug af stempler (181). 8. Tinglysningspåtegningen (181). 9. Lysning med frist (182). 10. Lysning med retsanmærkning (183). 11. Afvisning (184). E. Genparter (185). 1. Bekræftelse (185). 2. Akten (185). F. Tilbagesendelse (186). G. Tinglysningsfristen (T.L. § 16, 4. stk.) (186). H. Kundgørelse (187). I. Særlig pligt til i visse tilfælde at give meddelelse om stedfunden tinglysning (189). J. Ændrings- og transportpåtegninger samt afløsning (189).
 III. Publikums adgang til tinglysningens bøger (190).
 IV. Tingbogsattester (191).

KAPITEL V. Tinglysningen og udstykning, sammenlægning m.v. (193).

I. Udstykning (193–217). A. Om notering i tingbogen af udstykning (193). B. Om udstykning som betingelse for overdragelse af dele af fast ejendom (193). C. Tinglysningsdommerens kontrol med at udstykning sker (196). D. Fast ejendom i Udstykningslovens forstand (197). E. Særligt om overdragelse af umatrikuleret ejendom (198). F. Overdragelse af ideelle andparter af fast ejendom (200). G. Foreløbig lysning af adkomst på en del af en ejendom (201). H. Foreløbig lysning af pant i en del af en ejendom (203). I. Udstykning som betingelse for brugsoverdragelse (205). J. Panterettens stilling ved udstykning og frasal (207). K. Om frigørelse fra pant på grundlag af uskadelighedsattest (208). L. Om servitutters behandling ved udstykning (211). M. Grundbyrders behandling ved udstykning (214).

II. Sammenlægning (217–223). A. Adkomst som betingelse for sammenlægning (218). B. Panthavernes stilling ved sammenlægning (219). C. Om tilfælde, hvor panteret er stiftet før Udstykningsloven eller kun samnotering er foretaget (220). D. Om byrders retsstilling efter sammenlægning (221). E. Udstykning og sammenlægning af ejerlejligheder (222).
 III. Om omdeling, skelforandring og afståelser til gade eller vej (223).
 IV. Om skelsætningers berigtigelse i tingbog og matrikel (225).

V. Berigtigelse af matriklen (225).

VI. Om jordfordeling (226).

KAPITEL VI. Dommerens prøvelsespligt. Afvisning samt lysning med frist og retsanmærkning (227).

I. Almindeligt om prøvelsespligten (227).

II. Reaktionen over for tinglysningsmangler (227–236). A. Afvisning (228). 1. Fra dagbogen (228). 2. Fra tingbogen (229). B. Lysning med frist (231). C. Lysning med retsanmærkning (231). D. Vurdering af reaktionsordningen. Valget mellem lysning med frist og afvisning i ulovbestemte tilfælde (232). E. Afhjælpning af mangler efter underhåndsforhandling (235). F. Delvis afvisning (236).

III. Om betydningen af tvivl om lysningsgrundlaget (236).

IV. Særligt om prøvelsen af udstederens adkomst ud fra tingbog og akt (238).

V. Om oplysninger, der kan vække tvivl om udstederens berettigelse eller om dokumentets gyldighed. Prøvelsen af dokumentets ægthed (240).

VI. Dokumenter, stridende mod lovgivningen iøvrigt (243). A. Ugyldigt indhold (243). B. Offentlig myndigheds tilladelse kræves til dispositioner af en vis art (245). C. Dispositionen kun delvis ulovlig (246). D. Lovregler, der retter sig mod erhververens forhold (246). E. Prøvelsen af offentlige dokumenters gyldighed (247). F. Mangler uden tinglysningsmæssig relevans. Stempelovertrædelser. Erklæring i henhold til Skovlovens § 10 (249).

KAPITEL VII. Nærmere angående retsanmærkning om præjudicerende hæftelser. Notering af ejerpant (251).

I. Brugen af retsanmærkning (251–263). A. Om hvilke mangler gives retsanmærkningen? (251). B. Om betydningen af retsanmærkning om udstederens manglende berettigelse (252). C. Hvilke dokumenter kan erholde retsanmærkning? (254). D. Hvilke rettigheder er præjudicerende? (255). 1. Om undladelse af retsanmærkning på dokumenter, der henviser til tingbogen eller omtaler tinglyste rettigheder som bortfaldne (255). 2. Midlertidig præjudice (257). 3. Retsanmærkning om offentlige rettigheder og byrder (258). 4. Andre tilfælde (259). E. Tvivl om den materielle retsstilling (260). F. Retsanmærkningers affattelse (261). G. Grundlaget for dommerens prøve (262). H. Annullation af retsanmærkning (263). II. Detailspørgsmål om notering af ejerpant og særligt om retsanmærkning om panterettigheders indbyrdes prioritet (263–284). A. Notering af ejerpant (263). B. Ombytning af panterettigheder (273). 1. Almindelige

tilfælde (T.L. § 40) (273). 2. Sekundær panteret inden for rammerne af et skadesløsbrev (274). 3. Retsforfølgnings prioritet (277). 4. Efterstående panthaveres oprykning (278). 5. Ændringer i vilkårene for forprioriteten (279). 6. Rykningsbestemmelser (280). C. Retanmærkning om hindring for oprykning (283).

KAPITEL VIII. Retsvirkningen af tinglysning (285).

1. afsnit. *Indledning. Forholdet mellem T.L. § 1 og § 27* (285).

2. afsnit. *Tinglysningslovens § 1* (291).

I. Tinglysningskravets begrundelse (291–294). A. Over for godtroende omsætningserhververe (291). B. Over for retsforfølgning (291).

II. Retsvirkningen i almindelighed knyttet til anmeldelsen til tinglysning (294–305). A. T.L. § 25 (247). 1. Indførelse i tingbogen (294). 2. Afvisning fra tingbogen (295). 3. Modstridende rettigheder anmeldes samme dag (295). B. Prioritetsbestemmelsen i T.L. § 1 er deklaratorisk (297). C. Afvigelser fra tidsprioriteten på grund af den tinglyste rets indhold (298). D. Efter tinglysningen stiftede rettigheders prioritetsstilling (298).

1. Pantestikring af fremtidig gæld. Ejerpantebreve, akkomodationsobligationer og skadesløsbreve (299). 2. Udvidelse af gælden efter betaling af afdrag (299). 3. Nyudgivelse af et til skyldneren transporteret pantebrev (301). 4. Transport af delvis indfrieede pantebreve (302). 5. Ombytningspantebreve (303). E. Anvendelse af T.L. § 1 ved overdragelse af begrænsede rettigheder (304). F. Tinglysningskravet er opfyldt ved stråmandsskøde (304). G. T.L. § 1 anvendes, selv om overdragerens adkomst er utinglyst (305). H. Fejlagtig angivelse af matr. nr. (305).

III. Genstanden for ekstinktion efter T.L. § 1 (305–308). A. Den faste ejendoms bestanddele (305). B. Rør, ledninger o.l. uden for ejendommen (307). C. Løsovre (307). D. Retten til levering af gas, vand, elektricitet o.l. (307).

IV. Særligt om kreditorekstinktion (308).

V. Særligt om aftaleekstinktion (309–322). A. Retsforfølgende panthavere (310). B. Godtroskravet, T.L. § 5 (310). 1. Ekstinktionen begrænset til erhververens adkomst (311). 2. Erhververens gode tro (315). 3. Tidspunktet for den gode tro (320).

VI. Den ret, der skal fortrænge en utinglyst ret, skal selv være tinglyst (322).

VII. Ekstinktionen almindeligvis ikke betinget af indsigelse mod den

utinglyste ret. Særreglen i T.L. § 26, 1. og 2. stk. (323).

VIII. Ændringer i tinglyste rettigheder (324).

IX. Ekstinktion i gensidigt bebyrdende kontrakter (324).

X. Tinglysning ved ophør af begrænsede rettigheder (325). A. Retten tidligere tinglyst (325). B. Retten utinglyst (325).

3. afsnit. *Tinglysningslovens § 27* (326).

I. Tinglysningslovens § 27 giver dokumentet gyldighed uanset overdragerens umyndighed eller manglende berettigelse (326–337). A. Lovstridige rettigheder (327). B. Afkræftelige dispositioner (327). C. Særligt om transport af panterrettigheder (328). 1. Negotiable pantebreve (328). 2. Ikke negotiable panterrettigheder (329). D. Forholdet til andre regler, der hjemler ekstinktion uden tinglysning (331). 1. Fuldmagsregler (331). 2. Aftalelovens § 34 (331). 3. Lov om ægteskabets retsvirkninger § 18 (331). 4. Aftalelovens §§ 29–33 (331). 5. Overdragerens adkomst ugyldig (332). E. Forudsætter ekstinktionens indtræden, at den berettigede har givet erhververen legitimation? (333). F. Ekstinktion til fordel for den berettigedes umiddelbare medkontrahent (335). G. Ekstinktionens genstand (336).

II. Indsigelser, der bevares efter T.L. § 27 (337).

III. Tidspunktet for retsvirkningens indtræden (338).

IV. Kravet om god tro (339).

V. Falsk tinglysningspåtegning (340).

VI. Erstatningsbestemmelsens anvendelse ved afviste dokumenter (340).

VII. Om anvendelse af T.L. § 27 i henseende til aflysning (340).

4. afsnit. *Tinglysningslovens § 34, 1. stk.* (342).

I. Ikke indførte rettigheder. Retsvirkning fra anmeldelsen (343).

II. Dokumentet indført i tingbogen med afvigende indhold (343).

III. Rettelse ex officio (344).

IV. Tidspunktet for retsvirkningens indtræden (345).

V. Fejlens opdagelse under ekspeditionen (345).

VI. Overskridelse af 10 dages fristen i T.L. § 16, 4. stk. (345).

VII. Fejl i forbindelse med aflysning (346).

VIII. Indførelse i tingbogen med urigtig datering (346).

IX. Fejlagtigt undladt afvisning eller retsanmærkning (347).

X. Den processuelle fremgangsmåde (347).

5. afsnit. *Tinglysningslovens § 29. En supplerende legitimationsregel* (348).

KAPITEL IX. Erstatning i forbindelse med tinglysning (350).

I. Statens og tjenestemændenes ansvar for begåede fejl ved tinglysningen (350).

II. Ansvar for tab, der ikke skyldes fejl ved tinglysningen (351).

III. Om ansvaret for fejl begået af tinglysningsvæsenets tjenestemænd uden for hvervet (352).

IV. De vigtigste ansvarspådragende fejl (353–357). A. Særligt om ansvar for forsinkelse (354). B. Særligt om ansvar for ekspedition af lovstridige dokumenter, der opfylder de formelle tinglysningskrav (355). C. Særligt om ansvar for fejl i hartkornsangivelse og lignende (355). D. Fejl uden culpa hos tinglysningsvæsenets tjenestemænd (356). E. Formelt rigtige ekspeditioner pådrager ikke ansvar (357).

V. Om fortabelse af retten til erstatning på grund af egen fejl eller ond tro (357).

VI. Tabets omfang. Garanti for den tinglyste rets beståen (358).

VII. Om betydningen af, at tabets størrelse endnu er usikker (361).

VIII. Særligt om erstatning ved fejl ved lysning vedrørende løsøre m.v. (362).

KAPITEL X. Om retsmidler imod tinglysningsafgørelser og afgørelsernes retskraft. Rettelse af tingbogen (363–379).

A. Forespørgsler om ekspeditionsspørgsmål kan ikke påkæres (363). B. Kære til landsret over tinglysningsbeslutninger (364). C. Trediemands retsmidler efter kærefristens udløb (365). D. Afgørelsen i kæremålet afgør kun tinglysningssspørgsmålet (366). E. Om adgangen til at omgøre en afvisning (366). F. Om ophævelse af retsanmærkning (368). G. Om berigtigelse af fejlagtig tinglysning. Afgørelsen beror på fejllens beskaffenhed (369). H. Udslettelse af rettigheder efter T.L. § 20 (374). I. Notering af adkomst i henhold til T.L. § 20 (378). J. Berigtigelse i henhold til T.L. § 52a (379).

TINGLYSNING VEDRØRENDE LØSØRE OG FORMUE I ALMINDELIGHED

KAPITEL XI. (380–399).

A. I hvilke tilfælde sker tinglysning? (380). B. Tinglysningsstedet (380).

C. Formelle tinglysningsforskrifter (382). D. Om anvendelse af de for tinglysning vedrørende fast ejendom gældende regler (384). E. Pante-

breve, der giver underpant i løsøre (391). F. Umyndiggørelse og lavværgemål (392). G. Ægtepagter og bosondringsbegæringer (393). H. Kravet om god tro ifølge T.L. Kapitel VII (395). I. Høstpantebreve og pant i salgsafgrøder (395).

Fortegnelse over benyttede forkortelser (401).

Domsregister (411).

Fortegnelse over de anførte lovbestemmelser (403).

TINGLYSNING

Angående fast ejendom

KAPITEL I

Træk af udviklingen

I. *Kendskab til den ældre danske tinglysningsret*¹ har ikke blot historisk betydning for forståelse af de nugældende reglers tilblivelse og forudsætninger. De tinglyste rettigheder over fast ejendom består ofte i århundreder; for så vidt der derfor efter Tinglysningsloven af 1926 opstår spørgsmål om betydningen af en inden loven stedfunden tinglæsning eller om forekomsten af uden tinglæsning gyldige rettigheder, må spørgsmålet besvares ud fra den tidligere gældende ret. Et kendskab til hovedlinierne i den ældre ret har derfor umiddelbar betydning for behandlingen af retssager om rettigheder angående fast ejendom og for administrationen af tinglysningsvæsenet.

II. Det er et almindeligt træk i primitiv ret, at aftaler især om ejendomsoverdragelse kræver *iagttagelse af bestemte former*, der har været højst forskellige; ved den romerske *mancipatio* slog køberen i vidners nærværelse på en vægt med et metalstykke og erklærede at have købt salgsgenstanden af sælgeren for metalstykket, som han derefter overgav til denne. Ved overdragelse af fast ejendom har en symbolsk overgivelse af jord, stav, tørv eller lignende haft en betydelig udbredelse. I Danmark har man endnu spor af den symbolske

1. Om tinglysning før Tinglysningsloven se navnlig Ørsted i J. T. 16.92 ff., Niels Lassen i U.f.R. 1876. 1 ff., Ernst Møller, Tinglysning 1897, L. M. B. Aubert, Grundbøgernes (Skjøde- og Panteprotokollernes) Historie i Norge, Danmark og tildels Tyskland 1892, jfr. Chr. Støchel i U.f.R. 1893. 673 ff., Torp s. 110 ff. og spredte steder ved omtalen af de enkelte tinglyste rettigheder, Fr. Vinding Kruse, Tinglysning 1923, E. R. s. 844 ff., v. Eyben, Formuerettigheder, 4. udg. s. 283 ff. Den følgende fremstilling forbigår adskillige tvivlsspørgsmål om den ældre retstilstand, der nu ikke har megen interesse og i øvrigt til dels var uafklaret gennem retsanvendelsen.