

PETER MORTENSEN

DIGITAL TINGLYSNING

– rettigheder
over fast ejendom

1. udgave

Forlaget Jurist og Byråder

Peter Mortensen
Digital tinglysning – rettigheder over fast ejendom
4. udgave/1. oplag
© Forlaget Thomson A/S, København 2007

ISBN 978-87-619-1935-9

Omslag: Axel Surland, Ljungbyhed
Tryk: AKA-Print A/S, Århus

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. Navnlige 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 kapitel 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 4. udgave

Bogens fjerde udgave har samme sigte som første udgave: Lærebog ved universiteterne og de videregående uddannelser. Bogens omfang og indhold er derfor fortsat styret og begrænset af den gældende studieordning for jurastudiet ved Københavns Universitet. Heller ikke fjerde udgave behandler alle tinglysningsmæssige problemstillinger, og der er sket yderligere beskæringer i forhold til tredje udgave. Således er bl.a. kapitlet om erstatning for fejl udgået, da dette i de senere år ikke har været pensum. Omvendt er fremstillingen også på visse punkter – navnlig i kapitel II om ejendomsdannelse og kapitel III,5.2. om servitutter – forøget med emner, der tidligere har været behandlet i andre fremstillinger.

Ved udarbejdelsen af denne udgave har det ved ajourføringen navnlig haft betydning, at Folketinget har vedtaget lov nr. 539 af 8. juni 2006 om ændring af lov om tinglysning og forskellige andre love (digital tinglysning). Loven forventes at træde i kraft umiddelbart efter Påske 2008 – i hvert fald for så vidt angår tingbogen. Bogen er imidlertid skrevet, som om reglerne allerede er trådt i kraft, og *der henvises – medmindre andet er anført – til tinglysningslovens regler i den udformning, som de vil have efter ikrafttrædelsen af lov nr. 539 af 8. juni 2006*. Da fjerde udgave blev skrevet, var der imidlertid endnu ikke i detaljer klarhed over, hvordan det digitale tinglysningssystem vil blive implementeret. Endvidere var der ikke udfærdiget administrative forskrifter i medfør af de ændrede regler. Det vil derfor højst sandsynligt forekomme, at der i bogen er beskrevet problemstillinger, som efter reglernes ikrafttræden ikke længere er relevante, eller som på grund af lovændringen har fået en anden løsning end beskrevet. Endvidere lider fremstillingen af den mangel, at reglerne i bekendtgørelser og cirkulærer udstedt i henhold til tinglysningsloven ikke har kunnet omtales.

Når det alligevel er valgt at udgive en ny udgave før reglernes ikrafttræden, skyldes det hensynet til de mange studerende, for hvem de nye regler om digital tinglysning med sikkerhed vil være trådt i kraft længe inden studiets færdiggørelse. Det ville ikke være fagligt forsvarligt at sende disse studerende ud i det praktiske retsliv uden kendskab til de nye regler.

Jeg håber på læsernes forståelse for denne udgaves uundgåelige svagheder, og jeg vil være meget taknemmelig for oplysninger om fejl eller mangler i bogen – i særdeleshed i tilknytning til, at det digitale tinglysningssy-

stem tages i funktion – samt om ny retspraksis i sammenhæng hermed. Henvendelse bedes venligst rettet til nedenstående mail-adresse.

Mange venlige personer har bidraget til forbedringer i forhold til tredje udgave. Jeg takker hjerteligt for deres indsats. En særlig tak skylder jeg de to hold studerende, som jeg underviste på hold 10 i Ejendomsret ved Det Juridiske Fakultet fra september 2003 til april 2005. Deres engagerede og inspirerende deltagelse i og interesse for faget med deraf følgende spørgelyst såvel i som uden for undervisningslokalet har bidraget med mange nye og værdifulde synsvinkler på stoffet, som jeg har forsøgt at videregive til deres efterfølgere. Måtte alle studerende være som dem!

Bogen er ajourført indtil ca. 1. august 2007.

August 2007

Peter Mortensen

Københavns Universitet
Det Juridiske Fakultet
peter.mortensen@jur.ku.dk

Indholdsfortegnelse

Kapitel I – Tinglysningsbegrebet

1. Eksempler på tinglysningsfunktioner.....	17
1.1. Eksempel 1 – Huset på landet.....	17
1.2. Eksempel 2 – Læderhalsene fra Artemisvej	18
1.3. Generalisering af eksemplerne.....	18
2. Hvad er tinglysning?.....	20
2.1. Tinglysning er en sikringsakt.....	20
2.2. Tinglysningsens historiske baggrund	21
3. Retsvirkningerne af tinglysning – en oversigt	23
4. Tingbogen som forbillede for andre retsværnsregistre	25
5. Tinglysning og anden formueret.....	26
6. Oversigt over fremstillingen	26

Kapitel II – Fast ejendom – begreb, dannelse og afgrænsning

1. Indledning – plan for fremstillingen	29
2. Hvad er fast ejendom?.....	31
2.1. Et forsøg på en generel definition.....	31
2.2. Kort om retsvirkningerne af, at et formuegode er en fast ejendom	33
3. Ejendomsdannelsen.....	33
3.1. Matrikelsystemet.....	33
3.2. Metoder til ejendomsdannelse	36
3.2.1. Udstykning, jf. UL § 6	37
3.2.2. Arealoverførsel, jf. UL § 7.....	37
3.2.3. Sammenlægning, jf. UL § 8.....	38
3.2.4. Ejendomsberigtigelse, jf. UL § 9	38
3.3. Ejendomsdannelsens gennemførelse og retsvirkninger	39
3.3.1. Udstykningskontrollen	39
3.3.2. Retsvirkninger.....	40
3.3.2.1. Retsvirkningerne inter partes	40
3.3.2.2. Retsvirkningerne for tredjemand.....	41

4. Begrebet fast ejendom i lovgivningen	42
4.1. Indledning	42
4.2. »Bestemt fast ejendom« – TL § 10, stk. 1	43
4.3. »Samlet fast ejendom« – UL § 2, stk. 1	47
4.4. Sammenhængen mellem TL § 10, stk. 1, og UL §§ 2, 14 og 16	50
4.4.1. Individualisering ved hjælp af matrikelnummer	50
4.4.2. Enhedsgrundsætningen i TL § 10, stk. 1, og UL §§ 14 og 16	53
4.4.3. Udstykningskontrollen varetages af Tinglysning retten	53
4.5. Anden lovgivning – grænser for fast ejendom mod luft, undergrund og vand	54
4.5.1. Fast ejendoms grænser nedad i undergrunden	54
4.5.2. Fast ejendoms grænser opad i luftrummet	56
4.5.3. Fast ejendoms grænser mod vand	57
4.5.3.1. Grænsen mod søterritoriet	57
4.5.3.2. Grænsen mod ferskvand (søer og vandløb)	59
5. Særlige typer af fast ejendom	59
5.1. Bygninger på fremmed grund – TL § 19	59
5.1.1. Hvad er bygninger på fremmed grund?	61
5.1.2. Individualisering af bygninger på fremmed grund	62
5.1.3. Stiftelse og sikring af rettigheder over bygninger på fremmed grund og over grunden	64
5.1.3.1. Oprettelse af eget ejendomsblad	64
5.1.3.2. Tinglysning af rettigheder over bygninger på fremmed grund	66
5.1.3.3. Sammenfald af ejendomsretten til grund og bygning	69
5.2. Ejerlejligheder	71
5.3. Kort om andelslejligheder	73
6. Nogle eksempler	75

Kapitel III – Sikringsakt og rettighedsbegreb

1. Indledning og oversigt over kapitlet	91
2. Tinglysning som sikringsakt for rettigheder over fast ejendom – TL § 1, stk. 1	92
2.1. Nogle grundprincipper	92

2.2. Eksempel	98
3. Hvad forstås ved en »ret over en bestemt fast ejendom« i TL § 10, stk. 1?	100
3.1. Indledning – generel afgrænsning af tinglysningslovens rettighedsbegreb	100
3.2. Ret over bestemt fast ejendom som modsætning til personlige fordringer	102
3.2.1. Indledning	102
3.2.2. Retten hjemler en råden eller en begrænsning i rådigheden over ejendommen	104
3.2.3. Retten kan inddrives med fortrinsret til ejendommens provenu (panterrettigheder)	105
3.2.4. Retten kan gøres gældende over for mindst én fremtidig ejer af ejendommen	106
3.3. Nogle eksempler	111
4. Rettigheder, som har prioritetsbeskyttelse uden tinglysning, men som kan tinglyses	115
4.1. Indledning – plan for fremstillingen	115
4.2. Gældsovertagelse på pantebrev ved ejerskifte – TL § 39	116
4.3. Rettigheder, der før tinglysningsloven var fritaget for tinglysning	116
4.4. Private vejrettigheder	117
4.5. Den ophævede TL § 2 om transporter på pantebrev	117
4.6. Eksempel	118
5. Rettigheder, som har prioritetsbeskyttelse uden tinglysning, og som ikke kan tinglyses	119
5.1. Indledning – plan for fremstillingen	119
5.2. Forstudie til TL § 3: Servitutter	120
5.2.1. Servitutbegrebet	120
5.2.2. Servitutters afgrænsning over for brugsrettigheder	121
5.2.3. Forskellige servituttyper	122
5.2.3.1. Privatretlige eller offentlig- retlige servitutter	123
5.2.3.2. Rådigheds- eller tilstandsservitutter	125
5.2.3.3. Synbare og usynbare servitutter	126
5.2.3.4. Personlige eller reelle servitutter	126
5.2.4. Servitutters retsvirkninger	127
5.2.4.1. Prioritetsbeskyttelse og håndhævelse	127
5.2.4.2. Fortolkning af servitutter	128
5.2.4.3. Påtaleret i henhold til servitutter	130

5.2.4.4. Angivelse af tidsbegrænsning, geografisk udstrækning og herskende ejendom	133
5.2.4.5. Servitutters ophør	134
5.2.5. Eksempel	138
5.3. Sædvanlige brugsrettigheder – TL § 3 og lejelovens § 7	141
5.3.1. Indledning	141
5.3.2. Leje af hus og husrum – lejelovens § 7	143
5.3.3. Andre brugsrettigheder – TL § 3, stk. 1	144
5.3.3.1. Sædvanligt varsel for landejendomme	146
5.3.3.2. Sædvanligt varsel for andre ejendomme	147
5.3.4. Forudbetaling og nedsættelse af leje – TL § 3, stk. 2	147
5.3.4.1. Tinglyste brugsaftaler	147
5.3.4.2. Utinglyste brugsaftaler	149
5.3.5. Nogle eksempler	150
5.4. Skatter og afgifter – TL § 4	154
5.5. Rettigheder, der i henhold til anden lovgivning har gyldighed uden tinglysning – TL § 2	156
6. Ubestemte og betingede rettigheder over fast ejendom	157
6.1. Indledning – ubestemte rettigheder	157
6.2. Nogle eksempler	164
6.3. Endelige skøder	168
6.4. Betingede skøder	171
6.4.1. Indledning	171
6.4.1.1. Tinglysningspåtegningen – TL § 10, stk. 4, 2. pkt.	172
6.4.1.2. Hvilken rubrik skal det betingede skøde tinglyses i?	175
6.4.2. Betingede skøders betydning inter partes mellem sælger og køber	178
6.4.3. Sælgers aftaleerhververe og kreditorer	181
6.4.3.1. Sælger kan disponere med respekt af det betingede skøde	181
6.4.3.2. Dispositioner alene vedrørende retten til købesummen	182
6.4.3.3. Retsvirkning af endelig tinglysning af det betingede skøde	183
6.4.3.4. Kræves successorernes samtykke til endelig tinglysning?	184

6.4.4. Købers aftaleerhververe og kreditorer	186
6.4.4.1. Køber kan disponere med respekt af betingelserne i skødet	186
6.4.4.2. Rettigheder, der tinglyses af køberen efter tinglysning af det betingede skøde	186
6.4.4.3. Retsvirkninger af betingelsens opfyldelse/ikke-opfyldelse	187
6.4.4.4. Kræves successorernes samtykke til udslettelse af det betingede skøde?	188
6.5. Nogle eksempler	190
7. Rådighedsindskrænkninger	194
7.1. Indledning	194
7.2. Umyndighed og værgemål	195
7.2.1. Begrebet umyndighed	195
7.2.2. Tinglysning af umyndighed	196
7.3. Båndlæggelse	198
7.3.1. Hvad er båndlæggelse?	198
7.3.2. Båndlæggelse ved gave	200
7.3.3. Båndlæggelse ved testamente	202
7.3.4. Andre former for båndlæggelse	203
7.4. Tinglysning af visse familieretlige dokumenter	204
7.4.1. Tinglysning af vielsesattester	204
7.4.2. Tinglysning af særeje	210
7.5. Nogle eksempler	211
8. Forskellige rettighedstyper	214
8.1. Servitutter og andre begrænsede rettigheder	214
8.2. Ekspropriation	215
8.3. Hævd	216
8.4. Stævninger, domme og retsforfølgning	217
8.4.1. Indledning	217
8.4.2. Stævninger (meddelelse om retssag)	217
8.4.3. Domme og administrative afgørelser	221
8.4.4. Retsforfølgning – konkurs, udlæg, arrest m.v.	224

Kapitel IV – Fremgangsmåden ved tinglysning

1. Indledning plan for fremstillingen	227
2. Grundlaget for tinglysning af rettigheder	228

3. Nogle formelle krav ved tinglysning	232
3.1. Indledning	232
3.2. Almindelige krav til alle dokumenter – TL § 9, stk. 1 og 2.....	232
3.3. Angivelse af prioritetsstilling – TL § 15, stk. 4-6.....	234
3.4. Angivelse af påtaleberettiget m.v. ved servitutter etc.....	237
4. Prøvelse.....	237
4.1. Indledning – automatisk eller manuel prøvelse	237
4.2. Kort om de enkelte reaktionsmuligheder	239
4.2.1. Indledning	239
4.2.2. Afvisning eller delvis afvisning – TL § 15, stk. 2.....	240
4.2.3. Tinglysning med frist – TL § 15, stk. 3.....	243
4.2.4. Tinglysning med retsanmærkning – TL § 15, stk. 4.....	245
4.3. Nogle eksempler	247
4.4. Dokumentets behandling efter prøvelsen.....	250
5. Kort om fuldmagtsordningen og om autoriserede anmeldere.....	251
5.1. Indledning	251
5.2. Fuldmagtsordningen – TL § 49 b.....	251
5.3. Autoriserede anmeldere – TL § 49 c-§ 49 e.....	253

Kapitel V – Tinglysningens retsvirkninger

1. Indledning – de tre hovedretsvirkninger	255
2. Legitimationsvirkning – TL §§ 10, 12 og 29.....	257
2.1. Almindelige principper	257
2.2. Eksempel.....	263
2.3. Legitimation ved samtykke, fuldmagt og autoriserede anmeldere	264
2.3.1. Samtykke.....	264
2.3.2. Fuldmagt	265
2.3.3. Autoriserede anmeldere	267
2.4. Nogle eksempler	268
2.5. Legitimationsvirkning efter TL § 29.....	269
3. Prioritetsvirkning – TL § 1	271
3.1. Indledning – kort om bestemmelsens hovedanvendelsesområde	271
3.2. Hvilke retssubjekter er omfattet af bestemmelsen?	272
3.2.1. Aftaleerhververe og kreditorer.....	272

3.2.2. Negativ afgrænsning – arv, hævd og ekspropriation	272
3.2.3. Positiv afgrænsning.....	273
3.2.3.1. Begrebet aftaleerhverver	273
3.2.3.2. Kreditorbegrebet	275
3.3. Ekstinktionsbetingelserne	276
3.3.1. Ekstinktion forudsætter konflikt mellem rettighederne.....	276
3.3.2. Tinglysning af aftale eller retsforfølgning	279
3.3.3. God tro hos aftaleerhververe.....	281
3.4. Hvornår regnes retsvirkningerne fra?	289
3.5. Nogle eksempler	290
4. Gyldighedsvirkningen – TL § 27	298
4.1. Indledning – kort om bestemmelsens hovedanvendelsesområde	298
4.2. Hvilke retssubjekter er omfattet af bestemmelsen?	299
4.3. Ekstinktionsbetingelserne	302
4.3.1. Der skal være en indsigelse.....	302
4.3.2. Tinglysning af dokumenter	304
4.3.3. God tro hos aftaleerhververe.....	306
4.4. Hvilke indsigelser er omfattet af TL § 27?	307
4.5. Overdragerens muligheder for at afværge ekstinktion.....	311
4.6. Anvendelse af TL § 27 mellem overdrageren og erhververen	313
4.7. Sammenhængen mellem gyldighedsvirkning og erstatning – TL § 31	316
4.8. Nogle eksempler	317
5. Kort om forholdet mellem TL §§ 1 og 27.....	322
5.1. Indledning	322
5.2. Tre teorier	323
5.2.1. Legitimationsteorien – Knud Illum.....	323
5.2.2. Kreditorbesvigelsesteorien – W.E. von Eyben	324
5.2.3. Relationsteorien – Michael Elmer og Lise Skovby.....	325
5.3. Eksempel 1.....	326
5.4. Eksempel 2.....	327

Kapitel VI – Aflysning, udslettelse og forandring af rettigheder

1. Indledning – plan for fremstillingen	333
2. Almindelige regler om aflysning	334
3. Specielle regler om udslettelse af servitutter og pantebreve m.v.	335
3.1. Servitutter – TL § 11, stk. 1	335
3.2. Pantebreve – TL § 11, stk. 2	337
3.3. Aflysning af andre rettighedstyper.....	339
4. Udslettelse af rettigheder – TL § 20, stk. 1 og 2	339
5. Retsvirkningerne af aflysning og udslettelse	344
Litteraturliste.....	345
Forkortelser	347
Register over domme og andre afgørelser	348
Lovregister	355
Stikordsregister	362

Tinglysningsbegrebet

1. Eksempler på tinglysningens funktioner

1.1. Eksempel 1 – Huset på landet

Efter at have sparet op af sin løn igennem mange år havde universitetslærer Mortensen endelig i foråret 2007 fået råd til at købe det lille hus på landet, som han altid havde drømt om. Mortensen havde fundet et tidligere husmandssted i udkanten af landsbyen Svebølle, som han den 15. marts 2007 købte for 650.000 kr. Ejendommen bestod af et stuehus på 75 m² beliggende på et 1.500 m² stort jordareal. Mortensen havde fået sin advokat til at ordne købet, men havde – inspireret af sit mangeårige virke som forsker ved universitetet – for en sikkerheds skyld selv været på internettet og efterrettet, at han i tingbogen var blevet indført som ejer af ejendommen.

Da alt i tingbogen efter Mortensens opfattelse så ud til at være i den fineste orden, flyttede han den 1. april 2007 ind på ejendommen og anlagde i løbet af foråret en omfattende køkkenhave på hele ejendommens areal.

Den 13. juni 2007 blev Mortensen vækket kl. 5.30 af kraftig motorstøj uden for vinduet. Da han stod op, så Mortensen, at naboen, landmand Jens Hansen, kørte rundt med sin traktor midt i Mortensens køkkenhave og pløjede alle grøntsagerne op.

Mortensen blev selvfølgelig oprørt og fik hurtigt standset Jens Hansen op traktoren. Jens Hansens sagde imidlertid, at han blot pløjede sine marker, som han altid havde gjort det – og det agtede han at blive ved med. Da Mortensen insisterede på, at han havde købt husmandsstedet og havde ret til at dyrke grøntsager på arealet, hentede Jens Hansen et kort, som Jens Hansens bedstefar havde tegnet i 1875. Kortet viste – i hvert fald ifølge Jens Hansen – at Jens Hansens marker dækkede ca. 500 m² af den ejendom, som Mortensen havde købt. Det var dette areal, som Jens Hansen havde pløjet med traktoren.

Kort efter startede en langvarig retssag om ejendomsretten til de 500 m².

Bogen omhandler de nye regler om digital tinglysning vedrørende fast ejendom. Den er udarbejdet med henblik på undervisningen på universiteter og højere læreanstalter og giver praktikere en indføring i det nye digitale tinglysnings-system samt en opdatering med seneste retspraksis.

I bogen gennemgås tinglysningslovens ejendoms- og rettig-hedsbegreber og deres sammenhæng med udstykningslo-ven og anden lovgivning. Desuden behandles tredjemands-problemer vedrørende omsætning af fast ejendom med hovedvægten lagt på sikringsakter, prioritets- og gyldigheds-virkning.

Bogen indeholder endvidere afsnit om fremgangsmåden ved digital tinglysning – herunder brugen af digital signa-tur, fuldmagtsordning og anmelderordning – om tingbogs-legitimation, automatisk og manuel prøvelse samt om aflys-ning af rettigheder og rettelse af tingbogen.

PETER MORTENSEN er dr. jur. og professor i formueret ved Københavns Universitet. Han var sagkyndigt medlem af Justitsministeriets Tinglysningsudvalg ved afgivelsen af den betænkning, der ligger til grund for reglerne om digital tinglysning.

FORLAGET THOMSON

ISBN 978-87-619-1935-9



9 788761 919359