

# *Knud Illum*

*7. udgave ved*

Lars Buhl  
Asbjørn Grathe  
Knud Lund &  
Hans Willumsen

JURIST- OG ØKONOMFORBUNDETS FORLAG

*Tinglysning*

7. udgave

© 1994 by Jurist- og Økonomforbundets Forlag

Alle rettigheder forbeholdes.  
Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse eller  
mangfoldiggørelse af denne bog eller dele heraf er  
uden forlagets skriftlige samtykke ikke tilladt  
ifølge gældende dansk lov om ophavsret.

Tryk: Narayana Press, Gylling  
Indbinding: Damm's Bogbinderi, Randers  
Printed in Denmark 1994  
ISBN 87-574-2864-6

## Forord

I nærværende 7. udgave af Knud Illums "Tinglysning" er foretaget de ændringer og tilføjelser, det har været naturligt at foretage under hensyn til fremkomsten af ny lovgivning, litteratur og domspraksis siden 6. udgaven fra 1982. Der er dog kun undtagelsesvis taget hensyn til materiale, fremkommet efter 1. maj 1994.

Lars Buhl har revideret kapitel V, Asbjørn Grathe kapitel II, afsnit I. E-J og afsnit II, samt kapitlerne IX og X, Knud Lund kapitlerne III og IV og Hans Willumsen kapitel I, kapitel II, afsnit I. A-D, samt kapitlerne VI, VII, VIII og XI.

Vi har modtaget værdifulde kommentarer fra professor, dr.jur. Stig Jørgensen, dommer Lilian Hindborg, dommer Sørup Hansen og kontorchef Birgit Kristiansen, som vi bringer vor hjerteligste tak.

Juni 1994

Forfatterne

# Indhold

## TINGLYSNING ANGÅENDE FAST EJENDOM

KAPITTEL I. Træk af udviklingen .....	19
KAPITTEL II. Hvilke rettigheder kan og skal tinglyses? .....	35
I. Det almindelige tinglysningskrav .....	35
A. Hvad der forstås ved en ret over en fast ejendom .....	36
B. Overdragelse af en begrænset ret over ejendommen .....	42
C. Arveadkomst .....	42
D. Ejerens konkurs, umyndiggørelse, m.v. ....	43
E. Rettigheder af offentligretlig karakter eller som hviler umiddelbart på lov .....	44
1. Ekspropriation .....	44
2. Almindelige indskrænkninger pålagt alle eller visse grupper af ejendomme .....	45
3. Administrative bestemmelser vedrørende rådigheden over enkelte ejendomme uden erstatning ..	47
F. Dokumenter, der foruden at stifte ret over fast ejendom indeholder andre bestemmelser .....	51
G. Ændringer i tinglyste rettigheder .....	51
H. Ændringer, som har tinglyst hjemmel .....	52
I. Rettigheder, der fastslås eller ophører (TL § 10, stk. 1) ..	53
J. Tinglysning åbenbart overflødig .....	54
1. Rettigheder, der er fritaget for tinglysning .....	54
2. Panteret for køberen ifølge betinget skøde .....	55
3. Fornøden tinglysning allerede sket .....	56
4. Inddragelse under skifte .....	56
5. Ophævelse af en utinglyst ret .....	57
6. Vielsesattest som rådighedsindskrænkning .....	57
7. Notering af særeje .....	59
II. Rettigheder, der ikke behøver tinglysning .....	60
A. Transport af pantebreve (TL § 2) .....	60
B. Brugsrettigheder (TL § 3) .....	63

1. Fravigelse af den almindelige prioritetsstilling	63
2. Lejeaftaler indgået på længere tidsvilkår	64
3. Opsigelsesvarslet i TL § 3	64
4. Vederlagsfri brug	66
5. Forudbetaling af leje (TL § 3, stk. 2)	66
a. Tinglyste lejekontrakter	66
b. Utinglyste lejekontrakter	67
c. Forholdet til ældre panthavere	68
6. Vedligeholdelseskonti ifølge lejeloven	68
7. Afgrænsning over for servitutter	68
C. Tinglysningslovens § 4	69
1. Skatter, afgifter og brandforsikringsbidrag (TL § 4, stk. 1)	71
2. Foranstaltninger, der tjener til at sikre ejendommens forsyningsforhold (TL § 4, stk. 2 og 3)	72
3. Anlægsbidrag (TL § 4, stk. 4)	75
4. Bidrag til digelag og kystsikringsanlæg	76
5. Grundforbedringslån	77
6. Fortrinsrettens bortfald	77
D. Rettigheder stiftet før TL	77
E. Lov om private vejrettigheder	78
F. Kan ændring i matriklen erstatte tinglysning?	79
1. Berigtigelse af fejl i matriklen	80
2. Ændringer, som bør tinglyses	80
3. Ændringer, som ikke skal tinglyses	81
KAPITEL III. Grundlaget for tinglysning	83
I. Skriftlighed	83
II. Underskriftskravet	83
III. Overstregninger og rettelser i dokumentet	85
IV. Private dokumenter skal fremtræde som dispositive	86
V. I almindelighed udstedt af den, der forpligter sig	86
VI. Særligt om offentlige dokumenter	88
A. Det formelle grundlag for lysningen	88
B. Inden for den pågældende myndigheds kompetence	89
C. Lysning af ikke retskraftige afgørelser	90
1. Administrative afgørelser	91
2. Judicielle afgørelser	91
VII. En bestemt fast ejendom (TL § 10, stk. 1)	92
A. Hvad der forstås herved	92

B. Begrundelse for reglen i TL § 10, stk. 1	93
C. Aftaler, der umiddelbart kun angår en del af ejendommen	93
D. Servitutters hæftelse efter udstykning (TL § 22, jfr. § 32)	94
E. Om anpartslejligheder	94
F. Om ejerlejligheder	96
G. Særligt om rettigheder ifølge offentlige dokumenter	99
VIII. Dokumentets indhold skal være endeligt fastsat	100
A. Dokumentet henviser til andre dokumenter eller til kort	101
B. Skadesløsbreve	102
C. Pantebreve med solidarisk ansvar	102
D. Pantebreve i fremmed mønt, efter guldværdi o.l.	103
E. Uklarheder og selvmodsigelser	103
IX. Kravet om den tinglysningsmæssige legitimation (TL § 10, stk. 1, § 12, stk. 1)	104
A. Begrundelse	104
B. Adkomstmangel før tinglysningsloven	105
C. Ingen tidligere tinglysning	105
D. Retsanmærkning om prioritetsstillingen som en undtagelse fra tinglysningslovens § 10	107
E. Skal ustederens adkomst være indført i tingbogen?	107
1. Som grundlag for modtagelse af ny adkomst	108
2. Som hindring for anmærkningsfri lysning	108
F. Særligt om aftaler, der har gyldighed mod tidligere lyste dokumenter	108
G. Dokumenter anmeldt samme dag	109
H. Lysning af springende adkomster	109
I. Dokumenter udstedt ifølge samtykke, fuldmagt o.l.	110
J. Tinglysningsloven kræver legitimation, ikke bemyndigelse til at disponere	111
K. Sameje og interessentskab	112
L. Særligt om ejerlejlighedsfællesskabet	112
M. Selskaber anmeldt til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen eller Handelsregistret	113
N. Andre sammenslutningers legitimation	115
O. Dokumenter udstedt i medfør af offentlige hverv	116
P. Uoverensstemmelse m.h.t. ustederens navn	117
Q. Tinglysning af offentlig retshandling (TL § 12, stk. 1)	117

R.	Tinglysning af hævd (TL § 12, stk. 2) . . . . .	118
S.	Rekviziti dispositioner efter foretagen arrest . . . . .	118
T.	Skiftebehandling . . . . .	119
	1. Offentligt skifte . . . . .	119
	2. Uskiftet og privatskiftet bo. Arveudlæg . . . . .	119
	3. Betinget salg inden dødsfaldet . . . . .	120
	4. Lysning af testamentariske dispositioner over fast ejendom . . . . .	120
U.	Retsforfølgningsskridt . . . . .	121
	1. Tvangsauktion . . . . .	121
	2. Ejerens konkurs . . . . .	121
X.	Foreløbig lysning uden tingbogsmæssig legitimation . . . . .	122
	A. Tinglysningslovens § 12, stk. 4 . . . . .	122
	B. Tinglysningslovens § 33 . . . . .	123
XI.	Yderligere formelle betingelser for lysningen . . . . .	123
	A. Krav til alle dokumenter . . . . .	123
	B. Betingede rettigheder . . . . .	125
	C. Servituddokumenter . . . . .	125
	D. Skøder og pantebreve . . . . .	126
	E. Specielle krav til pantebreve . . . . .	128
	F. Genpartskravet . . . . .	134
	1. Almindeligt . . . . .	134
	2. Godkendte blanketter . . . . .	134
	3. Anvendelse af ekstraktgenparter i visse tilfælde . . . . .	134
	4. Dokumentet henviser til andre dokumenter eller til kort . . . . .	135
	5. Samme dokument vedrører flere ejendomme . . . . .	135
	6. Meddelelser fra matrikelmyndigheden m.m. . . . .	136
	G. Dokumenter, der giver den rådende legitimation . . . . .	137
	H. Ændringspåtegninger . . . . .	137
	I. Bevisligheder, der skal medfølge dokumentet . . . . .	137
	J. Påtegning om ejendomsværdi . . . . .	137
	K. Særregler for landbrugsejendomme . . . . .	138
	1. Personers erhvervelse af landbrugsejendomme . . . . .	138
	a. Landbrugsejendomme beliggende i byzone eller godkendt sommerhusområde . . . . .	138
	b. Landbrugsejendomme beliggende i landzone . . . . .	139
	2. Personers erhvervelse af en anpart af en landbrugsejendom . . . . .	140
	3. Selskabers erhvervelse af landbrugsejendomme . . . . .	141

	a. Landbrugsejendomme beliggende i byzone eller godkendt sommerhusområde . . . . .	141
	b. Landbrugsejendomme beliggende i landzone . . . . .	141
4.	Specielt om erhvervelse af ejendomme, hvorpå der er lyst forkøbsret til staten i medfør af lovebekendtgørelse nr. 306 af 20. april 1994 om statens fremskaffelse af jord til jordbrugsmæssige formål m.m. § 20 . . . . .	142
5.	Forskrifterne i loven om opførelse af arbejderboliger på landet om adkomstdokumenters tinglysning . . . . .	142
6.	Landbrugslovens forskrifter om tinglysning af brugskontrakter m.v. . . . .	142
XII.	Dokumenter oprettet før tinglysningsloven . . . . .	143
XIII.	Grundlaget for ændring og aflysning . . . . .	143
	A. Udsejelse af servitutter . . . . .	144
	B. Aflysning af samt ændrings- og transportpåtegninger på pantebreve . . . . .	146
	C. Aflysning af betinget skøde og sælgerens ret i henhold til dette . . . . .	150
	D. Aflysning af retten ifølge et tredjemandsløfte . . . . .	153
	E. Aflysning uden sædvanligt dispositivt grundlag . . . . .	153
	F. Er udbetaling af erstatningsbeløb ved ekspropriation en betingelse for lysning heraf? . . . . .	154

KAPITEL IV. Tinglysningens almindelige karakter. Ekspeditionen af de tinglyste dokumenter. Oplysning om tingbogens indhold . . . . .		
I.	Tinglysningens almindelige karakter . . . . .	157
II.	Ekspedition af dokumenterne . . . . .	158
	A. Tinglysningsbegæring. Anmelderen . . . . .	158
	B. Indførelse i dagbogen . . . . .	161
	C. Indførelse i tingbogen; ejendomsbladet m.v. . . . .	162
	1. Første afdeling: Adkomster . . . . .	166
	2. Anden afdeling: Byrder . . . . .	167
	3. Tredie afdeling: Pantehæftelser . . . . .	167
	4. Fra hvilket tidspunkt regnes retsvirkningen af tinglysning? . . . . .	167
	5. Kun dokumentets hovedpunkter indføres i tingbogen . . . . .	168
	6. Tinglysning af servitutter . . . . .	170
	7. Tingbogens førelse. Brug af stempler . . . . .	170
	8. Tinglysningspåtegningen . . . . .	171
	9. Lysning med frist . . . . .	172

10. Lysning med retsanmærkning	172
11. Afvisning	173
D. Genparter	173
E. Tilbagesendelse	174
F. Tinglysningsfristen (TL § 16, stk. 4)	174
G. Kundgørelse	175
H. Særlig pligt til i visse tilfælde at give meddelelse om stedfunden tinglysning	175
I. Ændrings- og transportpåtegninger samt aflysning	176
III. Publikums adgang til tinglysningens bøger	177
IV. Tingbogsattester	178
<b>KAPITEL V. Tinglysning og udstykning, sammenlægning m.v.</b>	179
I. Udstykning	179
A. Om notering i tingbogen af udstykning	179
B. Om udstykning som betingelse for overdragelse af dele af fast ejendom	179
C. Tinglysningsdommerens kontrol med, at udstykning sker	182
D. Fast ejendom i udstykningslovens forstand	184
E. Særligt om overdragelse af umatrikuleret ejendom	184
F. Overdragelse af ideelle anparter af fast ejendom	186
G. Foreløbig lysning af adkomst på en del af en ejendom	187
H. Foreløbig lysning af pant i en del af en ejendom	189
I. Udstykning som betingelse for brugsoverdragelse	191
J. Panterettens stilling ved udstykning og frasalg	192
K. Om frigørelse for pant på grundlag af uskadelighedsattest	193
L. Om servitutters behandling ved udstykning	195
M. Grundbyrderes behandling ved udstykning	198
II. Sammenlægning	200
A. Adkomst som betingelse for sammenlægning	201
B. Panthavernes stilling ved sammenlægning	202
C. Om tilfælde, hvor panteret er stiftet før udstykningsloven eller kun samnotering er foretaget	202
D. Om byrderes retsstilling efter sammenlægning	203
E. Videreopdeling og sammenlægning af ejerlejligheder	205
III. Om arealoverførsel og afståelser til gade eller vej	206
IV. Skelforretningers berigtigelse i tingbog og matrikel	209
V. Om jordfordeling	210

<b>KAPITEL VI. Dommerens prøvelsespligt. Afvisning samt lysning med frist og retsanmærkning</b>	211
I. Almindeligt om prøvelsespligten	211
II. Reaktionen over for tinglysningsmangler	211
A. Afvisning, lysning med frist, lysning med retsanmærkning	211
B. Afhjælpning af mangler efter underhåndsforshandling	215
C. Delvis afvisning	215
III. Om betydningen af tvivl om lysningsgrundlaget	215
IV. Særligt om prøvelsen af udstederens adkomst ud fra tingbog og akt	218
V. Om oplysninger, der kan vække tvivl om udstederens berettigelse eller om dokumentets gyldighed. Prøvelsen af dokumentets ægthed	220
VI. Dokumenter stridende mod lovgivningen i øvrigt	223
A. Ugyldigt indhold	223
B. Særligt påbudte kontrolforanstaltninger ved tinglysningen	225
C. Dispositionen kun delvis ulovlig	226
D. Lovregler, der retter sig mod erhververens forhold	227
E. Prøvelsen af offentlige dokumenters gyldighed	227
F. Mangler uden tinglysningsmæssig relevans. Stempelovertrædelser	230
<b>KAPITEL VII. Nærmere angående retsanmærkning om præjudicerende hæftelser. Notering af ejerpant</b>	231
I. Brugen af retsanmærkning	231
A. Om hvilke mangler gives retsanmærkning?	231
B. Om betydningen af retsanmærkning om udstederens manglende berettigelse	232
C. Hvilke dokumenter kan erholde retsanmærkning?	234
D. Hvilke rettigheder er præjudicerende?	235
1. Om undladelse af retsanmærkning på dokumenter, der henviser til tingbogen eller omtaler tinglyste rettigheder som bortfaldne	235
2. Midlertidig præjudice	237
3. Retsanmærkning om offentlige rettigheder og byrder	238
4. Høstpantebreve	238
5. Andre tilfælde	239
E. Tvivl om den materielle retsstilling	240

F. Retsanmærkningers affattelse .....	241	E. Anvendelse af TL § 1 ved overdragelse af begrænsede rettigheder .....	286
G. Grundlaget for dommerens prøvelse .....	242	F. Tinglysningskravet er opfyldt ved stråmandsskøde .....	286
H. Annullation af retsanmærkning .....	242	G. Tinglysningslovens § 1 anvendes, selv om overdragerens adkomst er utinglyst .....	287
II. Detailspørgsmål om notering af ejerpant og særligt om retsanmærkning om panterrettigheders indbyrdes prioritet .....	242	H. Fejlagtig angivelse af matr. nr. ....	287
A. Notering af ejerpant .....	243	III. Genstanden for eksstinktion efter TL § 1 .....	288
B. Ombytning af panterrettigheder .....	252	A. Den faste ejendoms bestanddele .....	288
1. Almindelige tilfælde (TL § 40) .....	252	B. Rør, ledninger o.l. uden for ejendommen .....	289
2. Sekundær panteret inden for rammerne af et skadesløsbrev/ejerpantebrev .....	253	C. Løsøre .....	289
3. Retsforfølgnings prioritet .....	255	D. Retten til levering af vand, gas, elektricitet o.l. ....	290
4. Efterstående panthaveres oprykningssret .....	256	IV. Særligt om kreditoreksstinktion .....	290
5. Indeksregulerede panterrettigheder .....	257	V. Særligt om aftaleeksstinktion .....	292
6. Ændringer i vilkårene for forprioriteten .....	257	A. Retsforfølgende panthavere .....	292
7. Rykningsbestemmelser .....	260	B. Godtroskravet, TL § 5 .....	293
C. Retsanmærkning om hindring for oprykning .....	262	1. Eksstinktionen begrænset til erhververens adkomst ...	293
KAPITEL VIII. Retsvirkningen af tinglysning .....	265	2. Erhververens gode tro .....	297
1. Afsnit. Indledning. Forholdet mellem TL § 1 og § 27 .....	265	3. Tidspunktet for den gode tro .....	301
2. Afsnit. Tinglysningslovens § 1 .....	272	VI. Den ret, der skal fortrænge en utinglyst ret, skal selv være tinglyst .....	303
I. Tinglysningskravets begrundelse .....	272	VII. Eksstinktionen almindeligvis ikke betinget af indsigelse mod den utinglyste ret. Særreglen i TL § 26, stk. 1 og 2 .....	304
A. Over for godtroende omsætningserhververe .....	272	VIII. Ændringer i tinglyste rettigheder .....	304
B. Over for retsforfølgning .....	272	IX. Eksstinktion i gensidigt bebyrdende kontrakter .....	305
II. Retsvirkningen i almindelighed knyttet til anmeldelsen til tinglysning .....	275	X. Tinglysning ved ophør af begrænsede rettigheder .....	305
A. Tinglysningslovens § 25 .....	275	3. Afsnit. Tinglysningslovens § 27 .....	306
1. Indførelse i tingbogen .....	275	I. Tinglysningslovens § 27 giver dokumentet gyldighed uanset overdragerens umyndighed eller manglende berettigelse .....	306
2. Afvisning fra tingbogen .....	275	A. Lovstridige rettigheder .....	307
3. Modstridende rettigheder anmeldes samme dag .....	275	B. Omstødelige dispositioner .....	308
B. Prioritetsbestemmelsen i TL § 1 er deklatorisk .....	280	C. Særligt om transport af panterrettigheder .....	308
C. Afvigelser fra tidsprioriteten på grund af den tinglyste rets indhold .....	280	1. Negotiable pantebreve .....	308
D. Efter tinglysningen stiftede rettigheders prioritetsstilling ..	281	2. Ikke negotiable panterrettigheder .....	309
1. Pantesikring af fremtidig gæld. Ejerpantebreve akkommodationsobligationer og skadesløsbreve .....	281	D. Forholdet til andre regler, der hjemler eksstinktion uden tinglysning .....	311
2. Udvidelse af gælden efter betaling af afdrag .....	282	E. Forudsætter eksstinktionens indtræden, at den berettigede har givet erhververen legitimation? ...	312
3. Nyudgivelse af et til skyldneren transporteret pantebrev .....	284	F. Eksstinktion til fordel for den berettigedes umiddelbare medkontrahent .....	314
4. Transport af delvis indfrieede pantebreve .....	285	G. Eksstinktionens genstand .....	314
5. Ombytningspantebreve .....	285		

II. Indsigelser, der bevares efter TL § 27	316
III. Tidspunktet for retsvirkningens indtræden	317
IV. Kravet om god tro	318
V. Falsk tinglysningspåtegning	318
VI. Om anvendelse af TL § 27 i henseende til aflysning	319
4. Afsnit. Tinglysningslovens § 34, stk. 1	320
I. Ikke indførte rettigheder. Retsvirkning fra anmeldelsen	321
II. Dokumentet indført i tingbogen med afvigende indhold	322
III. Rettelse ex officio	322
IV. Tidspunktet for retsvirkningens indtræden	323
V. Fejlens opdagelse under ekspeditionen	323
VI. Overskridelse af 10 dages fristen i TL § 16, stk. 4	324
VII. Fejl i forbindelse med aflysning	324
VIII. Indførsel i tingbogen med urigtig datering	325
IX. Fejlagtigt undladt afvisning eller retsanmærkning	325
X. Den processuelle fremgangsmåde	325
5. Afsnit. Tinglysningslovens § 29.	
En supplerende legitimationsregel	326
KAPITEL IX. Erstatning i forbindelse med tinglysning	329
I. Statens og tinglysningsdommernes ansvar for begåede fejl ved tinglysningen	329
II. Ansvar for tab, der ikke skyldes fejl ved tinglysningen	331
III. Om ansvaret for fejl, begået af dommerkontorets personale uden for hvervet	331
IV. De vigtigste ansvarspådragende fejl	332
A. Særligt om ansvar for forsinkelse	335
B. Særligt om ansvar for ekspeditionen af lovstridige dokumenter	336
C. Særligt om ansvar for fejl i arealangivelser og lignende	337
D. Fejl uden culpa hos dommeren eller hans personale	337
E. Formelt rigtige ekspeditioner pådrager ikke ansvar	338
V. Om fortabelse af retten til erstatning på grund af egen fejl eller ond tro	338
VI. Tabets omfang. Garanti for den tinglyste rets beståen?	341
VII. Om betydningen af, at tabets størrelse endnu er usikker	344
VIII. Særligt om erstatning ved fejl ved lysning vedrørende løsøre m.v.	345

KAPITEL X. Om retsmidler imod tinglysningsafgørelser og afværelsernes retskraft. Rettelse af tingbogen	347
A. Forespørgsler om ekspeditionsspørgsmål kan ikke påkæres	347
B. Kære til landsret over tinglysningsbeslutninger	348
C. Trediemands retsmidler efter kærefristens udløb	349
D. Afgørelsen i kæremålet afgør kun tinglysningsspørgsmålet	350
E. Om adgangen til at omgøre en afvisning	350
F. Om ophævelse af retsanmærkning	352
G. Om berigtigelse af fejlagtig tinglysning. Afgørelsen beror på fejlens beskaffenhed	352
H. Udsejelse af rettigheder efter TL § 20	357
I. Notering af adkomst i henhold til TL § 20	361
J. Berigtigelse i henhold til TL § 52a	362
KAPITEL XI. Tinglysning i bilbogen og personbogen	363
A. I hvilke tilfælde sker tinglysning?	363
B. Tinglysningsstedet	364
C. Formelle tinglysningsforskrifter	366
D. Om anvendelse af de for tinglysning vedrørende fast ejendom gældende regler	367
E. Pantebreve, der giver underpant i løsøre	374
F. Umyndiggørelse og lavværgemål	375
G. Ægtepagter og bosondringsbegæringer	376
H. Kravet om god tro ifølge TL kapitel 7	377
I. Høstpantebreve m.v.	378
Fortegnelse over benyttede forkortelser	383
Domsregister	385
Alfabetisk fortegnelse over nogle væsentlige lovbestemmelser	399
Kronologisk fortegnelse over de anførte lovbestemmelser	401
Sagregister	409