

FR. VINDING KRUSE

EJENDOMSRETEN

3. UDGAVE

ANDET BIND

I KOMMISSION HOS G. E. C. GAD

KØBENHAVN · MCMLI

**BIANCO LUNOS BOGTRYKKERI
KØBENHAVN**

ANDET BIND
OMSÆTNINGEN

FORORD

Denne nye 3. udgave af 2. bind er i systematisk henseende ændret på et væsentligt punkt, idet flere større afsnit, der i de forrige udgaver stod i fremstillingen af retsreglerne om løsøreomsætning, men som i virkeligheden omhandler centrale retsproblemer, fælles for både fast ejendom og løsøre, er flyttet til bogens almindelige del. Derved er denne del, s. 747—843 i forbindelse med det sidste afsnit s. 1265—1281, blevet: formuerettens almindelige del, hvorefter de to andre afsnit helt bliver: den specielle del om faste ejendomes omsætning eller tinglysningsvæsenet og den specielle del om vareomsætningen og anden løsøreomsætning.

Nærværende udgave indeholder dernæst i afsnittet om tinglysningsvæsenet, s. 844—1160, en udførlig redegørelse for den righoldige domspraksis under tinglysningsloven, for de nyere specielle love og den nyeste litteratur på dette område. Men da bogen, foruden således at være en håndbog for praktikere i alt tinglysningsvæsenet vedrørende, skal være en lærebog for de studerende, er stoffet delt således, at den korte oversigt over tinglysningsvæsenets hovedtræk for de studerende er trykt med store typer, medens hele det specielle håndbogsmæssige stof for praktikere, med de mange domme, administrative afgørelser, særlove og andet specielt stof, er trykt med små typer. På denne måde er formentlig både overblikket og dyrkningen af det omfangsrige specielle stof blevet sikret.

Endelig er den større fremstilling, der i de forrige udgaver var ofret på den tyske grundbogordning, og som den gang var berettiget som retssammenlignende baggrund for tinglysningslovens reform, i den nye udgave nedskåret til det absolut nødvendige, idet de, der måtte ønske nærmere oplysninger om dette stof, kan henvises til de ældre udgaver af bogen.

København, maj 1951.

Vinding Kruse.

INDHOLDSFORTEGNELSE

ANDET BIND

Omsætningen.

	Side
8. afsnit. Retsordenens indgriben i kontraktsforholdene	747—843
Indledning	747—749
I. Retsordenens indgriben i forholdet mellem kontraktens parter	749—778
1. Kontraktens forpligtende kraft	749—750
2. Personlige betingelser for kontraktens gyldighed: Myndighed, frivillighed o l, trusler i erhvervs-livet, afpresning	750—756
3. Regler for tidspunktet for den kontraktlige forpligtelses indtræden	756—758
4. Forudsætninger ved kontraktindgåelsen	758—770
5. Formkrav ved kontraktaffattelsen	770—772
6. Deklaratorisk eller præceptiv indgriben fra lovgivningsmagts side. Ulovlig udnyttelse	772—777
Resultater af undersøgelsen	778
II. Retsordenens indgriben i forholdet mellem kontrakten og tredjemand	779—843
Indledning	779—780
1. Indgriben overfor bestemmelser til skade for en kontrahents kreditorer	781—784
2. Den godtroende erhververs eksstinktion af indsigelser og rettigheder	784—786
Problem: Ejendomsrettens overgang	786—843
A. Hvad omfatter spørgsmålet?	786—796
B. Refleksion og erfaringer	796—826
1. Den alternative teori og teorien om ejendomsrettens overgang betinget af betaling	798—808
2. Teorien om sondringen mellem obligatorisk kontrakt og tinglig overdragelsesretshandel	809—818
3. Rådighedsret og tinglig beskyttet ret. Kan den tinglige virkning bestemmes ved parternes aftale?	818—826

	Side
1. Løspøregenstande	820—821
2. Faste ejendomme	821—826
C. Retningslinier for problemets rationelle løsning	826—843
I. Prioritetsvirkningen	828—835
II. Gyldighedsvirkningen	835—836
III. Stansningsrettens ophør	836—839
IV. Ejendomsforbeholdets virkning	839—840
Slutning. Opgaver for lovgivningen	840—843

9. afsnit. Omsætningen af faste ejendomme. Tinglysningsvæsenet	844—1129
Indledning	844—849
1. kap. Bestemmelse og sprogbrug	849—860
2. kap. Offenlighed. Træk af retsudviklingen	860—894
I. Ejendomsoverdragelse for offenheden. Overdragelse på tinge og andre offentlige steder	860—871
II. Dokumentets og bogføringens tidsalder	871—894
3. kap. Tilliden til tinglysningen. De enstrengede ordninger	894—915
Tilfælde i dansk ret før TL, hvor tilliden til tinglysningen svigtede	895—905
1. Uoverensstemmelse mellem den første konstatering for myndigheden og den senere bogføring	895—898
2. Rettigheder over fast ejendom, der ikke blev tinglyst	898—901
3. Tinglyste rettigheder, der viste sig ugyldige	901—905
Ad hvilke veje skal den ubetingede tillid til tinglysningen nås?	905—915
Det germanske systems mangler	906—912
1. Alle aftaler om fast ejendom skal bekræftes for offentlig myndighed	906—907
2. Pantsætning skal foregå for retten	907
3. Materiel og formel konsens	907—908
4. Kun tinglige og ubetingede rettigheder kan lyses. Vormerkung. Svensk ret. Viterlighedsbekræftelse	908—911
5. Rettigheder stiftes først ved indførelsen i grundbogen	911
6. Omfattende embeds- og kontorapparat ..	911—912
Det engelske og franske system	912—915
4. kap. Nye muligheder. Retsvirkningernes deling. Hvad er »offenlighed«?	915—941

	Side
Indledning. Retsvirkningernes deling	915—917
I. Prioritetsvirkningen	917—926
II. Gyldighedsvirkningen	926—937
III. Legitimationsvirkningen	937—939
Undersøgelsens resultater	939—941
5. kap. Hovedpunkter af den nye tinglysningsordning	942—963
Indledning. Det nye systems formål	942—945
De godtroende omsætningserhververes tillid til tingbogen beskyttes	945—946
a. Rettens ugyldighed på grund af svig, bristende forudsætninger, alm trusler m m	947
b. Rettens ugyldighed på grund af falsk, umyndighed eller voldelig tvang	947—948
Tinglysningslovens metoder til at modvirke fremkomsten af ugyldige dokumenter	948—961
1. Underskriftens bekræftelse	948—950
2. Kundgørelse	950—951
3. Direkte meddelelse til ejeren	951—952
4. Forevisning af skøde og pantebrev til legitimation	952—954
5. Særlige sikkerhedsregler ved aflysning af dokumenter	954—960
6. Tinglysningsdommerens prøvelsespligt	960—961
Tinglysningslovens system med hensyn til tinglysningens retsvirkninger	961—963
6. kap. Grundlaget for tinglysning	964—1006
Et dokument af et bestemt indhold	964—966
1. Berettigelsen til at råde over ejendommen efter tingbogen	966—977
A. Private dokumenter. Kun den tinglyste ejer kan råde over ejendommen	966—975
I. Ejerskifte ved overdragelse	968—969
II. Ejerskifte ved arv, indenfor interessentskab, fælleseje o l	969—975
B. Offentlige retshandlinger. Kan kun tinglyses, når de vedrører den tinglyste ejer	975—977
2. Grundsætningen, at en tinglyst ret skal omfatte ejendommen i dens helhed	977—985
Undtagelser herfra ved sammenlagte (eller samlet noterede) ejendomme	980—985
1. De før sammenlægningen stiftede panterettigheder og servitutter	981—984
2. De efter sammenlægningen opståede panterettigheder og servitutter	984—985
3. Betinget og ubetinget skøde. (Købekontrakter)	986—1006

7. kap. Hvilke rettigheder over fast ejendom skal tinglyses	1006—1063
Indledning. Hovedlovbudet i TL § 1	1006—1008
1. Hvilke arter af rettigheder skal tinglyses? ..	1008—1023
Private rettigheder	1008—1019
a. Brugsrettigheder	1009—1013
b. Servitutter	1013—1016
c. Grundbyrder	1016—1018
d. Rådighedsindskrænkninger	1018—1019
e. Rettigheder over løsøre	1019
Offenlige rettigheder	1019—1022
2. Ved hvilke erhvervs måder skal tinglysning ske?	1024—1063
I. Aftale	1024—1038
a. Forandringer i rettens indhold	1024—1027
b. Personskifte	1027—1038
1. Skifte af den forpligtede part (ejer- skifte). Gælds overtagelse	1027—1035
2. Skifte af den berettigede part	1035—1038
II. Arv	1038—1042
III. Retsfølgning	1042—1044
IV. Andre erhvervs måder: Ægteskab. Eks- propriation. Hævd	1044—1062
A. Ægteskab	1044—1050
B. Ekspropriation	1050—1051
C. Hævd	1051—1062
V. Dom	1062—1063
8. kap. Overfor hvilke erhververe er tinglysning nødvendig?	1063—1104
Overfor sælgerens kreditorer?	1063—1072
Efter tinglysningsloven: Overfor aftaler og rets- følgning	1072—1074
Kun overfor omsætningserhververe i god tro ..	1074—1085
a. Ejendommens ydre beskaffenhed som oplys- ningskilde	1075—1078
b. Dokumenter som oplysningskilde	1078—1082
c. Andre offentlige bøger og bekendtgørelser som oplysningskilde	1082—1085
Hvornår skal god tro foreligge?	1085—1086
TL's definition af ond tro	1087—1090
Skal den godtroende omsætningserhvervelse selv være tinglyst og skal den være sket mod vederlag?	1090—1097
Sammenfatning af resultaterne af den foregå- ende udvikling	1097—1100
Bør der kunne stoles på tingbogens oplysninger om faktiske forhold vedr ejendommen	1100—1104

	Side
9. kap. Tinglysningssdommerens prøvelsespligt . . .	1105—1129
Hvad omfatter prøvelsespligten	1105—1120
1. Dokumentets almindelige gyldighed	1105—1110
a. Indsigelser vedr ægtheden, myndigheden o lign	1105—1108
b. Indsigelser vedr svig, proformaværk, urigtige og bristende forudsætninger, nød m m, jfr aftl §§ 29, 31, 36 og 37	1109—1110
2. Dokumentudstederens rådighed	1110—1115
a. Udstederens manglende rådighed fremgår af tingbogen	1110—1111
b. Udstederens manglende rådighed beror på udenfor tingbogen liggende kendsgernin- ger	1111—1115
3. Dokumentets indhold	1115—1120
a. Bestemte krav til særlige dokumenter . . .	1115—1117
b. Almindelige krav til alle dokumenter . . .	1117—1120
På hvilke måder kan dommeren gribe ind	1121—1128
a. Afvisning	1122—1125
b. Foreløbig tinglysning med frist til afhjælp- ning af manglen	1125
c. Retsanmærkning	1125—1128
Tinglysningssdommerens stilling i processuel henseende	1128—1129
10. kap. Fremgangsmåden ved tinglysning. Bog- føringssystemet. Protokolsystem eller fri- bladsystem	1130—1160
I. Fremgangsmåden ved tinglysning	1130—1136
1. Forberedelsen af dokumentet fra de pri- vates side inden dets indlevering til tinglysning	1130—1132
2. Dokumentets indlevering og indførelse i dagbogen	1132—1133
3. Dokumentets indførelse i tingbogen eller afvisning	1134—1135
4. Påtegning og tilbagelevering	1135—1136
5. Henlæggelse af genparten i akter eller arkiv	1136
II. Den ved tinglysningssloven iværksatte fore- enkling af kontor- og bogføringssystemet	1136—1156
1. Akt- og fribladsystem. Udskillelse af dødt stof	1136—1140
2. Udrensning af foliet efter T L §§ 20 og 22	1140—1145
3. Hindring af overflødige tinglysninger, T L §§ 4, 2 stk, 39 og 42	1145—1146
4. Legitimationspapirer skal blot forevises	1146—1147
Formålstjenlig kontorekspedition	1147—1156

III. Tingbøgernes indretning. Omskrivning af tingbøger	1156—1160
Tingbøgernes indretning i forskellige europæiske lande og i Danmark	1156—1159
De ældre tingbøgers omskrivning	1159—1160
10. afsnit. Omsætningen af varer og andre løsøre- genstande	1161—1256
Indledning	1161—1164
Registrering af skibe	1161—1163
Ingen registrering ved overdragelse af andet løsøre. Hvorledes kan overdragelsen her konstateres?	1163—1164
Handelsomsætningen og løsøreoverdragelsen udenfor denne	1165—1256
Udviklingen gennem tiderne. Relationslæren ..	1165—1170
Sammenblanding af prioritetsvirkning og stansningsrettens ophør	1170—1180
Sondring mellem de forskellige retsvirkninger	1180—1256
A. Prioritetsvirkningen	1185—1223
1. Den normale handel	1185—1214
a. Salg af en individuelt bestemt ting eller en ved salgsaftalen individualiseret vare	1185—1191
b. Salg af en vare, der ikke i aftalens øjeblik er individualiseret	1191—1204
Overdragelse af penge, checks og vekslere ..	1204
Konkurslovens § 16 berører ikke prioritetsvirkningen	1204—1205
Reglerne om prioritetsvirkningen og stansningsrettens ophør er boopgørelsesregler ..	1205—1207
Uheldige regler i købeloven og konkursloven	1207—1212
Sælgerens uvished inden leveringstidens indtræden ved køberens insolvens, kbl § 39	1207—1208
Svækkelsen af begrebet »kontant betaling«, K L § 16, 2 led	1208
Ejendomsforbeholdenes gyldighed overfor køberens kreditorer	1209—1212
Andre retsvirkninger: Modregningsret efter K L § 15. Døds gaveoverdragelser. Overgang af faren for hændelig undergang	1212—1214
2. Handler, der ikke tjener omsætningen. (Ejendomsoverdragelser til sikkerhed: »Møbel-lån«)	1214—1223

B. Den eksstinktive omsætningsvirkning, handler i god tro med uberettigede	
medkontraahenter	1223—1256
Vindikation eller eksstinktion?	1223—1228
Historisk undersøgelse af spørgsmålet i dansk og fremmed ret	1228—1243
Dansk rets nuværende stilling	1243—1256
1. Forhandlersalg og andre afhændelser fra forhandlers side	1246—1247
2. Kommissionshandlen	1247
3. Overdragelser, hvor der er udvist ufor- sigtighed eller lang tids passivitet fra sælgerens side	1248—1249
4. Salg af værdipapirer	1249
5. Overdragelser under indflydelse af urig- tige eller bristende forudsætninger, svig, proformaværk, almindelig kompulsiv tvang, udnyttelse af svagere stilling (undue influence) o l	1250
6. Dobbeltsalg	1250—1251
7. Overdragelse af den, hvem en ting er betroet til lån, leje, pant, forvaring e l	1251—1252
8. Inventarsalg	1252—1253
9. Overdragelse af individuel ejendom ...	1253—1256
11. afsnit. Overdragelse af brugsrettigheder, servitutter og andre delvise ejendomsrettigheder over løsøre, af fordringsrettigheder og af åndelig ejendomsret	1257—1264
1. Brugsrettigheder og servitutter	1257—1260
2. Panterettigheder	1260—1261
3. Fordringsrettigheder	1261—1262
4. Åndsværker	1262—1264
12. afsnit. Oversigt over de eksstinktive omsætnings- erhvervelser i nutidens ret	1265—1291
Om de negotiable og de tinglyste dokumenter	1270—1279
Eksstinktion af indsigelser mod negotiable og ting- lyste dokumenter	1270—1279
I. Omsætningspapirer	1270—1276
II. Tinglyste dokumenter	1276—1279
Nærmere om grænsen mellem negotiable og ikke- negotiable dokumenter	1280—1291

	Side
Varebeviser og udleveringssedler. Sprogbrug	1281—1291
I. Varebeviser	1283—1288
II. Udleveringssedler	1288—1291
1. Forholdet mellem udleveringssedlens modtager og den, der ifølge sedlen skal udlevere varen	1288
2. Forholdet mellem udstederen af udleveringssedlen og den, hvem sedlens modtager har overdraget sedlen til	1288—1291

B i l a g.

Dansk ejendomsblad efter tinglysningsloven, tosidet 1292—1293

8. AFSNIT

RETSORDENENS INDGRIBEN I KONTRAKTS- FORHOLDENE

På store områder af det økonomiske liv er ejendommene, som i 2 afsnit omtalt, bestandig på vandring i samfundet, idet de daglig i stort antal går fra den ene hånd til den anden, på forskellige måder, ved *omsætning*, navnlig køb og salg, ved kreditorernes *forfølgning*, konkurs eller udlæg, ved *arv*; og denne overgang eller skiften ejer gælder gennemgående alle ejendomme, både faste og løse, både materielle og åndelige ejendomme. Den i samfundets økonomi vigtigste og i det daglige liv mest praktiske form for overgang er naturligvis *omsætningen*, først og fremmest den mægtige daglige vareomsætning, indenrigs og udenrigs, endvidere den daglige omsætning af faste ejendomme, både ved overdragelse af den fuldstændige ejendomsret herover og ved overdragelse af de mange delvise ejendomsrettigheder, navnlig lejerettigheder og panterettigheder.

Hele denne betydningsfulde daglige omsætning af goderne er skabt af erhvervslivet selv; og denne omsætnings mange forskellige praktiske former er i det hele og store opstået ved de private selvvirksomhed og opfindsomhed. Hvor staten i større omfang har forsøgt på at overtage og organisere omsætningen, har den gennemgående vist sig uskikket til denne opgave, se I del s 45 ff. Og selv hvor man i nyere tid har søgt i et vist omfang at komme bort fra den privatkapitalistiske ordning af omsætningen og at organisere denne på samfundsmæssigt grundlag, nemlig gennem brugsforeningerne, er denne nye omsætningsform ikke blevet skabt af staten, men af de private selv, af køberne, der har sluttet sig sammen i driftskommunistiske organisationer, der i og for sig intet har med staten at gøre.

Men lige så vist som staten i reglen ikke har grebet *direkte skabende* ind i omsætningen og gennemgående har overladt initiativet og fremdriften til det private erhvervsliv selv, lige så vist er det, at

nutidens omsætningsliv overhovedet ikke kunne tænkes uden en anden form for samfundets indgriben, nemlig den nøje kontrol, som retsordenens almene regler gennemfører på dette som på andre områder af erhvervslivet. At selve erhvervslivet, som jeg søgte at vise i 1 afsnit, er et produkt ikke blot af denne klodes naturforhold, af dens materielle goders mængde og forskellighed, og af de selviske økonomiske drivkræfter, men i sin inderste bygning tillige er nøje bestemt og formet af sjælelige faktorer, navnlig af retsordenens tvingende og vejledende regler, gælder ikke blot på *produktionens*, men også på *omsætningens* område. Som det nærmere blev påvist i 3 og 5 afsnit, måtte det på produktionens område være den ledende tanke i landbrugslovgivningen, i fabriks- og boliglovgivningen, i naborets-, byplan- og naturfredningslovgivningen og i retsreglerne om konflikterne i den materielle og åndelige frembringelse og tilegnelse: på den ene side at give alle værdifulde produktive kræfter frie og betryggende arbejdsvilkår, og samtidig søge gennem tvingende retsregler at hindre de private ejere og frembringere i hensynsløs udbytning af andre og tilegnelse af andres værdier, i planløs produktion, der fører til spild af de største, materielle og åndelige værdier; og fremtidens retsorden burde, som jeg søgte at godtgøre, gribe langt kraftigere og langt mere planmæssig ind end hidtil sket, hvis ikke de største værdier for samfundet i den kommende tid skal gå tabt. Men den samme *retsordenens beherskende og planmæssig regulerende virksomhed*, som således har vist sig nødvendig ved den indre *produktive råden* over ejendommene, har efter menneskehedens erfaringer, ikke i århundreder, men i årtusinder, vist sig tvingende nødvendig også i *omsætningen* af ejendoms-goderne, ligeledes for at modvirke den enes hensynsløse udnyttelse af andre, planløst spild af kræfter og værdier og forvirring i kontraktsforholdene. *Ejendomsrettens grænser* er ikke blot de i 3 afsnit påviste grænser for den indre økonomiske udnyttelse af goderne, som man sædvanlig alene har for øje ved dette udtryk. Men også ved omsætningen af og realkreditten i ejendommene møder vi overalt retsordenens indgriben og fastsættelse af grænser for ejendomsrettens udøvelse. Det er den hidtidige for snevre opfattelse af ejendomsrettens begreb, der har hindret forståelsen også i dette spørgsmål. Da man ved ejendomsretten hidtil væsenlig har haft beføjelse 1) for øje, har man ved ejendomsrettens grænser også kun fremhævet grænserne for denne beføjelse (jfr ovenfor 3 afsnit i 1 bd s 233—35). Men for *alle* ejendomsrettens beføjelser, 1)—4) o l viser

det sig nødvendigt, at der gribes ordnende og beherskende ind fra samfundsmagtens side.

Når de retsregler, der behersker omsætningslivet i samfundet, sædvanlig er blevet overset af de sociale retninger, af liberalismen såvelsom af socialismen, (jfr ovenfor 1 bd s 22 ff), hænger det sammen med, at det *tilsyneladende* i omsætningslivet er de privates egen virksomhed, deres aftaler, kontrakter, idethele de *private viljeserklæringer*, der er de altbeherskende faktorer, medens retsreglerne ligesom træder i baggrunden på dette område; og for den liberale økonomi og den deraf påvirkede liberale retsskole i det 19 århundrede blev *kontraktfriheden* den ledende anskuelse. Erhvervs livet blev en slags naturliv også på dette område; retsordenen skulle lade menneskene i fuld frihed, ikke blot skabe og frembringe, men også omsætte de frembragte goder ganske som de ville; under denne frihed ville menneskenes selvinteresse af sig selv finde de bedste former for omsætning såvelsom for produktion.

Iagttager man det virkelige erhvervsliv i nutiden, vil det vise sig, at medens de værdifulde, skabende kræfter i det private kontraktliv ikke på noget væsentlig punkt hæmmes af retsordenen, og denne idethele giver plads og albuering for det private initiativ i kontrakt dannelsen, *vogter retsordenen nøje kontraheringen på alle dens stadier*, ligefra kontraktens første begyndelse eller fødsel gennem dens forandringer og afvikling til dens ophør, idet der overalt griber *retsregler* ind, der skaber *orden og faste rammer, hvor i omsætningen, kontraheringen kan foregå trygt*, og som i virkeligheden er uundværlige for nutidens erhvervsliv.

Retsordenen griber for det første ind i forholdet mellem selve *kontraktens parter*, men dernæst også i spørgsmålet om kontraktens virkninger for *tredjemand*.

I. RETSORDENENS INDGRIBEN I FORHOLDET MELLEM KONTRAKTENS PARTER

1. Først må fremhæves den retsregel, der er grundloven for al privat kontrahering, for samtlige aftaler, løfter, kontrakter, idethele viljeserklæringer i erhvervs livet, og som i dansk-norsk ret er udtrykt i reglen i D L og N L 5—1—2 om, at »Alle Contrakter, der frivilligen gøres være sig Kjøb, Salg, Gave, Mageskifte, Pant, Laan, Leje, Forpligtelser, Forløfter og andet

skulde holdes i alle deres Ord og Puncter, saa som de indgangne ere», (udh her). Eller som det hedder i D L og N L 5—1—1: »Enhver er pligtig at efterkomme, hvis han lovet og indgaaet haver«, se nu også den fælles nordiske aftalelovs §§ 1 og 32, B G B §§ 116 og 130, Code civil art 1134, schweizisk Obligationenrecht art 3—5. Denne retsregel, at der kan stoles på indgåede kontrakter, også på mundtlige tilsagn, løfter, hører til fundamenterne for erhvervslivet i nutidens samfund, præger dette erhvervsliv indtil dets inderste væsen. Uden denne retsregel, hvorefter samfundet gennem domstolene med magt tvinger de private til at holde deres kontrakter og løfter, ville erhvervslivet antage et helt andet udseende, end det nu har. Vi ser dette i de ældre primitive samfund, hvor denne retsregel ikke var anerkendt. Man blev den gang nødt til at sikre sig i økonomiske mellemværender med sine medmennesker på de besværligste måder; man måtte søge sikkerheden for aftalernes opfyldelse i højst vanskelige, for det økonomiske liv stærkt hæmmende pantsætningsformer — håndpant under ejendomsoverdragelsens form —, ligesom utrygheden også skabte uheldige renteforhold. Selv *Adam Smith* har haft en fornemmelse af denne retsregels betydning for det økonomiske liv, men han så, som tidligere påvist (I bd s 22—24), ikke konsekvensen heraf for hele sit økonomiske system.

2. Men foruden at retsordenen gennemtvinger, at aftaler og kontrakter opfyldes i alle deres ord og punkter, sikrer den gennem *ufravigelige* regler, at de samme aftaler og kontrakter *opstår* på en for begge parter og samfundet *betryggende* måde. Retsordenen ønsker naturligvis ikke at medvirke til at gennemtvinge opfyldelsen af en kontrakt, medmindre denne er blevet til på en af retsordenen anerkendt måde. I det følgende skal der gives en kort oversigt over disse retsregler.

Der stilles for det første visse *personlige* betingelser for, at man overhovedet kan råde over sin ejendom ved kontrakt. Hvad enten A vil sælge sin faste eller løse ejendom til B eller vil give B en brugsret over den, en servitut eller en panteret over den, eller A vil sælge B sit patent eller give ham en brugsret derover, eller give B en fordringsret, f eks et gældskrav på 200 kr mod hele sin formue, kræver retsordenen, at A, for med retslig gyldighed at kunne foretage disse bestemmelser over sin ejendom, skal være i besiddelse af en vis *alder*, der normalt borger for en vis *modenhed* hos A. Denne må

man o både ved overdragelse af sine ejendomme (umiddelbar ejendomsret) og af delvise ejendomsrettigheder derover være *myndig*, hvilket en person i dansk ret og i folkenes ret idethele i almindelighed bliver med sit fyldte 21 år, se myndighedslovens § 34, jfr § 1, B G B § 2, Code civil art 388 og 488, Z G B art 14. Umyndiggjorte er naturligvis heller ikke bundet ved deres aftaler. Endvidere har aftaler, indgået af sindssyge — hvad enten de er umyndiggjorte eller ej — heller ingen retsgyldighed, selvom deres medkontrahent var i god tro (altså ikke vidste, at den anden part var sindssyg), se myndighedslovens § 65, (jfr dog om en begrænset virkning § 65, 2 stk), B G B § 104, 2, Z G B art 16.

Den aftale, der ikke kan indgås af en mindreårig eller en umyndiggjort, kan i almindelighed indgås af hans værge for ham — i det omfang, den umyndiges ejendom idetheletaget er overladt til værgens bestyrelse, myndighedslovens § 45. Dog kan en umyndig overhovedet ikke, altså heller ikke ved sin værge, gyldig forpligtes ved kaution eller pantsætning for tredjemands gæld, nævnte lovs § 48, se for kautionens vedkommende tillige Z G B art 408. Efter B G B § 1822, nr 10 kan kautionforpligtelse kun indgås for den umyndige, såfremt øvrigheden samtykker deri.

Det, man skal være myndig for på egen hånd at råde over ved aftaler og andre viljeserklæringer, kaldes i myndighedslovens § 34 »formue«. Hvad der går ind herunder, kan i enkeltheder være tvivlsomt. Taget i det hele og store omfatter dette udtryk vel al ejendom, der har pengeværdi. Men hvis det f eks måtte stille sig som tvivlsomt, om en servitut har økonomisk værdi eller den udelukkende tjener en sjælelig interesse, må dog formentlig § 34 anvendes; og den umyndige kan altså ikke på egen hånd bestemme over servituten. Hvis det virkelig er givet, at den pågældende ret ingensomhelst pengeværdi har, f eks en særlig individuel servitut eller ejendomsretten til en samling breve, er det dernæst et tvivlsomt spørgsmål, hvilken alder der da må kræves for, at man skal kunne bestemme over retten. Vi har ingen lovbestemmelser herom. Da man synes at burde kræve lige så stor modenhed til at råde over denne slags ejendom som over materiel ejendom, må der kræves fuld myndighed, altså 21 år.

Under »formue« går i almindelighed alle arter af ejendomsrettigheder, umiddelbar ejendomsret, brugsrettigheder, servitutter, grundbyrder, fordringsrettigheder, varemærker, patenter, mønstre. Tvivlsomt er det derimod, om forfatter- og kunstnerretten går ind under »formue« i § 34. Forfatter- og kunstværker har ganske vist ofte økonomisk værdi; på den anden side er de et produkt af forfatterens og kunstnerens personlige arbejde, og derfor synes myndigheden til at indgå aftaler herom, der

efter nævnte lovs § 35 indtræder med det 18 år, at være den rette også til indgåelse af *forlagskontrakter* og andre aftaler om forfatter- og kunstværker; se også *Grundtvig* s 98.

Men dernæst kræver retsordenen for at give en aftale forbindende kraft, at den er indgået fuldt *frivillig*. Aftaler, viljeserklæringer idethele, er således ikke bindende, dersom de er retstridig fremkaldt ved personlig *vold* eller ved trusel om øjeblikkelig anvendelse af sådan, aftalelovens § 28. Men en viljeserklæring er dernæst ikke bindende, når den er *retstridig* fremkaldt ved anden *tvang*, aftl § 29, når medkontrahenten er i ond tro, d v s at han enten selv har udøvet tvangen eller har indset eller burdet indse, at erklæringen retstridig var fremkaldt ved tvang fra tredjemands side.

Endelig anerkender retsordenen ikke en aftale for gyldig, der er fremkaldt ved *svig* fra en medkontrahents side, aftl § 30.

Også i andre landes ret er aftaler, fremkaldt ved vold, svig o l naturligvis ugyldige, se Code civil art 1109 og flg og B G B § 123.

Samfundet nøjes imidlertid ikke med denne *privatretlige* form for indgriben: at erklære de nævnte, under vold, tvang eller svig indgåede kontrakter for *uforbindende*; det griber også ind med *strafforfølgning* mod den kontraktpart, der har begået de nævnte retstridige handlinger overfor sin medkontrahent. Man vil derfor også ofte i disse spørgsmål se, at den private borgerlige retssag mellem de to kontraktparter senere efterfølges af en offentlig kriminel forfølgning mod den ene af dem. Når det således under et privat søgsmål bevises, at den ene part i en kontrakt, A, har bevæget den anden, B, til at indgå kontrakten ved anvendelse af svig, være sig ved forsætlig at meddele urigtige oplysninger om omstændigheder, der har været af betydning for kontraktens indgåelse, eller ved svigagtig at fortie sådanne omstændigheder, og dommen som følge heraf i denne sag erklærer kontrakten for ugyldig, uforbindende for B, vil der ofte derefter tillige kunne rejses sag mod A til straf for bedrageri, se strfl § 279. Ligeledes vil der kunne rejses straffesag angående den vold, hvorved en part har tvunget den anden til at indgå en kontrakt, der jævnsides erklæres ugyldig i en privat sag, jfr aftl § 28, se strfl § 260, eller strafforfølgning mod den, der har udnyttet en andens nød e l til at indgå en kontrakt, der erklæres uforbindende efter aftl § 31, se strfl § 282.

Et af de spørgsmål, der både privatretlig, i retssager om kontraktens gyldighed, og strafferetlig volder størst tvivl i det praktiske liv,

er spørgsmålet om anvendelse af *trusler i erhvervslivet ved indgåelse af kontrakter*. Hvornår er sådanne trusler retstridige, således at kontrakten bliver ugyldig efter aftl § 29, og hvornår pådrager de tillige den kontraktpart, der anvender dem, straf for *afpresning* — eller med et ofte i daglig tale anvendt ord pengeafpresning — efter strfl § 281?

De *ledende synspunkter* er i det væsentlige de samme både ved afgørelsen af det privatretlige og det strafferetlige spørgsmål. Ligesom aftl § 29 fremhæver, at truslen må være brugt til *retstridig* at fremkalde kontraktpartens viljeserklæring, for at denne skal kunne erklæres ugyldig, således betoner strfl § 281, at den fordel, der tilstræbes ved truslen, må være *uberettiget* eller *ikke tilbørlig begrundet* ved det forhold, der har givet anledning til truslens fremsættelse. Det er altså langt fra alle trusler, der anvendes for at få en person til at afgive et løfte, indgå en kontrakt, der er ulovlige, privatretlig eller strafferetlig. Truslen må på en eller anden måde være retstridig eller utilbørlig, hvilke ord kun er udtryk for det samme centrale træk. Men hvori dette centrale består, er det vanskelige spørgsmål.

I det daglige forretningsliv fremsættes der mange trusler, der må være retmæssige, fordi de af retsordenen må anses for naturlige midler til at opnå formål, som retsordenen selv forfølger. Således må en kreditors eller hans sagførers trusel til skyldneren om *sagsanlæg*, hvis skyldneren ikke betaler i rette tid, naturligvis være fuldtud retmæssig. Her er 1) *det, der trues med*, sagsanlægget, *lovligt*, og 2) *fordelen*, der søges opnået, gældens betaling, ikke blot noget *lovligt*, men endog noget, den truende har *retsligt krav på*, og 3) er der en *naturlig forbindelse mellem truslen og det, der søges opnået ved den*. Her er vi klart nok helt udenfor de *retstridige* trusler, som rammes privatretlig af aftl § 29, og strafferetlig af strfl § 281. Det samme gælder, under de samme betingelser, når der trues med *kriminelt* forfølgning. Således må f.eks. den forretningsmand, der er blevet bedraget af sin kasserer, være berettiget til at true denne med at melde hans bedrageri til politiet, hvis han eller hans familie ikke dækker det besvegne beløb. Ligeledes må A, hvis ære er krænkede af B, kunne true B med strafforfølgning, hvis han ikke betaler en erstatning, som B under en sådan forfølgning ville have retsligt krav på, jfr ikrafttrædelseslov § 15.

Som et karakteristisk tilfælde, hvor de ovenfor under 1)–3) nævnte legaliserende omstændigheder *ikke* forelå, kan nævnes U f R 1935. 729 H,

hvor et ganske uberettiget erstatningskrav søgtes gennemført ved trusel om at melde et uheldigt forhold til den truedes principal, et selskab.

Men dernæst er *trusler i erhvervslivet* almindelig anerkendt som rimelige midler i den økonomiske kappestrid, når man derved kun udnytter sin egen økonomiske kampkraft til naturlig at udvide sit eget økonomiske magtområde. Mangfoldige *boycottrusler* er herfter retmæssige. Ligesom arbejderne retmæssig må kunne tiltvinge sig højere lønvilkår ved trusel om at unddrage arbejdsgiverne deres egen arbejdskraft eller købekraft, altså ved trusel om strejke og boycott, således må et kartel eller en trust også retmæssig kunne true en forretningsmand med at afbryde forbindelsen med ham, hvis han ikke indgår på at drive sin handel med kartellets eller trustens varer på visse bestemte måder, alt under forudsætning af, at en lov ikke forbyder strejke, lockout eller boycotting.

I begge de nævnte tilfælde er 1) det, der trues med — afbrydelse af arbejds- eller forretningsforbindelse, strejken, boycotten — fuldt *lovlig*; 2) er den fordel, der søges opnået, vel *ikke* noget, den truende har *retsligt* krav på, som i førstnævnte gruppe tilfælde, *men dog* noget, som er *lovligt*, som intetsteds er forbudt i loven, og som i og for sig er et rimeligt mål at stræbe efter, og 3) er der en *naturlig* forbindelse mellem det, der trues med, og den fordel, der søges nået — i begge henseender er det *erhvervsforbindelser*, der søges gensidig udvekslet som aktiver, som gentjenester, der er tjenesten værd.

Ud fra samme synspunkter må f.eks. også en ejer A's trusel om at ophøre at være kunde hos B, hvis denne opsiges sin prioritet i A's ejendom, være fuldtud lovlig.

Hvis A truer B, der skylder ham penge, med offentliggørelse i et handelsblad på dettes liste over usolide betalere, hvis B ikke betaler den forfaldne gæld, er dette retmæssigt, ti 1) er offentliggørelsen i nævnte blad lovlig, idet det forudsættes at være et fagligt blad, der kun sendes til en erhvervsorganisations medlemmer; 2) er den fordel, der søges opnået, noget, som ikke blot er *lovligt*, men som A tilmed har *retsligt krav* på, og 3) er forbindelsen mellem det, hvormed der trues, og fordelene i nutidens samfund ret naturlig. Hvis derimod A truer B med at anmelde til politiet en af B begået sædelighedsforbrydelse, hvis B ikke betaler sin forfaldne gæld til A, er

Under krigen var strejke forbudt, se lov nr 478, 14 sept 1940 om arbejdsforhold og lovbk nr 450, 31 okt 1941, senest forlænget ved lov-anordn nr 337, 31 okt 1944 (til 1 nov 1945), jfr lov nr 445, 1 okt 1945.

de yderligere tilsagn om betaling eller sikkerhed, f eks en veksel eller et pantebrev, som A derved aftvinger B, vistnok *ikke gyldige* (hvorimod erlagt betaling ikke kan søges tilbage). Ti vel er 1) det, hvormed der trues, også her fuldt lovligt, og 2) har A endog *retsligt* krav på den fordel, der søges opnået, men 3) *forbindelsen* mellem det, hvormed der trues, og fordelene, er ikke *naturlig*, idet denne trusel ikke er noget *normalt*, i slige forhold *almindelig* benyttet og som *rimeligt* anset tvangsmiddel. Men da A dog *ikke* tilsigter nogen *ulovlig berigelse* på B's bekostning, men kun at få, hvad han har krav på, falder denne trusel dog vistnok udenfor afpresningsforbrydelsen i strfl's § 281, se kommission II 371—72. Derimod kan denne trusel straffes efter strfl § 260 nr 2). En fagforening A's strejke for at gennemtvinge en A tilhørende lovlig pengefordring er ikke anset for afpresning, selvom fordringen er A tiltransporteret og ikke stammer fra arbejdsstridigheder, U f R 1898. 477 H.

Hvis truslen om anmeldelse af en sædelighedsforbrydelse bruges af A til at tvinge B til f eks at fortsætte en forretningsforbindelse med A eller til at lade B's prioritet blive indestående i A's ejendom, er vi kommen helt udenfor det retmæssiges grænse, ti vel er både 1) og 2) i og for sig lovlige, men 2) fordelene har A intet retsligt krav på, og forbindelsen 3) er unaturlig, unormal. Der sker her en sammenblanding af retsforfølgning og forretning, en sjakren med samfundets ideelle værdier, retfærdighedens, der ikke bør tillades. Endnu grellere bliver forholdet, hvis den fordel, der tilsigtes opnået ved truslen, ikke er den noget mere ubestemte — erhvervsforbindelse, varig pengeanbringelse — men et kontant pengebeløb. Her foreligger den oplagte pengeafpresning, hvis grelleste form er A's trusel om iværksættelse af noget ulovligt, om vold mod B's person eller gods e l, hvis ikke B betaler A f eks 1000 kr. Her er både 1) truslen ulovlig, 2) fordelene noget, A intet krav har på, og 3) forbindelsen mellem 1) og 2), mellem det, hvormed der trues, og fordelene ganske unormal.

Også i andre landes ret er aftaler, indgået under trusler om skade på andenmands person eller formue, ugyldige, når truslens fremsættelse må anses for retstridig i en sådan forbindelse, se Code civil art 1112, Schweizisk Obligationenrecht art 29 og 30, B G B § 123 (jfr også sidstnævnte §'s ord: »*wiederrechtlich* durch Drohung«).

Se iøvrig om afpresningsforbrydelsen *Niels Lassen* i U f R 1883. 417—434, *Goos Spec del II* 601—619, jfr *Jul. Lassen I* 93—95, *Vinding Kruse: Arbejdets og Kapitalens Organisationer*, 1913. 185—92, 261—83, *Torps*

Udkast, 1917, A 92—93, B 241—42, Kommission II 371—72, *Ussing*: Aftaler 77—82, *Krabbe* 640—44, smh 534—40.

Den ovenfor omtalte dom i U f R 1898. 477 angik en i sin tid meget omtalt og diskuteret sag (kaldet »den gamle have«), jfr *Carl Ussing* i U f R 1898. 481—84.

3. Retsordenens indgriben i kontraktsforholdene er imidlertid ikke indskrænket til at sikre, at der kan stoles på løfter og aftaler, og til at sørge for, at disse løfter og aftaler indgås under betryggende forhold af myndige og frie personer, at aftalerne ikke benyttes til udbytning eller afpresning. Under selve kontraheringen og under mellemværendets senere udvikling opstår der stadig tilfælde, som de private ikke kan klare på egen hånd, og hvor retsordenen derfor må gribe regulerende ind.

Man sondrer mellem *ensidige* og *gensidige* viljeserklæringer. Ved en ensidig viljeserklæring forstås en erklæring, hvor kun den ene part i retsforholdet forpligter sig, f eks et løfte fra A til B om en gave på 100 kr, ved gensidige viljeserklæringer sådanne, hvorved begge parter forpligter sig overfor hinanden, f eks en lejekontrakt, hvor den ene part, husets ejer A som udlejer forpligter sig til at stille en lejlighed til rådighed for lejeren B, i den aftalte lejeperiode, medens lejeren B til gengæld forpligter sig til at betale en aftalt lejesum.

I daglig tale bruges ofte om de gensidige viljeserklæringer eller tilsagn ordet *kontrakter* eller *aftaler*. Men ordet kontrakt bruges dog i lovsproget undertiden som også omfattende de ensidige viljeserklæringer, se D L og N L 5—1—2, arveforordn 1845 § 30. Og ordet *aftale* kan også meget vel anvendes om ensidige løfter. Når A lover B at låne ham sin vogn i juli måned, er det en *aftale*, der foreligger, også i almindelig sprogbrug, se også T L § 1.

Der trænges til et fælles begreb og udtryk ikke blot for det ensidige og for det gensidige løfte eller tilsagn, men også for sådanne beslutninger som opsigelser, reklamationer, betaling; i nordisk sprogbrug og retsliv anvendes som fælles begreb og udtryk betegnelsen: den private *viljeserklæring* eller viljesbestemmelse eller blot bestemmelse. I fransk og engelsk sprogbrug anvendes herfor udtrykket: *disposition*, i tysk sprog ordet: *Rechtsgeschäft* (oversat til nordisk sprog ved ordet *retshandel*, et kunstord, der dog ikke er trængt udenfor juristernes kres). Fællesordet viljeserklæring omfatter således ikke blot løfter og kontrakter, idethele viljeserklæringer, hvorved

retsforholdet mellem parterne *stiftes*, hvilke jeg har kaldt *primære* viljeserklæringer, men også de *sekundære* viljeserklæringer: sådanne som sker på grundlag af de primære, og alene udløser en retsvirkning, der har hjemmel i den primære viljeserklæring, f. eks., som før nævnt, den viljeserklæring, vi kalder en *opsigelse*, der har hjemmel i lejekontrakten og alene udløser en retsvirkning — lejeforholdets ophør — der er hjemlet i lejekontrakten, se min afhdl i T f R 1919 s 192 ff. Som andre eksempler på sekundære viljeserklæringer kan nævnes *reklamationer* i køb og salg over mangelfuld vare o l.

De primære eller retstiftende viljeserklæringer er dels sådanne, der ordner retsforholdet imellem parterne i disses levende live (*dispositiones inter vivos*), som løfter og kontrakter, og dels sådanne, der alene ordner retsforholdene efter en persons død (*dispositiones mortis causa*), som testamentet.

I det daglige forretningsliv trænges der nu for det første til faste lovregler for, *fra hvilket tidspunkt* eller *stadium i viljeserklæringens tilblivelse* erklæringen bliver *juridisk bindende* for afgiveren — hvilket stadium navnlig er bestemmende for, hvor længe han frit kan *tilbagekalde* viljeserklæringen. Der kan her være tale om forskellige stadier, nemlig viljeserklæringens *afgivelse* — dens udtalelse eller nedskrivning — dens *ankomst til medkontrahentens bopæl*, dens kommen til *medkontrahentens kundskab*, og endelig medkontrahentens *antagelse* eller akcept af viljeserklæringen. At et løfte ikke skulle være bindende for sin afgiver, før det var akcepteret af modtageren, så at det altså lige indtil da frit kunne tilbagekaldes, ville formentlig være en uheldig løsning for handelslivet, ikke mindst i nutiden; man må kunne stole på et løfte, såsnart man har modtaget det, og det er *kommet til ens kundskab*, så at man straks kan træffe bestemmelser i tillid hertil. Dette er også retsreglen i *nordisk* ret, se D L og N L 5—1—1, den nordiske aftl § 1, jfr § 7; det samme gælder i en række andre moderne retsforfatninger, se således i *tysk* ret hovedreglen i B G B § 145, *schweizisk* Obligationenrecht art 9, *østrigsk* G B § 862. Tysk ret sætter endog af bevis hensyn det afgørende tidspunkt i så henseende — altså efter hvilket tilbagekaldelse ikke kan ske — til løftets *ankomst til modtageren* (praktisk taget til hans *bopæl*), se B G B § 130.

I kollision mellem to løftemodtagere, A og B, der har fået tilsagn fra C om samme retsgode, men uden at nogen endnu har fået dette overleveret og uden at der (ved faste ejendomme) har fundet tinglysning sted, må

den løftemodtager, A, til hvis kundskab løftet først kommer, som hovedregel have prioritet fremfor den anden B, se *Kai G. Jensen* i U f R 1929. 148—153 og *Henry Ussing* s st 153—157.

Men skønt løftet således i og for sig er bindende uden aksept, er der naturligvis mangfoldige løfter i handelslivet, der kræver aksept, således navnlig tilbud om indtrædelse i gensidig forpligtende kontraktsforhold, f eks tilbud om køb eller salg. Endvidere kræver selv ensidige mundtlige løfter til en nærværende i reglen dennes aksept. Derimod kræver ensidige løfter, f eks et gavetilsagn til en fraværende, ikke aksept. De nærmere regler om afgivelse af tilbud og disses aksept findes i aftl §§ 1—9, der gælder, når intet andet fremgår af tilbudet eller svaret (eller følger af særlig sædvane).

Men medens hovedreglen i nordisk ret således ved *primære* viljeserklæringer er den, at det afgørende stadium for retsvirkningens, her forpligtelsens indtræden, er erklæringens kommen til den anden parts kundskab, gælder derimod ved de fleste *sekundære* viljeserklæringer den regel, at disse får retsvirkning, såsnart de bevislig er *kommet til den anden parts bopæl*. Se nærmere i Retslæren og læren om aftaler.

Om visse sekundære viljeserklæringer, nemlig de i købelovens § 61, aftl § 40, kommissionslovens § 3, forsikringsaftalelovens § 33, 2 stk, omtalte reklamationer o l, gælder endog den regel, at deres afgivelse i rette tid til post, telegraf eller andet forsvarligt befordringsmiddel bevirker, at en derefter indtrådt forsinkelse eller bortkomst ikke går ud over afsenderen. Denne regel må også gælde *betaling*, se nu leje-lovens § 26, jfr § 67 nr 1.

4. Men foruden at retsordenen således må gribe ind i forretningslivet med klarlæggelse af de afgørende stadier for den kontraktlige forpligtelses indtræden, opstår der i kontrakternes liv andre problemer, til hvis løsning erhvervslivet må påkalde lovgivningen og domstolene.

Sålænge kontraheringen, viljeserklæringernes tilblivelse og det derpå byggede mellemværende forløber *normalt*, er retsordenens indgriben unødvendig. Men såsnart der kommer noget *unormalt* ind i *viljeserklæringens tilblivelse eller det senere kontraktmellemværende*, vil lovgivningens vejledende regler, domstolenes afgørelse, blive påkaldt af forretningslivet selv. Hvis der således i selve viljeserklæringen opstår en *konflikt mellem vilje og erklæring*, idet en forretningsmand A kommer til at erklære noget andet, end han virkelig vil, f eks ved en maskinskrivningsfejl at tilbyde sin sælger B

15 øre pr kilo af en vare istedenfor 13 øre, opstår der en interessekonflikt mellem købers og sælgers interesser, som retsordenen må løse; og den nordiske aftl bestemmer her, at den erklærende A som regel er bundet ved sin viljeserklærings indhold (her tilbudet 15 øre pr kilo), medmindre den anden part, B, indså eller burde indse, at der forelå en fejltagelse, se aftl § 32, jfr § 33. Nordisk ret har altså ment, at det betænkelig ville svække trygheden i samhandlen, tilliden til, at der kan stoles på løfter, om retsordenen ikke *fuldtud* opretholdt løftets, aftalens forpligtende kraft. Denne regel gælder også i *engelsk-amerikansk* ret, i *østrigsk* ret, se østrigsk lovbog § 871. *Tysk* ret beskytter vel ikke tilliden til løftet så stærkt, at den kræver selve dette opfyldt, således som de nævnte landes ret, men den giver dog den, der lider tab ved at stole på tilsagnet, erstatning herfor, se B G B §§ 119 og 122, se også Code civil art 1109, 1110, se om en tildels anden løsning schweizisk Obligationenrecht art 23—26. Forskellen mellem nordisk og tysk ret på dette punkt ses af et eksempel. Hvor A som i nævnte tilfælde har tilbudt B 15 øre pr kilo i en handel om 10.000 kilo, og hvor B har købt varen for 12 øre pr kilo, får B efter nordisk ret selve aftalen opfyldt og tjener altså 300 kr. på handlen; efter tysk ret får B ikke denne fortjeneste, idet selve handlen bliver ugyldig på grund af A's viljesmangel, men hvis B allerede har pådraget sig positive udgifter i anledning af handlen, f eks ved leje af lastvogne, pakhusrum o l, kan han forlange disse udgifter erstattet af A.

Men dernæst kan der komme noget unormalt ind i kontraktmellemværendet derved, at der under dettes udvikling opstår tilfælde, hvor den ene part A i kontrakten gør gældende, at en *væsenlig forudsætning* for hans løfte eller viljeserklæring til B har vist sig *urigtig* eller er *bristet*, hvorfor han ikke længer kan være bundet ved den. Retsordenens indgriben påkaldes også her af forretningslivet, idet kontrahenterne navnlig er uenige, om forudsætningen er så væsentlig, at den part, der gør den gældende, kan hæve kontrakten (også kaldet at den er relevant). Domstolene må naturligvis til bedømmelsen heraf først søge vejledning i selve kontrakten og den faktiske baggrund af forhold og begivenheder, hvorunder den blev til, og i mellemværendets senere udvikling, navnlig eventuel stedfunden brevveksling eller mundtlig forhandling.

a. Hvis det af disse konkrete omstændigheder fremgår, at den omtvistede forudsætning for A's tilsagn til B faktisk har været *berørt* under kontraktforhandlingen, og det efter parternes og til-

fældets beskaffenhed må anses for *overvejende sandsynligt* — og kendeligt for medkontrahenten — at A ikke ville være bundet ved sit tilsagn, dersom han da havde vidst, at forudsætningen var urigtig eller ville bryde, bør A kunne hæve kontrakten; forudsætningen er da væsentlig eller afgørende i retslig forstand. Det vil da bero på en tilfældighed, at forudsætningen ikke af A er blevet udtrykkeligt optaget som et led i selve aftalen. At der ofte, nemlig under de angivne omstændigheder, må tillægges en forudsætning samme afgørende retslige betydning som, hvis den stod skrevet som en betingelse i selve kontrakten, ligger i, at det under kontraktafslutningen i det daglige liv i mange tilfælde er vanskeligt for parterne at have *alle* muligheder *bevidst* fremme; meget ligger ubevidst eller halvbevidst i kontraheringen; og til dette *ubevidst eller halvbevidst aftalte* må retsordenen da retfærdigvis tage hensyn, ligesåvel som til det bevidst og udtrykkelig som betingelse i kontrakten formulerede. Hvis f. eks. A køber af en handlende B, der skal flytte fra den butik, han hidtil har haft, det fast anbragte butiksinventar, og det kan bevises, at B vidste, at A var i underhandling med værten om leje af butikken, idet dette under en samtale mellem A og B blev berørt af A, vil A's virkelige overtagelse af lejemålet være en afgørende forudsætning for hans købeaftale med B, endskønt denne intet indeholder herom som en betingelse for aftalen. B må her efter de faktiske omstændigheder i dette tilfælde kunne sige sig selv, at hvis det spørgsmål udtrykkelig var blevet rejst, om A også ville være bundet ved købeaftalen med B om det faste butiksinventar, hvis A's lejemål med værten ikke gik i orden, ville A efter al sandsynlighed have svaret nej.

Det er altså ingenlunde enhver antagelse eller forudsætning, der har været motiv eller medbestemmende grund for en kontrakt, der er retslig afgørende i denne henseende. Tværtimod må en parts motiver til en kontrakt i almindelighed være uden betydning for den anden part og for kontraktens bindende karakter. Dette er også almindelig anerkendt i nordisk og anden ret, omend det kun sjældent er udtrykkelig udtalt, således som i *schweizisk* Obligationenrecht art 24, næstsidste stk, der med rette som den almindelige regel udtaler, at en vildfarelse, der vedrører bevæggrunden til en kontraktafslutning, ikke er væsentlig. Det er kun, når forudsætningen er *væsentlig i den ovenfor angivne snevre betydning* og som sådan *kendelig* for den anden part, at dens urigtighed eller bristen kan berettiggende til at hæve kontrakten.

b. Da det imidlertid her drejer sig om et *sandsynlighedsbevis* — om hvad A ville have bestemt ved kontraktafslutningen, hvis han havde kendt forudsætningens svigten — og da forudsætningens væsenlighed skal have været kendelig for modparten, vil det ofte i forretningslivet vise sig, at en forudsætning vel virkelig har været til stede, men at der *ikke* af selve de *faktiske omstændigheder ved kontraktafslutningen* kan drages nogen synderlig sikker slutning om *forudsætningens væsenlighed*; og dommeren må derfor her dømme parterne imellem ud fra en mere *almen målestok*, efter, *om en forstandig mand i den pågældende kontrahents sted ville have anset forudsætningen for væsentlig eller ej*, således at han altså ikke ville have bundet sig ved kontrakten, dersom han havde kendt forudsætningens svigten. Hvad *tysk* ret i B G B § 119, 1 stk herom bestemmer, må i virkeligheden enhver retsorden anerkende, nemlig, at en kontrahent kan anfægte sin viljeserklæring, »når det må antages, at han ved kendskab til sagernes virkelige stilling og ved *forstandig* vurdering af tilfældet ikke ville have afgivet viljeserklæringen« (udh her).

Dertil kommer, at når det drejer sig om et *gensidigt* forhold, må også *den anden parts opfattelse af forudsætningens væsenlighed* i kontraheringsøjeblikket tages i betragtning, idet man naturligvis *ikke* kan *anerkende en forudsætning* i disse tilfælde *for væsentlig som modparten under kontraheringen overhovedet ikke kunne tænkes at ville anerkende som gyldig* (denne begrænsning må i gensidige forhold iøvrigt også gælde i tilfældegruppe a.); men også her vil dommeren dømme alment efter, hvad en *forstandig* modpart kunne tænkes at ville anerkende. Dersom således to kornkøbmænd A og B handler om salg af 1000 tdr korn fra A til B, og A regner med kornprisernes fald i den nærmeste tid, og B med deres stigning, er f. eks denne forventede stigning naturligvis et meget væsentligt motiv for B til overhovedet at afslutte denne kontrakt. Men alligevel kan B selvfølgelig ikke anse sig som løst fra kontrakten, fordi denne forudsætning brister, idet priserne falder. Ti en sådan forudsætning ville den anden part, A, såvelsom enhver forstandig købmand, overhovedet ikke have anerkendt, hvis B havde fremhævet den under kontraheringen; den kan slet ikke bringes ind under, hvad der kan tænkes at være blot ubevidst *aftalt*. Dommeren må også her bødømme forudsætningens væsenlighed ud fra en *samfundsmæssig vurdering* af, hvilken afgørelse der i det lange løb vil være den gavnligste for erhvervslivet, og særlig også for

vedkommende *erhvervsgren* eller faglige område, altså overveje, hvad der tjener *samlige* handler indenfor dette område bedst, idet den enkelte handel, der er til påkendelse, kan ses som et enkelt led i hele dette erhvervs maskineri. Således ville f eks *al kornhandel*, ja *al handel* jo blive umulig, dersom forudsætninger som de nys nævnte skulle kunne gøres gældende. På samme måde ville *udlejer-virksomheden* blive umulig, dersom f eks en lejer, der lejede en lejlighed i en anden by, end hvor han hidtil havde boet, og under kontraheringen havde omtalt, at han skulle overtage en ny stilling i udlejerens by, bagefter kunne frigøre sig for lejekontrakten, da denne hans forudsætning bristede, idet han ikke opnåede nævnte stilling. Selvom det i dette tilfælde og det nævnte kornhandelstilfælde virkelig kan oplyses, at den ene part har anset de nævnte forudsætninger for aldeles afgørende for *sine* viljeserklæringer, kan disse forudsætninger alene af den grund ikke anerkendes, at modparten i dette gensidige kontraktforhold overhovedet ikke som forstandig mand kunne tænkes at ville anerkende dem, idet han tværtimod, dersom de var blevet fremhævet under kontraheringen som væsentlige, idetheletaget slet ikke ville have indladt sig på handlen eller lejemålet.

Denne vurdering af forudsætningen ud fra, hvad man i *det normale forretningsliv* og indenfor vedkommende forretningsgren vil anse for væsentligt, har også nu og da fået udtryk i lovgivningerne, se således i *tysk* ret B G B § 119, 2 stk, der om visse omstændigheder, der berettiger en part til at anfægte sin viljeserklæring, bruger det udtryk, at de skal være sådanne omstændigheder, der »im *Verkehr* (udh her) als wesentlich angesehen werden«, se også *schweizisk* Obligationenrecht art 24 nr 4, der karakteriserer de samme omstændigheder som sådanne, der »nach Treu und Glauben im *Geschäftsverkehr* (udh her) als eine notwendige Grundlage des Vertrages betrachtet wurde«. Men hvad disse love udtaler, er efter det ovenanførte ikke andet end, hvad der må gælde under enhver retsorden.

c. Ovenfor er alene tænkt på tilfælde, hvor en forudsætning for aftalen enten faktisk har været *omtalt* under kontraheringen — uden at være gjort til en bestanddel af kontrakten, en betingelse — eller dog har været *fremme for kontrahenternes bevidsthed*, eller hvor dette ialtfald er *højest sandsynligt*, og hvor der derfor er et vist faktisk grundlag i selve det individuelle kontraktstilfælde, i det under kontraheringen passerede, for den nævnte sandsynligheds-

beregning, om en part ville have bundet sig eller ej, dersom forudsætningens svigten havde været klart bevidst fremme for parterne, og der var blevet taget udtrykkelig bestemmelse herom. Men i mange kontraktforhold i forretningslivet indtræder der senere tilfælde, som hverken har været berørt eller fremme for nogen af parternes bevidsthed, altså *ganske uventede* tilfælde. Her må dommeren i endnu højere grad end i de ovennævnte tilfælde dømme parterne imellem ud fra en *almen samfundsmæssig vurdering af forudsætningen*, altså ud fra en overvejelse af, om den bristede forudsætning efter en sådan vurdering må anses for så væsentlig, at det er retfærdigt og rimeligt at frigøre vedkommende part for kontrakten, for hans viljeserklæring. A og B indgår en interessentskabskontrakt. Under det derved opståede interessentskabsforhold viser det sig, at A har manglet den fornødne menneskekundskab overfor B ved interessentskabets stiftelse, idet B efterhånden viser sig at være en uheldelig kværulant, der modsætter sig selv de fornuftigste forretningsmæssige foranstaltninger og bestemmelser fra A's side, således at samarbejdet bliver praktisk talt umuliggjort; tilsidst bliver forholdet så spændt mellem parterne, at det forretningsmæssige samkvem mellem A og B må foregå skriftligt. Om en sådan tilstands opståen findes der intetsomhelst i interessentskabskontrakten; blandt de grunde, som denne kontrakt nævner som berettigende til ophævelse af kontrakten, nævnes ikke den omtalte uholdbare tilstand; og denne har naturligvis end ikke været berørt under kontraktforhandlingerne i sin tid, da interessentskabet blev stiftet, eller været i de kontraherendes tanker.

Også her ligger der en god vejledning i den almene vurdering, at ingen forstandig forretningsmand ville have indladt sig på en interessentskabskontrakt, om han havde kunnet forudse en uheldelig kværulans som den nævnte hos sin medinteressent; men et vist minimum af samarbejde må anses at være en væsentlig forudsætning for enhver interessentskabskontrakt; og denne forudsætnings bristen må altså berettige en interessent til at hæve denne kontrakt, se nu også dom i U f R 1933. 800. Men en rent samfundsmæssig vurdering af forholdet må føre dommeren til samme resultat, ti samfundet er alvorlig interesseret i, at der indenfor dets økonomiske virksomheder hersker et godt fordrageligt samarbejde mellem alle parter, idet et sådant samarbejde er en vigtig betingelse for produktionen.

Sammenfatter vi resultaterne af det anførte, må det altså som

vejledende fremhæves, at dommeren ved bedømmelse af en forudsætnings væsenlighed i kontraktforhold først må se hen til det enkelte konkrete kontraktforholds nærmere individuelle omstændigheder, derunder det under kontraheringen udtalte og iøvrig passerede, og på grundlag heraf anstille en sandsynlighedsberegning over, om en part ville have ladet være at indgå kontrakten, dersom forudsætningsens svigten var blevet fremdraget under forhandlingen, og han skulle have taget udtrykkelig bestemmelse herom, hvorefter det må undersøges, om denne forudsætning var kendelig for medkontrahenten, og om den i gensidige forhold overhovedet kunne tænkes anerkendt af modparten under kontraheringen. Men allerede herunder og endnu mere, hvor den konkrete kontraktforhandling intet viser om parternes syn på forudsætningen, er den almene vurdering, der ligger i, hvad en forstandig forretningsmand, kendt med de pågældende forhold, ville anse for en væsentlig forudsætning, og en samfundsmæssig vurdering af kontraktforholdet vejledende for domstolene.

Kort udtrykt er en parts *forudsætning* altså *væsentlig* i retslig forstand (eller relevant) d v s berettiger, såfremt den svigter, parten *til at hæve kontrakten*, dersom det *enten af de under kontraheringen faldne udtalelser og det iøvrigt derunder passerede kan sluttes som overvejende sandsynligt, at parten ikke ville have bundet sig* og indgået kontrakten, dersom han havde kendt forudsætningsens svigten, og medkontrahenten efter al sandsynlighed ville have anerkendt den, *eller* dersom det, hvor der *ikke af kontraheringen kan sluttes noget herom*, må anses for *retfærdigt og rimeligt* efter dommerens *samfundsmæssige vurdering at tillægge en uventet begivenhed retslig betydning* som en sådan *afgørende forudsætning* for kontraktforholdets beståen.

Det anførte viser således idethele, at den menneskelige ufuldkommenhed og umuligheden af at forudse alle tilfælde, der kan opstå under et kontraktforholds senere udvikling, nødvendigvis medfører en betydelig indgriben fra retsordenens side i erhvervslivet på hele det praktisk vigtige område, der hedder kontraktforudsætninger.

En lære om kontraktforudsætninger, der kaldes den *objektive teori*, og som hos os navnlig er blevet hævdet af *Ernst Møller* i »Forudsætninger«, 1894, gør gældende, at spørgsmålet om en forudsætning er væsentlig i den forstand, at en part kan hæve kontrakten — eller som det også udtrykkes: om forudsætningen er relevant — ikke kan afgøres ud fra parternes vilje, ud fra det konkrete kontrakttilfældes individuelle om-

stændigheder, men altid må afgøres objektivt efter, hvad der må anses for retfærdigt og billigt; og af nogle objektivister, navnlig *Leonhard* og tildels Ernst Møller, fremhæves det, at det er uheldigt og højst usikkert at bygge på, hvorledes en parts vilje ville have været, dersom parterne havde vidst, at en forudsætning, de gik ud fra, vilde svigte; og en sådan hypotetisk partsvilje er i virkeligheden en illusion; istedenfor at arbejde med denne partsvilje bør den objektive ret angive de forudsætninger, type-forudsætninger, som efter retfærdighed og billighed må anerkendes som relevante, se Ernst Møller *anf v s 8 ff* og *Leonhard* nedenfor anførte sted. En anden opfattelse, den *subjektive teori*, gør herimod gældende, at afgørelsen vel, hvor selve den konkrete aftale ikke afgiver holdepunkter for bedømmelse af forudsætningsspørgsmålet, må bygges på sådanne type-forudsætninger, der uden videre må gælde som *naturalia negotii* — som f.eks. den forudsætning, at det vederlag, man har betinget sig, erlægges, at den solgte genstand ikke lider af mangler o.l. — men at der på den anden side utvivlsomt også findes *individuelle* forudsætninger, som fremgår af den konkrete partsvilje, uden at være gjort til en betingelse, og som ligeledes må anerkendes som relevante, se *Jul. Lassen I 112 ff*, navnlig 119—122, se om modsætningen mellem disse teorier i *tysk retslitteratur Windscheid I 343 ff* — for den subjektive opfattelse — og *Lenel* i »Archiv für civilistische Praxis« bd 74 s 220 ff, og *Leonhard* i »Verhandlungen des 20. deutschen Juristentages« III s 63 ff, for den objektive opfattelse. I virkeligheden anerkender imidlertid også disse objektivister den individuelle forudsætning, nemlig når denne er gjort til en »stiltiende betingelse«.

I denne sidste fase — hvor begge teorier anerkender type-forudsætninger deklatorisk, når intet kan udledes af den konkrete aftale og partsvilje, og hvor selv den objektive teori anerkender den individuelle forudsætning i form af stiltiende betingelse — er striden mellem disse teorier efter min opfattelse mere en strid om ord end om realiteter, og synes mig iøvrigt at bunde i en vis uklarhed hos begge teorier. For det første turde den psykologiske forskel mellem en væsentlig forudsætning og en »stiltiende« betingelse være temmelig hårfin og ihvertfald umulig at konstatere i det praktiske livs tilfælde. Forskellen angives at ligge i, at ved den stiltiende betingelse må kontrahenten ifølge sit løftes indhold antages at have ikke blot tænkt på forudsætningen, men også at have tænkt på og taget beslutning for den eventualitet, at forudsætningen viste sig at svigte, jfr *Lassen I 121*. Tager vi et praktisk tilfælde til belysning heraf, f.eks. det ovennævnte med en vordende butik-lejers køb af fast butiksinventar (tilfældet er hentet fra *Tybjergs bevisbyrdeundersøgelser s 146*), kan man vel med stor sikkerhed af de konkrete kontraktomstændigheder slutte, at den vordende butik-lejer har haft lejermålet af butikken i sit sind som en forudsætning for nævnte køb; men om han tillige i sit sind er nået til bevidst at tænke på det triste tilfælde, at lejermålet ikke gik i orden, og ligeledes er nået til bevidst at have taget beslutning også for denne eventualitet, vil senere være vanskeligt psykologisk at konstatere; og kendeligheden for medkontrahenten endnu mere. Men at lade vigtige retsvirkninger som ophævelse af en kontrakt afhænge af sådanne psyko-

logiske tilfældigheder, er ganske uholdbart, jfr mine bemærkninger i U f R 1909 B 15.

Resultatet er altså, at hvad enten den væsentlige forudsætning for vedkommende part A måtte fremtræde som en stiltiende betingelse eller som en almindelig forudsætning — hvis en sådan forskel overhovedet kan gøres — må den berettigede ham til at hæve aftalen, når det, som i nævnte købetilfælde, var kendeligt for den anden part B, at forudsætningen, her lejermålets istandbringelse, var en afgørende forudsætning for aftalen, her købet af butiksinventaret.

Men her kommer vi til en uklarhed hos den subjektive teori angående den måde, hvorpå den individuelle forudsætning skal have lagt sig for dagen og bagefter kan konstateres. Undertiden tales der desangående, som om forudsætningen og dens nærmere styrke skal kunne erkendes af selve den forudsættende parts *løfte*, af dets *indhold*, se *Lassen I 121*; undertiden tales der blot om, at partens *vilje* mht forudsætningen på en eller anden, ikke nærmere bestemt måde er *kendelig* for modparten, s s 121—22. Dette er uklart, ligesåvelsom det er uklart, hvad det vil sige, at forudsætningen og dens styrke fremgår af løftets indhold. Forholdet turde nu faktisk være det, at i det virkelige liv fremgår det, vi kalder forudsætninger, ikke af selve løftets indhold, ti hvis dette er tilfældet, er den såkaldte forudsætning en del af selve løftet, direkte lovet, og følgelig ikke længer blot en forudsætning for løftet. Ved forudsætning for et løfte må man jo netop forstå en antagelse, der ligger til grund for en parts løfte, men ikke fremgår af dette; en sådan bevæggrund må da, hvis den skal erkendes individuelt, erkendes af *andre særlige kendsgerninger end løftet*, end selve viljeserklæringen, kontraktens ord. En sådan individuel forudsætnings tilstedeværelse hos en part kan erkendes af *udtalelser*, der i forbigående er faldet *under kontraktforhandlingen*, og som klart viser, at en part, kendelig for den anden, har haft en vis forudsætning i sit sind, da han afsluttede kontrakten, f eks en bemærkning i ovennævnte tilfælde fra køberen af butiksinventaret om, at han var i underhandlinger om et lejemål af butikken; men foruden udtalelser kan idetheletaget *det under kontraheringen faktisk passerede* berettigede til at slutte til en bestemt forudsætnings tilstedeværelse.

Når det således af udtalelser eller andre objektive kendsgerninger under kontraheringen fremgår, at en kontraktpart A, kendelig for den anden part B, er gået ud fra en bestemt forudsætning for sit løfte, og dersom der af disse kendsgerninger, og eventuelt af A's for B bekendte karakter, kan sluttes som overvejende sandsynligt, at A ikke ville være bundet, dersom forudsætnings svigten havde været ham bekendt, er forudsætningen så væsentlig, at A har ret til at hæve kontrakten. At det skulle være betænkeligt at bygge denne retsvirkning på en slutning fra fakta som de nævnte, kan der ikke gives de sidstnævnte tilhængere af den objektive teori ret i. Det drejer sig her som så ofte i juraen og andre videnskaber om en *sandsynlighedsslutning*. Når det af et individuelt kontrakttilfældes samtlige faktiske omstændigheder må anses for *overvejende sandsynligt*, at en part er gået ud fra en bestemt forudsætning som afgørende for sit løfte, således som man trygt kan slutte i nys

nævnte tilfælde, ses der ikke at være mere betænkelighed ved at knytte retsvirkningen hertil på dette område end på andre juridiske områder, hvor vi også må arbejde med den overvejende sandsynlighedsberegning.

At vi ikke ved spørgsmålet om forudsætningens væsenlighed undgår den hypotetiske slutning, erkendes også klart af *Henry Ussing*. Han hævder idethele, at »spørgsmålet om forudsætningens væsenlighed må afgøres *individuet*, ikke efter nogen objektiv målestok«, se *Ussing*: Forudsætninger s 93—95. Men »at forudsætningen er *væsenlig*«, vil sige, »at den har været bestemmelsesgrund for løftet«, *Ussing* s 88. Men spørger man derefter, hvad der forstås ved, at forudsætningen er bestemmelsesgrund, svares der: »forudsætningen er bestemmelsesgrund, når man kan sige: Hvis løftegiveren ikke havde haft forudsætningen, (hvis han havde vidst, at den var urigtig), vilde han overhovedet ikke have afgivet løftet«, *Ussing* s 42. Men dette er netop en hypotetisk vilje, der her arbejdes med; det er netop en overvejende sandsynlighedsslutning i et tænkt tilfælde, og denne hypotetiske vilje, denne sandsynlighedsslutning, skal afgøres *individuet*, *Ussing* s 93—95, jfr 54—57. Men medens *Ussing* således vil afgøre spørgsmålet om forudsætningens *væsenlighed* individuelt, vil han derimod afgøre spørgsmålet om dens *relevans* objektivt d v s, at selvom en bestemt forudsætning har været væsenlig, en bestemmelsesgrund for løftet, kendelig for medkontrahenten, skal herefter domstolene dog kunne erklære løftet for bindende, selvom forudsætningen brister, nemlig efter et skøn over, hvad retfærdigheden tilsiger, *Ussing* s 57, 216—17. Herefter bliver der i de allerfleste tilfælde ikke nogen reel forskel mellem den subjektive teori og *Ussings* teori. *Ussing* har fuldt bevidst anerkendt den individuelle forudsætning. Og den overcensur over den individuelle forudsætning fra domstolenes side ud fra, hvad retfærdigheden tilsiger, vil sikkert alle subjektivister kunne tiltræde, da denne censur formentlig kun kan betyde, at forudsætningen som ethvert andet kontraktelement ikke må stride mod »lov og ærbarhed«. I det tilfælde, *Ussing* nævner i »Et Hovedspørgsmaal i Læren om Forudsætninger« (særtryk af Det nordiske Studenter-jurist-stævne 1918) s 317 — om lejligheden, som en lejer A, der for enhver pris skal skaffe sig en lejlighed, tager, men som senere viser sig befængt med væggetøj, — er det netop en præceptiv sætning, grundsætningen i afl §§ 31 og 33, der skal kunne bevirke, at A får ret til at hæve aftalen, selvom det må antages, at hans modpart B ikke ville have anerkendt forudsætningen (om en i nævnte henseende mangelfri lejlighed), hvis den var blevet omtalt, da lejekontrakten blev indgået, og at A trods dette ville have lejet hos B. Men udenfor sådanne præceptive reglers indgriben — der må ramme både det udtrykkelige aftalte og det blot forudsatte — bør retsordenen sikkert på kontraktområdet som på alle andre områder give fuld frihed for de ejendommeligste, særeste naturer og deres — efter flertallets opfattelse — mest besynderlige kontraktforudsætninger, så længe disse ikke strider mod sædeligheden eller straffeloven. Er en sådan sær og besynderlig forudsætning virkelig kendelig for medkontrahenten B som bestemmelsesgrund for A's løfte i den angivne betydning, ses der ikke at være nogensomhelst grund for retsordenen til at blande sig heri, ud fra nogen art af retfærdighedsbetragt-

ning eller samfundsmæssig overvejelse. At B her, når forudsætningen brister, ikke kan gennemtvunge løftet ved retslig tvang, kan ingen samfundsinteresse have nogetsomhelst imod, jfr nu også Ussing: Aftaler 250—74 om forudsætningers svigten, hvor det erkendes, at det ved sjældent forekommende eller endog for løftegiveren ganske individuelle forudsætninger er naturligt at udfylde aftalen »i parternes ånd«, efter hvad disse ville være blevet enige om, for så vidt dommeren mener at kunne fastslå dette, se s 261.

Der turde således i realiteten ikke være nogen forskel mellem den subjektive teori og den objektive teori i den sidstnævnte, væsentlig modererede skikkelse. Når *Jul. Lassen* skal udtrykke forskellen mellem den forudsætning, der vel er væsentlig for en medkontrahent, men ikke retslig kan anerkendes som væsentlig d v s berettigede ham til at hæve kontrakten, og en sådan retslig afgørende forudsætning, sker det ved, at han karakteriserer den førstnævnte forudsætning som *bestemmelsesgrund*, den sidstnævnte som *viljesbegrænsning*. Disse benævnelser turde være ret uheldige, fordi man gennem dem får det indtryk, at det drejer sig om en rent *psykologisk* forskel hos *løftegiveren*; at viljesbegrænsningen hos ham betegner en kraftigere psykisk indstilling overfor forudsætningen — om at han under ingen omstændigheder vil, dersom denne brister — end bestemmelsesgrunden, medens forskellen i virkeligheden er af *praktisk retslig* art, idet, som ovenfor påvist, den forudsætning, der vel er bestemmelsesgrund, men ikke er retslig afgørende — viljesbegrænsning efter *Lassen* — simpelthen hører til de forudsætninger, der i gensidige forhold overhovedet ikke vil blive godkendt af nogen fornuftig modpart og derfor alene af den grund ikke retslig kan anerkendes som bindende element i aftalen. De tilfælde, som *Lassen* nævner I s 113 som baggrund for sin sondring mellem bestemmelsesgrund og viljesbegrænsning — forretningsmanden, der køber varer på spekulation under den for sælgeren kendelige forudsætning, at varen vil stige i pris; den, der i anledning af sin datters forestående bryllup bestiller møbler til hendes udstyr o l (hvor forudsætningen ikke kan anerkendes) — hører netop til denne gruppe tilfælde. Begrænsningen ligger derfor ikke, som *Lassen* mener, i den forudsættende parts vilje, men i hans modparts vilje. *Henry Ussing*, der iøvrig med føje ikke vil anvende begrebet viljesbegrænsning som kriterium for en forudsætnings relevans, forsøger imidlertid at angive en psykologisk forskel mellem bestemmelsesgrund og viljesbegrænsning, for skarpere at udtrykke, hvad *Lassen* formentlig har tænkt herved. Ved en forudsætning som bestemmelsesgrund forstår han som anført en sådan, om hvilken man kan sige: »Forudsætningen er bestemmelsesgrund, når man kan sige: Hvis løftegiveren ikke havde haft forudsætningen (hvis han havde vidst, at den var urigtig), ville han overhovedet ikke have afgivet løftet«. Viljesbegrænsning er forudsætningen derimod, når man kan sige: »Hvis løftegiveren havde overvejet de forskellige muligheder, ville han have sagt: »Jeg lover det kun på betingelse af, at forudsætningen er rigtig«, eller »jeg forbeholder mig at gå fra mit ord, hvis forudsætningen brister«, *Ussing* s 42. Det indses imidlertid ikke, at det herved er lykkedes at angive nogen virkelig psykologisk forskel mellem

bestemmelsesgrund og viljesbegrænsning *indenfor løftgiverens vilje*; og det ligger formentlig i, at der ingen sådan findes. Såvidt det kan ses, foreligger der vistnok her en forveksling mellem *en formuleringsforskel* og *en realitetsforskel*. Ved den *første definition* — af ordet *bestemmelsesgrund* — er den væsentlige forudsætning defineret *negativt*: A ville ikke have bundet sig, afgivet løftet, hvis han havde kendt forudsætningernes *urigtighed*; ved den *sidste definition* — af ordet *viljesbegrænsning* — er den væsentlige forudsætning defineret *positivt*: A *vil kun være bundet* på betingelse af, at forudsætningen er *rigtig*.

Begrebet »viljesbegrænsning« må derfor, så vidt jeg kan se, opgives som selvstændigt psykologisk begreb; der ligger ikke reelt psykisk mere i dette begreb end i bestemmelsesgrund eller væsentlig forudsætning; vi kan da holde os til denne og behøver ikke danne noget nyt kunstord. Hvad den subjektive teori uklart mener med viljesbegrænsning, er i virkeligheden alene, at en individuel forudsætning ikke kan anerkendes af domstolene som berettigende til at hæve kontrakten, blot fordi den er væsentlig eller bestemmelsesgrund for *den ene part*; det må tillige undersøges, om forudsætningen overhovedet kan tænkes godkendt af *den anden part*, om forudsætningen således idetheletaget kan tænkes at ligge indenfor det *aftaltes ramme*. I realiteten er den subjektive teori her enig med den nævnte modererede objektive teori, der også vil anerkende den individuelle væsentlige forudsætning eller bestemmelsesgrunden i samme begrænsede omfang, men udtrykker dette *ikke som en viljesbegrænsning* hos en kontraktpart, men som en begrænsning, der fastsættes efter, hvad *retfærdighed og billighed* tilsiger. Heri er den forsåvidt sandheden nærmere end den subjektive teori, som den rigtig har forladt det psykologiske kriterium og er gået over til også at tage et væsentligt hensyn til modpartens indstilling overfor den anden parts forudsætning. Men henvisningen til, at domstolen her skal skønne efter retfærdighed og billighed er som en *general formel for vejledning* efter min opfattelse noget for abstrakt og fremsat på et for tidligt stadium. Det må nemlig allerførst betones, som ovenfor vist, at man når et meget langt stykke i behandlingen af kontraktsforudsætninger ved først at undersøge ikke blot selve kontrakten, men *alt det under den mundtlige kontrahering eller i brevvekslingen udtalte, berørte eller passerede*, kendsgerninger, som både de subjektive og objektive teorier synes mig ikke at have tilstrækkeligt øje for. Når en forudsætning stiger frem af disse kendsgerninger som væsentlig og kendelig for medkontrahenten — og den ikke i gensidige forhold hører til dem, der ikke kan tænkes anerkendt af modparten — er der ingen særlig plads for et frit skøn fra domstolene over retfærdighed og billighed, og det er derfor betænkeligt her at henvise til dette skøn. Her må skønnet være bundet af det faktisk under kontraheringen passerede og anerkende den væsentlige forudsætning som retslig afgørende mellem disse to parter. Det må derfor betones, at det først er, når også disse konkrete fortolkningsbidrag svigter, når vi kommer til de for kontrahenterne i kontraheringsøjeblikket helt *uventede begivenheder*, at der, som ovenfor påvist, bliver plads for friere betragtninger over, hvad der stemmer med retfærdighed og billighed.

Der turde derfor efter det anførte være al god grund til at indstille striden mellem teorierne, mellem den subjektive og den objektive teori. Når de to teorier indbyrdes klarer deres begreber, som der ovenfor er gjort et forsøg på, bliver der ingen realitetsforskel tilbage. Men begreber som den »stiltiende« betingelse og begrebsforskelle som den mellem »bestemmelsesgrund« og »viljesbegrænsning« bør snarest forsvinde fra juraen. De hører til de begreber, som — med et udtryk af *Edison* — gør det, der i tilværelsen er *simplex*, til *complex*, istedenfor at gøre *complex simplex*; og tilværelsen kan være indviklet nok endda.

5. Et område, hvor man mindst skulle vente retsordenens indgriben, er *kontraktaffattelsen*. Alligevel har erfaringen vist, at den private kontrahering også her ret ofte trænger til en *klaring* og faste rammer, samt til en *forenkling* gennem ensartethed, som alene den *almene retsregel* kan give.

Naturligvis bør lovgivningen såvidt muligt overlade forretningslivet initiativet i dokumentaffattelsen. Og der gælder i reglen *formfrihed* ved kontrakters affattelse i nordisk ret; mundtlige aftaler er således i reglen lige så bindende som skriftlige. I det hele og store har forretningslivet ned gennem tiderne selv fundet de kontrakttyper (køb, lån, leje, forvaring, pant o s v) og de kontraktformer, som det har praktisk trang til. Og de forskellige kontraktforhold har i reglen banet sig vej ude i erhvervslivet længe, inden de når frem til lovgivningens anerkendelse og regulering. Men når erhvervs livet har arbejdet nogen tid med kontraktforholdet og en hertil passende dokumentaffattelse, viser det sig ret ofte, at der ikke blot tiltrænges et særligt sæt retsregler om selve forholdet, men også nu og da, at der er betydelige fordele ved, at retsordenen fastslår en *bestemt, ensartet*, for alle *bindende kontraktform*, hvortil da kan knyttes ganske *bestemte og klare retsvirkninger*. På denne måde har forretningslivet haft store praktiske fordele ved, at lovgivningerne verden over efterhånden har fastslået ganske bestemte former for *vekslers, check's og konnossementers affattelse*, se således den *nordiske* vekselovs kap I, checklovs kap I, sølovs §§ 151—55, *tyisk* Wechselgesetz af 21 juni 1933, H G B § 643, *engelsk* Bill of exchange act, 1882 s. 3 (veksler) og s 73—75 (checks), jfr Amendment act 1932, Bill of lading act, 1855, jfr Carriage of goods by sea act, 1924, *fransk* Code comm art 110, Code comm art 281 ff, *schweizisk* Obligationenrecht art 990 ff (veksler). Er de nævnte handelsdokumenter ikke affattet i den af loven foreskrevne form, er de *ugyldige* som *veksler, checks* o l, d v s de særlige praktiske retsvirkninger, der

er knyttet netop til vekslen o s v i den foreskrevne form, indtræder ikke. Se iøvrig nærmere om former for visse viljeserklæringer Retslæren og læren om aftaler.

Men dernæst er selve den *private dokumentaffattelse og dens teknik* ikke så sjælden *mangelfuld*, ofte uklar på væsentlige punkter. Dette har man ikke hidtil haft forståelsen af, og man har derfor ikke set, at det her i visse forhold *kan* være en opgave for *lovgivningen* at virke *retledende* for selve *dokumentskrivningen*. Som eksempel herpå kan nævnes, at det i dansk *servitutpraksis* tidligere almindelig blev forsømt ved servituddokumenternes affattelse at klare sig spørgsmålet om, hvem der skulle have *påtaleretten* i tilfælde af servitutternes overtrædelse, og at sætte udtrykkelige bestemmelser herom ind i dokumenterne; og denne forsømmelse og uklarhed blev årsag til mange tvivlsomme retssager. Nu har en nyere lov grebet ind i dette forhold og *tvunget* den private kontraktpraksis til i fremtiden at affatte dokumenterne med større omhu i så henseende, idet T L § 10, 5 stk udtrykkelig foreskriver, at et servituddokument altid *skal* angive den eller de påtaleberettigede; og dette krav gennemtvinges af myndighederne derved, at intet servituddokument bliver modtaget til tinglysning, dersom det ikke således har taget stilling til påtalespørgsmålet. Yderligere kan nævnes, at de danske pantebrevet tidligere, så længe deres affattelse helt beroede på det private initiativ, var ret upraktisk og uoverskuelig affattet, idet det enkelte pantebrevs individuelle bestemmelser — om pantesum, rentefod, afdrags- og opsigelsesvilkår o l — var blandet sammen med de mange bestemmelser, der stereotypt går igen i næsten alle pantebrevet — om de retsfølger, det har, at skyldneren misligholder sine forpligtelser, rettergangsmåden o s v. Nu er det ved lovens indgriben blevet fastslået, at pantebrevets individuelle indhold altid *skal* angives *først* i dokumentet, på dettes 2 første sider, hvilket har den fordel, at man i forretningslivet og i tinglysningspraksis straks får et klart overblik over det pågældende pantebrevs hele konkrete indhold og retsstilling, medens de sædvanmæssige, stereotype bestemmelser, der i virkeligheden er almene retsregler, er hensluttet til pantebrevets 3 og 4 side, jfr T L § 50, An § 3. Denne deling af pantebrevet mellem en individuel og sædvanmæssig tekst er desuden særlig hensigtsmæssig under det af tinglysningsloven gennemførte genpart- og akssystem, idet der ved denne deling er opnået både, at de private kan nøjes med at levere genpart af pantebrevets 2 første sider, og at tinglysningskontorets akter, hvori genparterne

af dokumenterne opbevares, derved befries for at fyldes med en mængde stereotyp stof (pantebrevets 2 sidste sider).

Erfaringen har således på forskellige områder af kontraktpraksis vist, at lovgivningen endog, hvad man ikke på forhånd skulle tro, har en vigtig opgave som *retledende* til en *forbedret dokumentteknik*, ved siden af sine andre vigtige opgaver med at skabe tryghed og sikkerhed i kontraktforholdene. Forretningslivet viser, når det gælder juridiske dokumenters affattelse, ikke så sjælden mangel på initiativ. Da man i det daglige forretningsliv i reglen ikke har tid til at tænke spørgsmålene igennem til bunds, viser kontraktpraksis ofte en passiv vedhængen ved det gamle, en overdreven ængstelighed for at fravige de engang tilvante former og kontraktudtryk, som man i mange tilfælde ret uklart mener at kunne knytte visse retsvirkninger til, og hvis ændring unødigt befrygtes at forskertse disse. Selvfølgelig bør man ikke forlade en hævdunden *god, klar dokumentaffattelse*, der efter lang erfaring fører visse *bestemte, gavnlige* retsvirkninger med sig, uden grundig overvejelse af forslag om nye retsudtryk; og forsåvidt er en vis konservatisme i kontraktpraksis på sin plads; men, som ikke mindst vore ældre pantebrevsaffattelser viser, finder der ofte en stædig vedhængen ved de tilvante former og udtryk sted, selv hvor disse former og udtryk for en nærmere overvejelse har vist sig som upraktiske, uoverskuelige. Her har da viden-skaben og en på denne bygget lovgivning en væsentlig opgave som klarlægger og vejleder for praksis.

6. Det gælder imidlertid her som ved al lovgiverens indgriben, i omsætningsforholdene som i produktionsforholdene, at den må iværksættes med varsomhed. Enhver indgriben ud fra forudfattede sociale teorier, der ikke bekræftes af en omfattende erfaring, må frarådes. Om alle de ovenfor omtalte former for lovgiverens styrelse og retledning i erhvervslivet gælder det, *at* den ikke på et eneste punkt har grebet ind i eller hindret de *værdifulde skabende* kræfter i erhvervslivet, *at* lovgivningen på alle disse områder til at begynde med og i lange tider har forholdt sig afventende for først at se, hvorledes erhvervslivet på egen hånd klarede vanskelighederne, og *at* den først bestemte sig for at gribe ind, da *længere tids erfaring* klart viste, at alene faste retsregler kunne løse forretningslivets egne vanskeligheder, kunne skabe den tryghed, som forretningslivet selv ønskede, kunne hindre en hensynsløs udbytning eller en forvirring og uklarhed, som erhvervslivet ikke selv havde vist sig i stand til at hindre.

Når lovgiveren vil søge at løse den vanskelige opgave at forene fuld frihed for alle værdifulde kræfter med en gennemført tugt og orden overfor alle udbytende og forvirrende kræfter, kræves foruden den nævnte erfaring og omsigt dernæst en nøje og alsidig overvejelse i *valget* af de *retsmidler*, der står til lovgiverens rådighed ved en indgriben i erhvervslivet. Der findes nemlig til gennemførelse af en rimelig beherskelse og orden i omsætningsforholdene såvelsom i produktionsforholdene dels midler af mere *læmpelig, vejledende*, og dels af mere *hård, tvingende* art. Man har ikke blot indenfor *retshåndhævelsesmidlerne* valget mellem de mere læmpelige, privatretlige midler — erstatning og udleveringsret eller vindikation — og straffen. Men selv *indenfor det rent privatretlige område* er der valget mellem fremgangsmåder af forskellig styrke. Retsordenen griber ind i det økonomiske omsætningsliv dels ved fravigelige eller deklatoriske regler og dels ved ufravigelige eller præceptive regler. De deklatoriske regler skaber orden og klarhed i kontraktforholdene i spørgsmål, hvor de private aftale tier. De udfylder altså aftalen; men hvis parterne ønsker en anden ordening for deres mellemværende, end den deklatoriske retsregel giver, kan de fravige denne. Som eksempel på en fravigelig retsregel kan nævnes den nordiske købelovs § 38, hvorefter køberen skal svare 6 pr c årlig rente af købesummen fra det tidspunkt, da denne skal betales, i køb mellem handlende, og ellers 5 pr c. Denne regel gælder altså, når intet andet er aftalt i købekontrakten; men køberen og sælgeren kan frit vedtage, at der f eks skal svares 4 pr c eller 7 pr c i nævnte forhold.

Disse udfyldende retsregler har ikke blot den opgave at skabe orden og klarhed i de private aftaler, hvor disse tier; men de virker faktisk også til en *forenkling* af forretningslivet. En mængde kontrakter i det daglige forretningsliv kan være ganske *kortfattede*, idet de om en række punkter ikke behøver at træffe udtrykkelig aftale, men stiltiende kan henholde sig til lovens almene, udfyldende regel, således i køb og salg af løsøre om renten til nævnte § 38, om følgerne af sælgerens forsinkelse med varens levering til købelovens §§ 21 ff. Vore lovregler for den daglige omsætning af varer, købeloven 6 april 1906, kommissionsloven 8 maj 1917 o l, er gennemgående af denne udfyldende, fravigelige karakter, hvad der også udtrykkelig er sagt i disse loves § 1. Som eksempel på sådanne regler fra de faste ejendommers område kan nævnes tinglysningslovens § 37, hvorefter et pantebrev i fast ejendom, hvori der varig er ind-

rettet en erhvervsvirksomhed, når intet andet er aftalt, omfatter foruden selve ejendommen (grund og bygninger) også det dertil hørende driftsinventar og driftsmateriel og andet erhvervstilbehør (f eks maskiner i fabrikker, bohøve i hoteller o l) samt ejendommens forsikringssum. Fra den åndelige ejendomsrets område kan som eksempel nævnes forfatter- og kunstnerlovens § 9, hvorefter forlæggeren, når det ikke er særlig aftalt i forlagskontrakten, er uberettiget til at offentliggøre mere end 1 oplag, til at offentliggøre værket i forandret skikkelse o l, se som andre eksempler samme lovs §§ 3, 10, 27 o l.

Det er forøvrig ikke blot lovgivningen, der griber udfyldende og fortolkende ind overfor de private dokumenter. Også domstolene udøver en omfattende virksomhed i denne retning. Er der uklarhed, må dokumentet fortolkes efter dets formål, se således om servitutter U f R 1935. 977.

Retsordenen griber imidlertid også ofte ind i kontraktforholdene med tvingende, ufravigelige regler. Det gælder navnlig i forhold, hvor den ene part er den afgjort *svagere* og derfor er særlig udsat for at blive udbyttet af den anden, den stærkere part. Som eksempel fra ældre tid kan nævnes den danske landbolovgivnings ufravigelige regler til beskyttelse af fæstebønderne overfor godsejere i fæsteforholdet. Som eksempel fra nyere tid kan nævnes den nordiske aftalelovs § 31, der bestemmer, at når nogen har udnyttet en andens nød, letsind, enfoldighed, uerfarenhed eller et mellem dem bestående afhængighedsforhold til at opnå eller betinge fordele, som står i åbenbart misforhold til, hvad derfor ydes, eller som der ikke skal ydes vederlag for, er den, der således er udnyttet, ikke bunden ved den indgåede aftale; en tilsvarende regel findes i *tysk* ret i B G B § 138 og i *schweizisk* ret i Obligationenrecht art 21, i *engelsk* praksis om undue influence og i *russisk* ret, Sovjetlov § 33. Denne retsregel rammer bl a også åger. Denne regel er ufravigelig; den svagere part kan ikke på forhånd fraskrive sig retsbeskyttelse; og efter straffeloven er han endog strafferetlig beskyttet, idet udbytteren kan straffes efter strfl's § 282. Fra faste ejendomes område kan som eksempel på en tvingende retsregel i moderne ret nævnes T L § 40, hvorefter en ejer af en fast ejendom, der som skyldner giver en kreditor 2 eller 3, idethese sekundær prioritet i ejendommen, ikke overfor denne kreditor på forhånd kan give afkald på i fremtiden at besætte den foranstående prioritet med en ny panteret på den indfriede prioritets plads. Skyldneren er nemlig her i konflikten mellem sine långiveres modstridende interesser afgjort den svagere part.

Som andre eksempler på tvingende, ufravigelige regler kan nævnes arveforordningens § 14, hvorefter ingen må sælge eller pantsætte ventendes arv, jfr lov nr 120, 20 april 1926 § 13 (om den faldne arv i uskiftet bo), og lov nr 505, 28 sept 1918 § 7, hvorefter det er forbudt i fremtiden at stifte grundbyrder i nedarvet forstand, altså byrder, påhvilende faste ejendomme, som skyldnerne, ejerne af disse ikke frit kan opsigte til betaling med et kapitaliseret beløb.

Også i de sidste tilfælde er der et udnyttelsesmoment. Den, der søger at rejse penge på en for arveladeren så utiltalende handel som salg af ventende arv, vil i reglen også økonomisk være langt nede og derfor tilbøjelig til at sælge denne fremtidsudsigt til den økonomisk stærke for en uforholdsmæssig lav pris. Og de stedsevarende grundbyrder har i reglen deres oprindelse i et stærkt økonomisk afhængighedsforhold. Dette gjaldt i særlig grad grundbyrder, som storgodsejerne i gammel tid pålagde deres fæstere, som landgilde, hoveri o.l. Men tendenser i lignende retning er ikke helt ukendt selv i nyere tid. Således har der været enkelte store grundsælgere og udstykningsforetagender, som forsøgte sig med belastning af de mange jordlodder med visse stedsevarende pengeafgifter, som der ikke sås at være ydet noget til gengæld for, og som de havde forholdsvis let ved at få lodsejerne til at gå ind på i kraft af deres stærkere stilling. Men denne fremgangsmåde er nu standset ved nævnte lov 1918 § 7. I denne forbindelse må også fremhæves, at det ikke kan vedtages, at en fordring skal være uforældelig, se *Jul. Lassen* I s 832; se om forlængelse af forældelsesfristen ved massegældsbreve gbl § 43, 4 stk.

Da ovennævnte grundsælgere opdagede, at vore domstole — med rette — undtog fra forbudet i lov 1918 § 7 grundbyrder med *gensidig* pligt såsom vejafgifter mod en vejs vedligeholdelse o.l, forsøgte enkelte grundsælgere at *maskere* den stedsevarende grundbyrde som gensidig, f.eks ved at udtale i dokumentet, at grundbyrden blev pålagt som vederlag for en bro, en vejs e.l's vedligeholdelse, hvor det virkelige forhold var, at der var et aldeles *oplagt misforhold* mellem byrden og vederlaget. I så fald må tinglysningsdommeren og vore domstole idethele behandle grundbyrden som faktisk ensidig og derfor faldende ind under § 7, som et forsøg på omgåelse af denne bestemmelse.

Som andre aftaler, hvor en økonomisk svagere part er udsat for udbytning af den stærkere, kan nævnes *afbetalingskontrakter*, hvor køberne af bohaver eller andre nødvendighedsgenstande ofte ses at indgå på hårde betingelser i sælgerens interesse, navnlig at sælgeren i tilfælde af et enkelt afdrags udeblivelse skal være berettiget til at

tage genstandene tilbage uden at tilbagebetale køberen nogetsomhelst af de allerede betalte afdrag o l. Imod sådan udnyttelse værnes køberen nu ved de ufravigelige regler i aftl's § 37 og lov om køb på afbetaling, nr 244, 8 maj 1917, jfr for *tysk* rets vedkommende »Gesetz betreffend die Abzahlungsgeschäfte« af 16 maj 1894, for *østrigsk* ret en lignende lov af 27 april 1896. Aftaler, hvorved en person forpligter sig til ikke at drive forretning indenfor et vist område i kappestrid med en bestående forretning, indgås i mange tilfælde under pres af en økonomisk stærkere part og indskrænker derfor ofte utilbørligt den forpligtedes adgang til erhverv; men når dette er tilfældet, kan de erklæres ugyldige af domstolene, se aftl § 38; også i andre retsforfatninger findes bestemmelser til værn mod utilbørlige konkurrenceklausuler, jfr i *Tyskland* H G B art 74—76, i *Østrig* lov af 16 jan 1910 §§ 36—37, i *Schweiz* Obligationenrecht art 356—62.

Det sker ikke så sjældent, at de kontrakter, der utilbørlig udnytter en svagere part, tillige er uklart affattet. Dette sidste er i så fald ofte bevidst tilsigtet. Rovdriften og udbytningen maskeres. Men forøvrig vil en person under forsøgene på at omgå en klar, ufravigelig lovregel uvilkårlig let føres ind på indviklede og uklare dokumentaffattelser. Endelig men ikke mindst er der i det økonomiske liv ikke så helt sjældent en vis dybere forbindelse mellem det moralsk forrodede og det intellektuelt forvirrede; tankens uklarhed og karakterens urenhed hænger ret ofte nøje sammen.

I nyere nordisk lovgivning, nemlig i aftl § 33, har vi fået en lovfæstet almen grundsætning, hvorefter aftaler ikke kan gøres gældende, når det på grund af omstændigheder, som forelå, da den ene medkontrahent A's løfte kom til den anden B's kundskab, og som B må antages at kende, ville stride mod almindelig hæderlighed, om han, B, gjorde den gældende. Denne retsgrundsætning vil kunne få stor betydning til højnelse af det økonomiske liv. Se idethele om § 33 nærmere den indgående behandling af *Fr. Stang* i T f R 1930 s 51—134. En interessant afgørelse på dette område findes i U f R 1935. 1110. En lignende regel findes i konkurrenceloven 31 marts 1937 § 15, der med erstatningsansvar og forbud rammer alle i erhvervsøjemed foretagne handlinger, der — selv om de ikke omfattes af lovens øvrige bestemmelser — strider mod redelig forretningsskik, se også forsikringsaftalelov § 34.

På de *faste ejendomes* område er lovgivningen i nutiden ofte nødt til at gribe præceptivt ind i hele samfundets interesse, navnlig

hvor de private kontrakter søger at bestemme *bebyggelsens karakter*. Tidligere, hvor der ikke fandtes nogen byplanlovgivning, ydede de private servituddokumenter, navnlig om villaservitutter, en værdifuld første indsats på byplanlægningens område (se 1 bd 344—45). Men efterhånden som byplan- og byggelovgivningen mere og mere lægger alle kvarterer, både villakvarterer, fabrikkvarterer og forretningskvarterer ind under en fast samfundsmæssig regulering, må loven naturligvis også gribe ordnende ind i de private kontraktlige servitutforhold, idet det ofte beror på tilfældigheder, om villaservitutter og andre byggeservitutter ved deres *stiftelse* får den rigtige udformning og kommer til at gælde de byplanmæssig rigtige områder, og om de ved dårlig formulerede bestemmelser om påtale retten og andre svagheder er udsat for at *bortfalde*, hvor de byplanmæssig bør bevares, eller omvendt at lægge hindringer i vejen for en byplanmæssig rigtig udvikling, se iøvrig om nyere domspraksis — hvor der viste sig en vis svaghed i hævdelser af servitutter — min afhdl i U f R 1935 B 265—72, og U f R 1936. 94 H; en fastere kurs er nu på ny kommet til udtryk i H D i U f R 1951. 36.

Byplanloven bestemmer derfor i § 2, punkt 9, at kommunalbestyrelsen i byplanen kan bestemme, at et kvarter, f. eks. et villakvarter eller en landsbybebyggelse, skal bevare sin karakter i henseende til *bebyggelse* og *beplantning*. Og byggeloven for staden København bestemmer, at ingen bestående byggeservitut kan ophæves eller forandres, og ingen byggeservitut kan fremtidig retsgyldig stiftes uden magistratens godkendelse, byggelov af 29 marts 1939, § 4, 2 stk, og at myndigheden, der særlig beskæftiger sig med bebyggelsens regulering (reguleringskommissionen), kan bestemme, at en servitut skal ophæves eller ændres (i henseende til indhold, tidsbegrænsning, gyldighedsområde, påtaleret eller andet), når det offentliges interesser i bebyggelsens forsvarlige ordning findes at opveje den berettigedes interesse i servituttens opretholdelse, § 38. Endelig bestemmer nu lov nr 210, 23 april 1949 om regulering af bymæssige bebyggelser, at der for nærmere angivne områder for perioder på normalt ikke under 15 år kan udarbejdes byudviklingsplaner, hvori der træffes bestemmelse om, på hvilke arealer bymæssig bebyggelse må finde sted (inderzoner), hvilke arealer der kan udlægges til haver med senere bebyggelse af vedkommende grunde for øje (mellemezoner), og hvilke arealer, der skal holdes fri for bymæssig bebyggelse (yderzoner).

Sammenfatter vi resultaterne af det foregående, kan vi idethele fastslå, at samfundsmagtens indgriben i kontraktforholdene ved almene retsregler i nutiden er meget betydelig og finder sted på de forskellige områder af menneskelivet. Retsordenen har vel i ret vidt omfang betroet kontraktaffattelsen til de private selvvirksomhed og initiativ; og denne virksomhed og dette initiativ må erkendes på mange områder at have skabt værdifulde nye kontrakttyper og kontraktformer. Men det ville være en overvurdering af dette initiativ og en ganske uberettiget generalisering af disse erfaringer at lade sig forlede til at fastslå kontraktfrihedens grundsætninger som ubetinget ledende. Som i det foregående vist, griber retsordenen ind ikke blot ved at skabe betryggende faste regler for *kontrakternes tilblivelse*, med det formål at hindre uberettiget tvang, bedrageri og andre utilbørligheder ved kontraktens indgåelse, at fastsætte klare udgangspunkter for retsvirkningerne, og at afgøre stridigheder mellem parterne om kontraktens forståelse og forudsætninger; men retsordenen griber også i mange tilfælde *aktivt vurderende* ind overfor kontrakterne og deres enkelte bestemmelser, ja ind i selve kontraktudformningen. Den vejleder erhvervslivet og fastslår ufravigelig, hvorledes visse kontrakter skal affattes (veksler, konnossementer, servitutbestemmelser, pantebreve); ofte var det her, som påvist, småt bevendt med det private initiativ; retsordenen er her i adskillige tilfælde blevet ligefrem nødt til at skabe en fasthed og klarhed i kontraktaffattelsen, som erhvervslivet selv ikke magtede at skabe. Og endelig, men ikke mindst har retsordenen i mangfoldige tilfælde været nødt til at *stryge og slette* i indgåede kontrakter, undertiden hele kontrakten, undertiden enkelte bestemmelser i den, nemlig overalt, hvor kontrakterne er udslag af udbytning og rovdrift, utilbørlig udnyttelse af en svagere part. Alt i alt må det således siges, at erhvervslivet og dets kontraktvirksomhed overhovedet ikke kunne tænkes i nutidens samfund uden statsmagts ordnende, betryggende, klarlæggende og menneskelig højnende indgriben. Det er ikke statsmagten som *selvstændig erhvervsdrivende* faktor, men som *kontrollerende* og *vejledende* faktor, vi her møder.

II. RETSORDENENS INDGRIBEN I FORHOLDET MELLEM KONTRAKTENS PARTER OG TREDJEMAND

Er retsordenens indgriben således allerede i forholdet *mellem kontraktens parter*, ved dens virkninger for disse, stærk og omfattende, som under I påvist, er dens indgriben imidlertid endnu kraftigere i spørgsmålet om *kontraktens virkninger for tredjemand*. Medens en kontrakts parter i reglen kan bestemme kontraktens virkninger for dem selv, når den er afsluttet under normale og redelige vilkår og iøvrigt ikke strider mod noget af retsordenen særlig beskyttet formål, kan det derimod ingenlunde tilstedes parterne på egen hånd frit at bestemme deres kontrakts virkninger for en tredjemand, der ikke er tilstede ved kontraktens oprettelse og derfor ikke kan varetage sine interesser. Den liberale økonomi og jura har imidlertid også i dette forhold ofte anrettet ulykker og fordunklet den rette erkendelse ved deres slagord om »kontraktfrihed«, »omsætningsfrihed« o l. Det blev ovenfor under I påvist, at selv mellem kontraktens parter kunne denne frihed ikke opretholdes som almen grundsætning og havde ikke forhindret retsordenen i på en række afgørende punkter at ophæve friheden for at skabe god orden og redelighed i kontraktforholdene og for at hindre skadelig udbytning af den svageste af kontraktens parter. Men endnu mere nødvendigt er det, at retsordenen med fasthed griber ind til beskyttelse af tredjemand, når kontraktens to parter slutter sig sammen om bestemmelser til direkte skade for denne, eller de indsætter bestemmelser i kontrakten, som de uden videre anser for gældende for tredjemand. Og lovgivningen er desværre ofte, påvirket af den liberale økonomi og jura, dogmatisk gået ud fra, at »kontraktfriheden« måtte medføre, at denne friheds frugter, selv i form af særvedtagelser i kontrakten, skadelige for vide krese af omverdenen, uden videre måtte anerkendes at have virkning for tredjemand. Således går den danske konkurslov § 16 efter kontraktfrihedens dogme ud fra, at dersom f eks en sælger A har taget det forbehold, at den solgte genstand skal tilbageleveres ham, dersom køberen ikke betaler købesummen, skal dette forbehold ikke blot gælde mellem kontraktens parter, A og B — hvad der er naturligt — men uden videre også i forhold til en kres af tredjemænd, nemlig B's konkurskreditorer. At det sidste spørgsmål, om kontraktens virkninger for tredjemand, er et nyt og selvstændigt spørgsmål til overvejelse for lovgiveren, selvom han har løst det første spørgsmål om vedtagelsens gyldighed mellem

parterne bekræftende, er åbenbart ikke faldet konkursloven ind. På samme måde har visse domme, navnlig ældre danske domme, ud fra en uklar forestilling om, at kontraktvedtagelsens frihed også måtte medføre, at alle dens frugter måtte respekteres af tredjemand, uden videre sluttet, at når A's udleveringsret eller vindikationsret i det nævnte tilfælde af ejendomsforbehold ved manglende betaling var vedtaget i hans kontrakt med B, måtte denne kontraktbestemmelse, denne udleveringsret også være gyldig, og altså kunne gøres gældende mod en hvilkensomhelst godtroende tredjemand, som B senere måtte sælge genstanden til. Også her overses det, at selvom parterne frit kan vedtage mange forskellige kontraktbestemmelser mellem sig indbyrdes, er det derfor ingenlunde givet, at alle disse bestemmelser også skal have retsvirkning for tredjemand. Kontraktens virkninger for tredjemand hører først og fremmest *retsordenen* til. Som det i det følgende skal påvises, er hele nutidens tinglysnings- og panteretsordning, reglerne om omsætningspapirer og den materielle konkursret, alle omfattende vidnesbyrd om, at medens de kontrakter, der afsluttes åbent for omverdenen og redeligt overfor tredjemand, selvfølgelig må respekteres af denne, selvom kontrakten er til skade for hans økonomiske interesser, har derimod de kontrakter — derunder vedtagelser, forbehold heri, forudsætninger herfor o l — der ikke åbent meddeles tredjemand eller som tilsigter at berøve tredjemænd værdier, der tilkommer dem, ikke retsvirkning overfor disse tredjemænd.

I det følgende skal først fremhæves to grupper af tilfælde, hvor retsordenens indgriben i kontraktens virkninger for tredjemand og beskyttelse af denne, er *særlig iøjnefaldende*, idet *lovgivningen* har set sig nødsaget til at gribe ind med *et særligt sæt retsregler* til værn for tredjemand imod, at mislige eller iøvrig unormale kontrakter mellem to parter får skadelige følger for ham. Det ene sæt regler beskytter kreditorerne, og det andet godtroende erhververe ad omsætningsvejen, de to vigtigste grupper af tredjemænd, hvis interesser kan berøres af en kontrakts virkninger. Men senere skal jeg søge at vise, at disse to sæt regler i virkeligheden kun er led, omend særlig fremtrædende led, i et omfattende system af regler til sikring af de forskellige krese af tredjemænd, af det øvrige samfund mod kontraktparters skadelige viljesbestemmelser, mod unormale kontraktforhold idethele. Dette system virker overalt, selv hvor lovene tier, effektivt og fast, gennem domstolens praksis og retssædvaner.

1. En særlig gruppe regler fastsætter, at *alle kontrakter, der indgås, viljeserklæringer, der afgives i den for medkontrahenten kendelige hensigt at skade den anden parts kreditorer*, ingen virkning får for disse. Sådanne aftaler kan altså, som det hedder, *omstødes* eller *afkræftes* af kreditorerne. Da det imidlertid ofte er vanskeligt at *bevise*, at medkontrahenten har kendt den svigagtige hensigt, har konkurslovene verden over givet en række særlige regler, der ved aftaler, som på forhånd er af en mistænkelig karakter — derunder sådanne, der er indgået en vis kortere tid før konkursen — opstiller en formodning for medkontrahentens onde tro. Dette gælder således også den danske konkurslovs afkræftelsesregler i §§ 20—30. Disse regler omstøder således som særlig mistænkelige navnlig viljesbestemmelser, taget en *vis kort tid før konkursen*: skyldnerens betaling af gæld med usædvanlige betalingsmidler, som fast ejendom, skib o l, hans betaling af uforfalden gæld, selv med sædvanlige betalingsmidler, § 20, hans indrømmelse af panterettigheder til en enkelt kreditor til sikkerhed for gæld, der ikke samtidig stiftes, § 21, se beslægtede regler i *tysk Konkursordning* § 23, 2, i *fransk Code comm* art 446 og 448; men dernæst rammer konkursloven visse viljesbestemmelser, *uanset på hvilken tid de er taget*, altså selvom de er taget lang tid før konkursen, navnlig: alle afhændelser mellem ægtefæller, forældre og børn o l, når den afhændende var insolvent på afhændelsens tid, § 28, se en beslægtet regel i *tysk ret Konkursordning* § 24, 2, samt K L § 24 (om særlig begunstiging af enkelte kreditorer på de andres bekostning) o s v. K L §§ 20—22 opstiller en formodning for, at skyldneren var insolvent, og for, at medkontrahenten var vidende herom ved de der nævnte mistænkelige betalinger og pantsættelser; men formodningen er afbeviselig; det tilstedes medkontrahenten at *bevise*, at skyldneren ved disse viljesbestemmelser var solvent, eller at medkontrahenten ialtfald ikke kendte insolvensen. Ved de i § 28 omtalte afhændelser mellem nærpårørende er formodningen for ond tro derimod uafbeviselig.

Men ved siden af disse særlige positive regler gælder den almindelige grundsætning, at alle aftaler, der indgås mellem A og B i den for B bekendte hensigt at skade A's kreditorer, er ugyldige og kan omstødes af disse, både i tilfælde af udlæg og konkurs, og uden hensyn til, på hvilket tidspunkt sådanne svigagtige aftaler indgås, og uden hensyn til, om aftalen hører til de særlige, på forhånd mistænkelige bestemmelser, som særlig omtales i konkurslovens afkræftelses-

regler. At denne almindelige grundsætning til værn for kreditorerne gælder ved siden af og til udfyldning af afkræftelsesreglerne, er for *dansk-norsk* rets vedkommende først påvist af den norske jurist *Getz*, se *Getz* 441—77, og er nu almindelig anerkendt, se *Hagerup*: Konkurs, 3 udg 203 ff, *Munch-Petersen*: Skifteret 130—42, *Stian Bech* 38 ff, se D L 5—14—46, N L 5—13—44, D L 1—21—9, N L 1—19—9, D L 5—14—54, N L 5—13—52, hvilke bestemmelser klart nok og eftertrykkelig stempler som ulovlige og ugyldige alle aftaler, der tilsigter svigagtig at unddrage kreditorerne deres skyldners ejendomme, uden hensyn til aftalens form og indgåelsestid og uden hensyn til, om kreditorernes forfølgning er konkurs eller udlæg (se disse lovbestemmelers ord: »afhænde eller forstikke sit gods til at bedrage sine kreditorer«, »svigagtigen afhænde sit gods til nogen«). En lignende grundsætning gælder i *svensk* ret, se svensk K L § 34, i *tysk* ret, Konkursordnung § 24, 1, i *fransk* ret, Code civil art 1167, i *engelsk* ret, the Debtors Act, 1869, § 13, og the Bankruptcy Act 1914, s 44 (enhver begunstigelse af en enkelt kreditor).

Adskillige af de for kreditorerne skadelige aftaler kan straffes efter straffelovens § 283, se allerede D L 5—14—54, N L 5—13—52. Men i endnu videre omfang er de kontraktlig ugyldige, efter nævnte grundsætning. Denne rammer alle viljesbestemmelser, som skyldneren træffer med en truende kreditorfølgning (konkurs, udlæg), for øje i den for medkontrahenten kendelige hensigt at unddrage sine ejendomme kreditorernes fyldestgørelse. Naturligvis vil skyldneren i mange tilfælde her være insolvent, da han træffer viljesbestemmelsen; og bevis for insolvens er ved disse svigagtige bestemmelser ofte lettere at føre end almindelig antaget; deres mistænkelige karakter fører på sporet. Men forøvrig vil bevis for insolvens ikke i og for sig være nødvendigt, se *Stian Bech* 46, 48. Således vil en gensidig aftale, hvorved en person mod vederlag erhverver en ejendom og samtidig får denne båndlagt således, at hans kreditorer ikke kan tilegne sig den, ofte i sig selv være så mistænkelig, hans hensigt at unddrage sine kreditorer dette aktiv så tydelig, at denne båndlæggelse under alle omstændigheder må omstødes, selvom han måske endnu ikke var nået til insolvensens stadium på aftalens indgåelsestid, men hvor han dog efter hele kendskabet til sin økonomiske stilling og forudseende store tab i den kommende tid har frygtet en forestående insolvens og derfor søgt i tide ved nævnte aftale at skaffe værdier til fordel for ham selv i ly for kreditorerne.

Hvis en person indtræder i et *varigt fællesejeforhold* med en

anden eller andre, være sig i særligt fælleseje, ansvarligt interessentskab eller ægteskab, vil der være en særlig fare for, at værdier kan blive unddraget hans kreditorer ved værdiernes varige båndlæggelse i interessentskabet eller ved deres overførelse til den anden ægtefælle. Men her vogtes kreditorernes interesser i dansk ret af den tidligere påviste grundsætning, at kreditorer, hvis krav er stiftet før fællesejets stiftelse — eller før overførelsen til den anden ægtefælle —, kan omstøde den foregåede overdragelse til fællesejet — eller til den anden ægtefælle, se ovenfor s 397—98, jfr B G B § 1435, Z G B art 188. Ved overførelse til ægtefælle kan omstødelse dog ikke ske, selv af de ældre kreditorer, hvis det bevises, at den overførende ægtefælle var solvent på overførelsens tid, se ægteskabslov II § 33. Denne begrænsning er næppe heldig, se min afhdl i U f R 1917 B 50—51, men den får ingen synderlig praktisk betydning, da efter § 33 bevisbyrden påhviler ægtefællerne og er meget streng, jfr § 33's ord »*utvivlsomt* (udh her) tilstrækkelige Midler til at dække sine Forpligtelser«.

Den her nævnte ordning ved varige fællesejeforhold, hvorefter de ældre kreditorer, de, hvis krav er stiftet før fællesskabets stiftelse, normalt kan omstøde varige båndlæggelser i disse fællesskaber af værdier, der tilkommer kreditorerne, medens derimod de yngre kreditorer, d v s de, hvis krav først er stiftet efter fællesskabets oprettelse, må respektere dem, er så meget mere naturlig, som der her i reglen sker en *offenlig underretning* til alle, derunder kreditorer, om fællesskabets stiftelse eller om overførelsen. De praktisk vigtigste interessentskaber skal således anmeldes til *Handelsregistret*; en ægtefælles gaveoverførelser til den anden skal i reglen ske ved ægtepagt, der *tinglyses*, ægteskabslov II §§ 30, 32, 33, 37, T L §§ 43—46, 49. Gennem denne offentlige registrering eller tinglysning af henholdsvis interessentskabskontrakt og ægtepagt er alle yngre kreditorer underrettet ved båndlæggelsen og overførelsen og kan tage sig i agt.

Ved overdragelser i sidstnævnte forhold, de varige ejendomsfællesskaber, har retsordenen altså i reglen, med rette, sat sig ud over det retsteknisk vanskelige solvensspørgsmål og istedenfor indsat klare, let konstaterlige momenter, nemlig det skarpe skel mellem ældre og yngre kreditorer og registrering af overdragelser, der kan være farlige for kreditorerne, i de offentlige bøger, til underretning for sidstnævnte og tredjemænd idethele. Men selv ved de almindelige, mistænkelige enkeltoverdragelser og særlige båndlæg-

gelses er solvensspørgsmålet, som fremhævet, ikke altafgørende. Beviset for insolvens er ikke i og for sig nødvendigt, når blot aftalens svigagtige, omgående karakter er tilstrækkelig tydelig iøvrigt.

Når en overdragelse af en ejendom fra A til B således efter det anførte kan omstødes overfor B af A's kreditorer, navnlig af A's konkursbo, vil den også kunne omstødes overfor B's kreditorer. B's konkursbo kan altså ikke beholde ejendommen og lade A's konkursbo nøjes med et dividendekrav på ejendommens værdi. A's kreditorer har således en udleveringsret eller vindikationsret, ikke en blot artsbestemt fordringsret, jfr også de ubetingede udtryk i K L §§ 21 og 23. Hvis B derimod har overdraget ejendommen videre til en godtroende C — der altså intet aner om, at der bag B's besiddelse af ejendommen ligger en overfor A's kreditorer angribelig overdragelse — kan A's kreditorer ikke kræve ejendommen udleveret af C. Overdragelsen til ham er gyldig, se K L § 29.

2. I en hel anden egn af lovgivningen end konkursloven har vi særlige sæt regler, der beskytter tredjemænd, der i god tro køber visse genstande, mod, at den købte genstand berøves dem, fordi en tidligere handel om samme genstand mellem to andre parter viser sig at have været unormal.

A er første sælger, overdrager af genstanden, B køberen, A—B betegner handlen, aftalen mellem dem, i kraft af hvilken genstanden vandrer fra A til B. C er en person, hvem B overdrager en ret over genstanden, være sig ejendomsret, panteret, brugsret e l, B—C den derom indgåede aftale. D er den, hvem B derefter overdrager genstanden til, E den, D overdrager den til, og således fremdeles til andre led i omsætningsrækken, F, G o s v.

Som under I belyst, kan en kontrakt, f eks aftalen A—B, vise sig at være behæftet med så væsentlige mangler, at A bagefter kan angribe den som ugyldig. Det kan således være, at A var umyndig, da han indgik aftalen, hvorved han overdrog genstanden, eller at han er blevet bevæget til at indgå den ved ulovlig tvang, afpresning eller svig fra B's side, eller at A har indgået den under en væsentlig forudsætning, som nu er bristet, o s v. Det er nu ikke blot i de følgende godtroende erhverves, D's og E's og andres interesse, men i *hele samfundets interesse*, at de nævnte svagheder og unormale forhold, der findes i kontraktforholdet A—B, ikke forplanter deres forstyrrende virkninger til de senere kontraktforhold, B—D, D—E

o s v, ti når de *indsigelser*, A måtte have overfor B mod aftalen A—B's gyldighed, *afskæres* eller, som det hedder i juridisk sprog, *eksstingveres*, overfor de senere erhververe — forudsat at de er i god tro — sker der en *betryggelse af samhandlen*, som er af fundamental betydning ganske særlig for nutidens økonomiske liv, med dettes mægtige og intensive daglige omsætning af alle slags ejendomme, faste og løse, aktier og obligationer o.l. Og lige så betydningsfuldt er det, at *rettigheder*, som af et led i omsætningsrækken, f eks B gives en anden, C, over den omsatte ejendom, også afskæres eller eksstingveres overfor de følgende D, E o fl, når disse intet aner om C's og hans rets eksistens.

Det vil senere blive nærmere belyst, *i hvor stort omfang* denne eksstinktion af indsigelser og rettigheder fra ældre kontrakter finder sted overfor de senere, i god tro indgåede handler, ved de forskellige arter af dokumenter. På dette sted skal alene fremhæves, *at vi atter her står overfor en omfattende indgriben fra retsordenens side i de private kontraktforhold*, nemlig i kontraktens virkninger for tredjemand, og *at den private kontraktvirksomhed* overhovedet *ikke selv kan magte denne opgave.* »Kontraktfriheden« og det derfra udgåede private initiativ hjælper her ikke det ringeste. Denne frihed fører her kun til forvirring og opløsning af al sikkerhed i samhandlen. Kontraktparter i de enkelte handler har i reglen kun en snevert begrænset horisont; de tænker kun på at redde og beskytte sig selv; den kontraktpart, der føler sig forurettet i kontraktforholdet af sin modpart, af dennes svig, udbytning, afpresning eller anden ulovlig tvang, vil først og fremmest tænke på at få oprejsning for denne uret, gennem hele aftalens ophævelse, og den overleverede genstands tilbagelevering til sig selv, og ikke skænke de senere godtroende erhververe, idethele den fjernere omsætningsrække den ringeste tanke, endsige føle sig forurolet af tanken om den forvirring og opløsning, som en hensynsløs forfølgelse af hans ret vil forvolde samhandlens tryghed, altså *samfundets* interesser. De forsøg, der i ældre tiders teori blev gjort på at indlægge eller indfortolke de senere omsætningserhververs eksstinktion af første overdragere indsigelser ved nævnte værdipapirer i denne overdragere egen *viljeserklæring*, må anses for ganske håbløse *fiktioner*. Det er derimod overalt *retsordenen*, der her har grebet ind og skåret igennem forvirringen og opløsningen ved *ufravigelige, præceptive* regler i omsætningens interesse, regler, der fastslår, at

en kontraktparts indsigelser og rettigheder i en handel under de af loven satte betingelser afskæres eller eksstingveres overfor senere erhververe, *hvad enten nævnte kontraktpart vil det eller ej.*

PROBLEMET: EJENDOMSRETTENS OVERGANG

A. HVAD OMFATTER SPØRGSMALET?

De to ovennævnte særlige sæt lovregler er kun enkelte eksempler på en langt vidererækkende grundtendens i retslivet. Konkurslovens regler om afkræftelse af visse aftaler til skade for kreditorerne og lovreglerne om afskæring eller eksstinktion af indsigelser og rettigheder, der kan skade godtroende omsætningserhververe, er, som berørt, begge kun enkelte udslag af retsordenens stærke indgriben i de private kontraktforhold til værn for de videre krese af tredjemænd, hvis interesser kan skades af de afsluttede kontrakter. Afkræftelsesreglerne og de eksstinktive omsætningsregler er efter min opfattelse enkelte spredte forsøg fra lovgivningens side på løsning af særlige spørgsmål, der kun er *led* i et langt *mere omfattende samfundsproblem*, der skjuler sig under forskellige retsformer og *gør sig gældende* på forskellige områder, men som under ét kan karakteriseres, såvidt jeg kan se, som problemet om *ejendomsrettens overgang*.

Det går med begrebet og udtrykket »ejendomsrettens overgang« som med begrebet og ordet »ejendomsret«. De er begge oprindelig dannet af den folkelige bevidsthed og sprogbrug; og de er forlængst blevet gængse og tilvante forestillinger og udtryk, inden retsvidenskaben begynder at arbejde med dem. Men når dette arbejde begynder, opdages det efterhånden, at udtrykkene ubevidst ofte tages i forskellige betydninger. Når folk i daglig tale siger, at ejendomsretten over en genstand er gået over fra A til B, mener de sikkert at forbinde en ret bestemt og klar forestilling hermed, på samme måde, som de antager at forbinde en bestemt mening med udtrykket »ejendomsret«. Det vil af undersøgelsen i 1 afsnit være fremgået, at dette i virkeligheden langt fra er tilfældet ved sidstnævnte udtryk, at der faktisk hermed menes meget forskellige ting, og at der i begrebet ejendomsret skjuler sig de vanskeligste problemer. Det vil af det følgende fremgå, at meningen med udtrykket »ejendomsrettens overgang« også er alt andet end klar, og at der også herunder tænkes på forskellige retsformer, og at der i begrebet

rettens »overgang« er gemt nogle af retslivets mest forviklede problemer.

Når ejendomsretten over en genstand X overgår fra A til B, kan der være tale om overgang af den fuldstændige eller umiddelbare ejendomsret eller af en delvis eller middelbar ejendomsret som en brugsret, en panteret e l; og overgangen kan være arv, kreditorforfølgning, f eks udlæg, ekspropriation eller en overdragelse fra A til B. Men medens overgangen af ejendommen ved arv, retsforfølgning, ekspropriation foregår under medvirken af samfundets myndigheder, der varetager alles, også de ikke nærværende tredjemænds interesser, foregår den private overdragelse, f eks A's salg af genstanden til B, uden nærværelse af samfundets myndigheder eller anden betryggende forholdsregel til værn for tredjemands interesser. Nu kan det ganske vist undtagelsesvis ske, at en overgang af ejendom ved arv, retsforfølgning e l alligevel senere må omstødes af hensyn til tredjemand, f eks når der ved kreditor A's udlæg hos hans debitor B ved en fejltagelse gøres udlæg i en tredjemand tilhørende genstand. Men naturligvis er faren for krænkelse af tredjemands ret langt større ved de private, af myndighederne ganske ukontrollerede frie overdragelser, f eks A's frie salg af en vare eller anden løsørengensstand, af en fast ejendom, et gældsbrev eller et patent e l til B, eller ved A's pantsætning af disse aktiver til B.

Det vanskelige problem er her ved alle arter af aktiver eller ejendomme: hvorledes skal samfundet ved denne rent private, frie overdragelse beskytte tredjemands ret? Det er dette problem al verdens tinglysnings-, panterets- og konkursrets-lovgivning arbejder på at løse.

Ved denne A's frie overdragelse af ejendomsretten til genstanden X — være sig den fuldstændige eller delvise ejendomsret — til B, må man først gøre sig klart, *hvilke krese af tredjemænd* — og her ved forstås jo de udenfor denne kontrakt mellem disse to, A og B stående personer — der kan tænkes bagefter at ville angribe denne overgang af ejendomsretten og at være berettiget til at omstøde den. Der kan her ventes omstødelse fra forskellige krese.

I ældre tid, hvor *slægten* havde stor retslig indflydelse, kunne den enkeltes private overdragelser af det vigtigste aktiv, de faste ejendomme, omstødes af den til slægten hørende kres. Endnu i vore dage kan den enkeltes overdragelse af et gode i de lande, hvor der endnu gælder tvangsarveret, efter omstændighederne omstødes af *tvangsarvingerne*, der navnlig omfatter de nærmest beslægtede, se

således i dansk ret arvelovens § 30. Tvangsarvingerne vil ikke blot kunne kræve, at A's overdragelse til B ved testamente affattes i visse betryggende former og iagttager visse tvungne grænser for det overdragnes værdi i forhold til den samlede formue, men de vil også kunne omstøde A's overdragelse i hans levende live til B, dersom denne overdragelse, skønt i formen en livsgave, i virkeligheden er en døds gave, d v s en overdragelse af den efterladte formue.

Allerede på dette sted kan vi altså, når der spørges: hvornår »går ejendomsretten over« fra A til B, svare, at det kommer an på, hvilken kres af tredjemænd der tænkes på. Tænkes der på A's arvinger, vil ejendomsretten være gået over til B, når A's overdragelse tilfredsstillende visse fordringer, som retsordenen må stille for at beskytte arvingernes tvangsarveret. Men tænkes der på A's *kreditorer*, vil ejendomsretten være gået over, når A's overdragelse tilfredsstillende visse *andre* fordringer, som retsordenen må stille for at beskytte kreditorernes interesser. Da disse to sæt fordringer hviler på vidt forskellige hensyn, hensyn til vidt forskellige krese af personer, kan det meget vel tænkes, at ejendomsretten er gået over, set i forhold til arvingerne, men ikke er gået over, set i forhold til kreditorerne, eller omvendt.

For at hindre A's omgåelse af hans arvingers tvangsarveret, må retsordenen kræve, at A's overdragelse af godet til B betyder et så væsentligt offer for A i hans levende live, at det kan tænkes i almindelighed at afholde ham fra at skille sig af med hans goder i større omfang. Kravet kan derfor blive forskelligt ved de forskellige goder. Ved faste ejendomme er det således i ældre dansk retspraksis fastslået, at der ikke foreligger en i forhold til arvingerne gyldig overdragelse, når A vel giver B skøde på ejendommen, men selv forbeholder sig hele brugen og benyttelsen af ejendommen, så længe han lever, J U 1858. 753, U f R 1877. 698. I vore dage må man dog sikkert betragte skødet til B som et afgørende offer, ti når dette skøde tinglyses, er A fuldstændig afskåret fra at disponere over ejendommen, jfr U f R 1938. 1 H og 1940. 520. Og ved værdipapirer synes den frie rådighed over selve kapitalen også at være det vigtigste gode; her er det derfor også fastslået, at selvom A forbeholder sig rentenydelsen, så længe han lever, foreligger der dog en i forhold til arvingerne gyldig overdragelse af værdipapiret fra A til B, når A har fraskrevet sig rådigheden over kapitalen, U f R 1902 B 47 H (1900. 605), jfr min afhdl i T f R 1919. 209—210, *Bentzon* Arveret

202—4, U f R 1942. 562, 566, 1945. 101 H, 1946. 330 H; *Borum Arveret* s 254 ff.

Men selvom A ved overdragelsen har givet i så væsentlig grad afkald på godet, at ejendomsretten må siges at være gået over til B i forhold til A's arvinger, er det ikke dermed givet, at ejendomsretten også er gået over i forhold til A's *kreditorer*. Hvis således A overdrager B, der har ydet ham et lån, ejendomsret til maskinerne i sin fabrik, men således at A lejer disse af B og vedbliver at besidde og benytte dem som hidtil, og forbeholder sig ret til at få ejendomsretten over dem tilbage, når han betaler lånet tilbage, har A, uanset sin fortsatte besiddelse og brug, afskåret sig fra at råde over maskinerne som sin ejendom, idet han hverken kan sælge eller pantsætte dem e l, og overhovedet kun kan få dem tilbage som sin frie ejendom mod at betale lånet; og denne overdragelse kan derfor ikke anfægtes af A's *arvinger*; de kan, ligesom A selv, kun få ejendomsretten til maskinerne tilbage mod at betale den af B lånte sum. Men i forhold til A's *kreditorer* er denne ejendomsoverdragelse derimod ugyldig, som en omgåelse af vor rets regler om pantsætning af løsøre. *Ejendomsretten* er altså her *gået over* i forhold til arvingerne, men ikke i forhold til kreditorerne.

I den daglige omsætning af ejendomme, faste og løse, værdipapirer o a, har denne omstødelse af ejendomsrettens overgang fra arvingernes side dog kun ringe betydning. I forhold til det samlede antal omsætninger repræsenterer denne omstødelse kun et forsvindende antal tilfælde; og i de lande, der som England ikke anerkender tvangsarveretten, finder denne omstødelse af ejendommenes overgang overhovedet ikke sted. I det følgende omtales derfor kun de virkelig *almene* sammenstød med tredjemands ret, som overalt i landene griber ind i ejendomsrettens overgang, i godernes daglige omsætning.

Det er kun, når der indtræder unormale begivenheder under handelsomsætningen, at disse kollisioner opstår. Som sådanne unormale begivenheder kan nævnes, at den ene af medkontrahtenterne, være sig sælger, A, eller køber, B, medens den pågældende handelsomsætning står på, går fallit, eller at den omkontraherede genstand viser sig ikke med rette at tilhøre sælgeren A, idet A har fået den af C ved en handel, der kan omstødes på grund af tvang, svig, bristende forudsætninger e l, eller A i forvejen har solgt den til D, inden han kontraherede med B.

Disse unormale begivenheder er, som erfaringen viser, i sig selv ret talrige, men alligevel udgør de heldigvis kun en *forholdsvis set ringe* del i den daglige omsætnings mægtige antal handler. Men retsordenen må, dels for at løse kollisionen i de tilfælde, hvor de unormale begivenheder sker, og dels for at skabe tryghed i *alle* tilfælde, idethele fastsætte bestemte og klare regler for disse kollisioners løsning. En købmand må *forud* i alle sine handler *bestemt* vide, hvilken *risiko* han løber, *hvis* en af de nævnte unormale begivenheder indtræder, således at han kan tage denne risiko med i sine beregninger.

Hvis *hele* samfundets daglige handelsomsætning, — lige fra varens produktion til dens sidste omsætning, der afleverer den til forbrugeren, — var organiseret i andelsforeninger og brugsforeninger, og *hvis alle* disse foreninger gennem deres fællesforbund var indbyrdes *solidarisk ansvarlige* for hver stedlig forenings forpligtelser, ville af de abnorme forhold det enkelte omsætningsleds *konkurs* alene kunne få betydning for *forbrugernes* vedkommende, ti den enkelte brugsforenings økonomiske vanskeligheder ville da blive fjernet gennem samtlige foreningers fællesansvar, rimeligvis ordnet således, at eventuelle underskud dækkedes af et fælles risikofond. Og de andre abnorme tilfælde, dobbeltsalg, ugyldige salg på grund af svig, bristende forudsætninger o l, ville — mellem foreningerne eller deres fællesforbund indbyrdes — under en sådan ansvarsordning også få ringe praktisk betydning og ihvertfald forblive et indre organisationsanliggende.

Men en så vidtgående solidarisk ansvarsordning er andels- og brugsforeningerne hidtil vejet tilbage for; og selvom den kunne tænkes gennemført på disse foreningers område, ville den jo under alle omstændigheder kun komme til at gælde omsætningen af forbrugsvarer, medens omsætningen af de andre store grupper af værdier, af samfundets varige aktiver, navnlig faste ejendomme, værdipapirer (aktier, obligationer o l), ville falde udenfor.

De grupper af tredjemænd, hvis ret den enkelte omsætning kan komme i kollision med, er — bortset fra arvingerne, se ovenfor — *kreditorerne*, være sig sælgers eller købers, og *tidligere ejere* af den solgte genstand, og *omsætningserhververe*, der også har handlet *med sælgeren A* om denne genstand, og som mener at have bedre ret til den end køberen B. Når man da spørger, om »ejendomsretten er gået over« til B ved salget, vil det ses, at dette udtryk ikke er entydigt, men i virkeligheden dækker over flere forskellige spørgs-

mål, alt eftersom man tænker på ejendomsrettens overgang i forhold til den ene eller anden gruppe af tredjemænd, som overgangen mellem A og B kommer i konflikt med.

I det menneskelige samfunds ældste tider løstes hele dette problem meget enkelt under de daværende meget usammensatte forhold. Man krævede i primitiv ret til ejendomsrettens overgang, både ved fast ejendom og løsøre, ejendomsgenstandens synlige overgang, altså dens *fysiske overgivelse* fra A til B; B måtte opnå *besiddelsen* af den faste ejendom eller løsøregenstanden. Men den ene af de nævnte grupper af tredjemænd, de personlige kreditorer kendtes ikke i primitiv ret. Personlig kredit eller gældsstiftelse turde man under de usikre forhold i hine tider ikke indlade sig på. Man kendte kun realkredit, og endda kun under dennes fysiske form, håndpant eller ejendomsoverdragelse til sikkerhed. Overalt var altså den ydre, legemlige overgivelse af genstanden det afgørende for retsvirkningernes indtræden. Og ydelserne udveksledes i reglen samtidig; genstanden overgaves samtidig med, at *vederlaget* — byttegenstanden, senere penge — *overgaves*. Der tilstodes heller ikke i forholdet sælger-køber kredit. Ejendomsoverdragelsen blev således under de usikre forhold idethele *koncentreret* i en enkelt akt. Når denne akt var foregået, opstod der i reglen ikke spørgsmål om indgriben fra grupper af tredjemænd. Når genstanden var overgivet, kunne i reglen heller ikke tidligere ejere eller omsætningserhververe angribe overdragelsen.

Denne stærke koncentration af hele overdragelsen og dens forskellige led i en enkelt akt og den deraf følgende forenkling af forholdet til tredjemænd kunne imidlertid ikke bevares under den senere økonomiske og retslige udvikling. Det går her som på mange andre områder i menneskelivet: *udvikling* betyder en *spaltning* af, hvad der oprindeligt var en enkelt akt, i *forskellige led* af denne. Og samtidig træder nu de *forskellige krese* af tredjemænd, hvis interesser berøres af overdragelsen, tydeligt frem. Forholdet bliver mere *sammensat* i begge disse retninger, der står i indbyrdes nøje årsagssammenhæng med hinanden. *Aftalen* om salget af ejendommen fra A til B skiller sig ud fra ejendommens *overgivelse*, der ofte først sker senere; og erlæggelsen af *vederlaget*, der mere og mere bliver penge, sker igen oftere og oftere til et tredje tidspunkt. De personlige kreditorer opstår, bliver en mere og mere hyppig optrædende kres, der bliver stærkere og stærkere interesseret i de to sidstnævnte akter, sælgerens kreditorer i spørgsmålet om genstandens over-

givelse og køberens kreditorer i spørgsmålet om vederlagets erlæggelse. Under den stedse livligere handelsomsætning gør dernæst grupperne: tidligere ejere og omsætningsserhververe fra sælgeren sig stærkere gældende.

I den senere *romerret* ser vi tydelig brydningerne mellem den ældre retstilstands krav om den fysiske *overgivelse* — *traditio* — og den nyere økonomiske udvikling med dens spaltning i selve omsættningens forløb og dens stigende sammensathed af modstridende interesser. Det fastholdes vel stadig i den senere romerret som *grundsætning*, at *overgivelse*, *traditio*, må kræves til ejendomsrettens overgang — både ved fast ejendom og løsøre —; men kravet gennembrydes mere og mere, navnlig derved, at *traditio* siges at kunne finde sted, selvom ejendommen ikke fysisk overleveres fra A til B, men forbliver hos sælgeren A, når A fremtidig alene besidder på B's vegne (B bliver possessor gennem A som repræsentant, som detentor, det såkaldte *constitutum possessorium*); under de mere udviklede økonomiske forhold måtte det jo naturligvis af mange grunde ofte vise sig praktisk, at tingen forblev nogen tid efter købet hos sælgeren.

I ældre ret, også i ældre romersk ret, karakteriseredes overgivelse ved faste ejendomme af visse symbolske handlinger, der senere blev til en form for selve aftalens indgåelse, en form der dog under den nyere, noget friere retsudvikling atter forsvandt.

I den nyere europæiske retsudvikling er kravet om overleverelse af genstanden som nødvendig for ejendomsrettens overgang opgivet som almindelig grundsætning i de fleste landes retsliv; det gælder således navnlig i fransk, engelsk og nordisk ret. Men jævnsides med hele denne udvikling i det senere romerske og nyere europæiske retsliv er de personlige kreditorens kres opstået og har gjort sig stærkere og stærkere gældende; og for deres interesser må det, når kravet om overlevering opgives, blive et vigtigt spørgsmål, om en sælger A's overdragelse til B da altid skal respekteres af A's kreditorer, uanset at den solgte genstand ikke er overgivet til B, men stadig findes hos A, da denne går fallit.

Men det er ikke blot genstandens overgivelse, der er blevet løsnet fra den oprindelige enkle overdragelsesakt. Også vederlagets, købesummens erlæggelse skilles under mere sammensatte økonomiske forhold ofte fra denne akt, løsnes ofte fra selve genstandens overgivelse til køberen, idet salg på kredit bliver til og bliver mere og

mere almindelige. Og her er det et vigtigt spørgsmål, om køberens kreditorer, navnlig hans konkursbo, kan hævde, at ejendomsretten er gået endelig over, således at de kun behøver at betale sælgeren en dividende. Og for tidligere ejere af genstanden eller omsætnings-erhververe fra sælgeren eller køberen bliver det også et vigtigt problem, om de må respektere — eller som køberens omsætnings-erhververe kan beråbe sig på — at ejendomsretten er gået endelig over fra A til B, selvom genstanden ikke er fysisk overgivet til B, og selvom B ikke har betalt købesummen.

Samtidig med denne udspaltning (differentiering) i det økonomiske liv af overdragelsesakten i dens forskellige led og af omverdenen om den i forskellige krese af tredjemænd, er der i løbet af middelalderens sidste del og nyere tid opstået en stærk modsætning mellem ejendomsrettens overgang ved fast ejendom og dens overgang ved varer og andre løsørengestande, idet de nyere europæiske samfund i modsætning til det romerske har taget kontrollen med de faste ejendommers omsætning i sin hånd, gennem en stadig stigende udvikling af et nyt system, grundbogs-, registrerings- eller tinglysningssystemet, hvorved alle eller de fleste af de nævnte konflikter mellem den enkelte omsætning og de omgivende tredjemandskreses interesser klarlægges og løses gennem statens registrering eller bogføring af alle rettigheder, der stiftes over fast ejendom. Men kernen i problemet om ejendomsrettens overgang er i og for sig ikke herved blevet en anden ved fast ejendom end ved løsøre; og det er derfor efter min opfattelse uheldigt, at problemet ved den stærke udvikling af grundbogs-, registrerings- eller tinglysningssystemet er blevet udspaltet i en altfor isoleret behandling ved faste ejendomme og en tilsvarende isoleret behandling ved løsøre. Såvidt jeg kan se, er de centrale spørgsmål stadig de samme begge steder og kan kun vinde ved en gensidig belysning af de to områder indbyrdes.

På vare- og idethele løsøreomsætningens område er problemet om ejendomsrettens overgang imidlertid i nyeste tid blevet genstand for en indgående isoleret behandling. I de europæiske lovgivninger er problemet udstykket i forskellige spredte bestemmelser; og der savnes enhed i undersøgelsen af dem. Leder man i lovgivningerne efter regler om ejendomsrettens overgang, vil de hovedbestemmelser, der efter deres ord handler herom, ved nærmere eftersyn vise sig kun at angå en enkelt side af problemet. Den franske Code civil art 1583 og den engelske Sale of Goods Act s 18 udtaler

således ganske i almindelighed, at ejendomsretten (over bestemte løsøregerstande) går over til køberen alene ved købeaftalen mellem sælger og køber, altså uden at genstanden behøver at være overgivet og uden at købesummen behøver at være betalt. Om denne almindelige ejendomsovergang handler også den tyske B G B §§ 929—31, der stiller noget større krav, hvorom senere, jfr også i schweizisk ret Z G B art 714 og 717. Alligevel behandler disse tilsyneladende almene hovedbestemmelser kun *enkelte sider* af problemet om ejendomsrettens overgang. De afgør således ikke, hvorvidt ejendomsretten også gyldig er gået over fra sælger til køber *i forhold til tidligere ejere*, der vil søge genstanden tilbage som følge af en ugyldig overdragelse til sælgeren (eller en forgænger af denne) eller fra *senere omsætningserhververe* fra sælgeren. Herom må man søge bestemmelserne andetsteds i lovgivningerne, i Code civil art 1141 og 2279, i Sale of Goods Act s 22, i B G B §§ 932 og 933. Og spørgsmålet om, hvorvidt den ene part kan trække den af ham overdragne genstand tilbage, når hans medkontrahent går fallit og følgelig ikke kan erlægge modydelsen, må søges et helt andet sted end hvor der tales om ejendomsrettens overgang, nemlig i nogle regler, der handler om den såkaldte stansningsret, således i fransk ret i Code de commerce art 576—78, i tysk ret i Konkursordnings § 44, og i engelsk ret i Sale of Goods Act ss 44—48. Men i virkeligheden hører alle de tre spørgsmål, hvorom disse tre forskellige sæt retsregler handler, efter min opfattelse nøje sammen. Sammenligner man disse forskellige regler, viser det sig, at der ved de to sidstnævnte sæt ikke som ved det førstnævnte lægges vægt på parternes aftale, men på genstandens *overgivelse*. Der savnes heroverfor en *enhedsundersøgelse* af, hvilken betydning idetheletaget de enkelte *stadier eller led i omsætningen* — parternes aftale, genstandens overgivelse, købesummens betaling — har for ejendomsoverdragelsens gyldighed eller manglende gyldighed overfor de forskellige krese af tredjemænd, kreditorer, tidligere ejere, omsætningserhververe.

Det 18 århundredes nordiske jura nærede overvejende den opfattelse, som den gang var den herskende i naturretten, at der til overdragelse af ejendomsret kun krævedes en aftale mellem sælger og køber herom, og at overleverelse altså var unødvendig; naturretten var her i overensstemmelse med den faktiske udvikling bort fra romerrettens krav om traditio, der allerede den gang havde

fundet sted i flere europæiske landes retsliv. Danske og Norske Lov af 1683 og 1687 og den svenske lovbog af 1734 krævede sikkert heller ikke mere end aftalen til ejendomsrettens overgang (ved løsøre). Men med det 19 århundredes begyndelse trænger atter romerrettens krav om traditio igennem i dansk og norsk, ligesom i tysk jura, men kravet anerkendtes dog efterhånden væsenlig kun i den afsvækkede form af constitutum possessorium, altså således, at køberen kunne erhverve ejendomsret, selvom den købte genstand forblev nogen tid hos sælgeren efter særlig aftale (om opbevaring e l). I svensk jura krævede man heller ikke i denne periode mere end aftalen, og i slutningen af det 19 århundrede brød enkelte norske og danske forfattere helt med traditionslæren og vendte atter tilbage til det ældre standpunkt, at den blotte aftale mellem parterne, en køber og en sælger, er tilstrækkelig til ejendomsrettens overførelse ved løsøre, se således navnlig *Hagerup* i hans afhandling om besiddelse, 1884. Overfor disse svingninger var det naturligt, at der opstod trang til en bevidst undersøgelse af, hvilke reale grunde der kunne tænkes at motivere at kræve mere end aftalen, og om disse grunde var stærke nok; men der kunne her være spørgsmål ikke blot om tingens overgivelse men også om købesummens betaling. Der opstod herom en stærk debat i slutningen af det 19 og begyndelsen af det 20 århundrede. Det er *Carl Ussings* fortjeneste, at han — for løsøres vedkommende — først stillede dette problem i skarp belysning, nemlig i hans afhandling i T f R 1890, idet han her fremsatte den anskuelse, at man for at anerkende ejendomsrettens overgang til køberen, d v s for at give denne beskyttelse overfor sælgerens kreditorer og senere omsætningserhververe må kræve mere end en aftale herom mellem sælger og køber, nemlig en nærmere udvikling af det økonomiske mellemværende mellem dem. Man kan vel ikke, som tidligere tiders jura, ubetinget kræve tingens fysiske overgivelse; men man må efter Ussings opfattelse forlange, at *enten* denne overgivelse *eller* købesummens betaling er sket, for at køberen kan få denne beskyttelse eller, hvad man kalder en tinglig ret. Hvor- når denne beskyttelse skal indtræde er ikke noget, parterne alene kan bestemme; den tilkommer det retsordenen at fastsætte. Men når tingen er overleveret til køberen, er der al god grund til at beskytte ham både mod sælgerens kreditorer og mod senere erhververe, hvad der er almindelig anerkendt; men der er også grund til at beskytte ham i disse retninger, når han har betalt tingen, ti i så

fald er vederlaget for tingen jo kommet sælgeren, hans økonomiske stilling og derigennem hans *kreditorer* til gode, og hvad senere *omsætningserhververe* angår, er det ialtfald et særlig groft retsbrud af sælgeren til sådanne at afhænde tingen, som køberens både har købt og betalt, se idethele *Carl Ussing* i T f R 1890. 181—206.

Overfor denne opfattelse fremhævede *Torp*, at det ikke ville være rigtigt at kræve *enten* tingens overgivelse *eller* købesummens betaling som betingelse for køberens beskyttelse i begge retninger, *både* overfor kreditorer og omsætningserhververe, ti nævnte to krav hviler på vidt forskellige reale hensyn. Kravet om tingens *overgivelse* til køberens må nærmest begrundes i et hensyn til senere *omsætningserhververe*, i trangen til at værne senere købere mod at blive skuffet af, at besiddelsesforholdet er uforandret trods købeaftalen. Derimod har kravet om købesummens betaling ingen interesse for senere erhververe, ti deres skuffelse er lige stor, hvad enten købesummen er betalt af 1 køber eller ej. Kravet om *købesummens betaling* har derimod stor interesse for sælgerens *kreditorer* og kan derfor begrundes i hensynet til at sikre disse mod at lide tab ved en ensidig kreditgivning i køberens interesse. Kort udtrykt, er der altså ingen god mening i både overfor senere erhververe og kreditorer at kræve enten den solgte løøsrettings overgivelse eller købesummens betaling, hvorimod der kan være grund til af hensyn til senere erhververe *alene*, men til gengæld *altid* at kræve overgivelse, og overfor kreditorer *alene*, men *altid* at kræve betaling, se *Torp* 363—64 jfr 331—33.

På dette sted vil jeg nu forsøge at behandle både omsætningen af *faste ejendomme* og af *løsøre* under ét. Striden om ejendomsrettens overgang i løøsreomsætningen løftes derved, så vidt jeg kan se, op i et højere plan, ses i et videre perspektiv, og der kastes efter min opfattelse herved lys over den hidtil uløste strid om ejendomsrettens overgang i løøsreomsætningen.

B. REFLEKSION OG ERFARINGER

Problemet om ejendomsrettens overgang må anses for at høre til de mest gådefulde problemer i retslivet. Det ene forsøg, den ene teori er opstået efter den anden; men bestemte retningslinier er ikke fundet, og der råder derfor stor usikkerhed i retspraksis. De teorier, der er fremsat til problemets løsning, er

meget forskellige; men der er et vist fælles præg over dem derved, at de alle overvejende er udfundet ad *refleksionens* vej, og ikke først og fremmest ad erfaringsens vej. I en videnskab som juraen vil refleksionen let blive ret dominerende, selv på ulovbestemte områder. Indenfor juraens oprindelige område, lovenes fortolkning og anvendelse, udfindes resultaterne jo ved en refleksion eller ræsonnering over forskellige givne momenter, lovens ord, motiver, sammenhæng med andre lovbestemmelser, analogi, særlige herhenhørende reale grunde o.l. Det er da i og for sig meget forståeligt, at juraens dyrkere, også når de kommer udenfor lovenes område, på de vide ulovbestemte felter, uvilkårlig fortsætter med denne ræsonnerings metode, søger at nå løsningen ved en pro et contra reflektion over en række forskellige, formentlig reale grunde, der umiddelbart frembyder sig for betragtningen. Men herved overses det, at vi ved formuerettens centrale problemer bevæger os midt ude i nutidens rige og højst sammensatte økonomiske liv, i handlens og omsættningens verden, hvis mægtige sum af erfaringer i nutid og fortid, uløselig forbundne, ikke lader sig udtømme af nogle formentlige reale grunde, som en refleksion umiddelbart mener at kunne få øje på. De naturlige love for ejendomsrettens overgang er intet mindre end selve omsættningens hængsler. Vi burde da gå til dette centrale problem i nutidens omsættningstiliv med samme beskedenhed og respekt for selve livets erfaringer, som naturvidenskaben viser sine problemer. Naturvidenskaben begynder sine undersøgelser med et stærkt grundlag af kendsgerninger, af erfaringer fra livet selv; den naturvidenskabelige metode har forståelsen af, at *opdagelsen* af en *enkelt kendsgerning* kan være mere værd end hundrede sindrige refleksioner. Først når et stort materiale af erfaringer er samlet, begynder i naturvidenskaben refleksionen; men selv når denne derefter når frem til visse teorier, tages de kun som hypoteser; d v s de må igen stå til regnskab for livet; de må som bekendt søge deres *verification* i erfaringen, i nye kendsgerninger. Uden at gå de fremsatte teorier om ejendomsrettens overgang i nogen måde for nær, tør det siges, at de for det første er bygget op på et ret spinkelt erfaringsgrundlag, og at det for det andet er småt bevendt med deres *verification* i erfaringen. Dette skal i det følgende godtgøres at gælde de nyere teorier, der er fremsat på dette område.

1. DEN ALTERNATIVE TEORI OG TEORIEN
OM EJENDOMSRETTENS OVERGANG BETINGET AF BETALING

a. *Den alternative teori.* Først må her nævnes *Carl Ussings* ovenfor anførte alternative teori.

Hvad der anføres som erfaringsgrundlag for denne nye teori, må siges at være ret spinkelt; det var nogle forholdsvis få domme fra dansk praksis (i senere tid synes dommen i U f R 1946. 1129 (se s 1133) noget påvirket af alternativteorien); iøvrig gaves en række almene pro et contra-betragtninger. Skulle man have søgt en virkelig verification i erfaringen, måtte man enten have foretaget en indgående undersøgelse af vor egen retspraksis og handelssædvane på disse ulovbestemte områder eller af sådanne fremmede positive retsordninger, som jeg andetsteds har kaldt de naturgroede. altså sådanne, der ikke giver sig af med i lovform at udtale abstrakte principper, men som er et koncentreret udtryk for hele den foregående udvikling i det praktiske retsliv og handelsliv. I sådanne retsregler, hvori århundreders praktiske erfaring har bundfældet sig, vil man kune vente at høre livets egen stemme. Og man vil således her kunne finde et væsentligt korrektiv af de teorier eller hypoteser, ens egen refleksion og begrænsede erfaring har ført til. Sådanne naturgroede retsregler om ejendomsrettens overgang finder vi både i fransk og engelsk ret.

Hovedbestemmelsen i fransk ret på dette område er Code civil art 1583, og den siger herom klart og afgørende: »ejendomsretten er gået over til køberen i forhold til sælgeren, såsnart man har sluttet aftale om salgsgenstanden og købesummen, selvom hverken tingen er overleveret eller købesummen er betalt« (»la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé,«) se endvidere Code civil art 711, 1138, 1606, jfr 938. Direkte efter ordene handler artiklen kun om forholdet mellem parterne, køber og sælger; men dens regel får gyldighed også for tredjemand, medmindre der er positiv hjemmel for en anden regel, jfr som en sådan art 1141. Den medfører derfor, ved de af mig udhævede ord, at ikke blot i forholdet mellem parterne, men

Code civil art 1583 står i lovbogens afsnit om køb (la vente) og begynder med at sige: »Elle (nemlig la vente) est parfaite entre les parties, et la propriété« o s v som ovenfor anført. Hermed skal artiklen også fastslå parternes autonomi og dennes sejr over juridiske formkrav.

også i forholdet til *sælgers og købers kreditorer* kræves der til en gyldig ejendomsovergang *hverken overleverelse eller betaling*. Denne lovregel har den største erfaringens vægt, fordi den, som så ofte med Code Napoléon's regler, ikke udtrykker noget nyt abstrakt princip, men alene er en positiv bekræftelse af en langsom gennem århundreder fortsat udvikling i fransk retspraksis, hvorved denne lidt efter lidt, under trykket af det økonomiske livs erfaringer, frigjorde sig fra romerrettens grundsætninger for ejendomsrettens overgang med kravet om traditio o.l. Allerede indenfor det romerske retsliv var kravet om overlevering jo begyndt at blive undergravet, navnlig gennem anerkendelsen af forholdet *constitutum possessorium*; men denne udvikling fortsattes gennem de franske juristers kontraktpraksis, der ved hjælp af en række fiktionsaftaler (som *la clause de dessaisine-saisine* eller *de vest et dévest*) efterhånden satte kravet om overlevering og andre krav til side og reelt gennemførte, at den blotte kontrakt, uden overlevering og købesummens betaling, overfører ejendomsretten til køberen; og når naturretten almindelig hævdede, at parternes aftale var tilstrækkelig til at overføre ejendomsretten, gav den således kun et bevidst udtryk for den tendens, der allerede forlængst havde banet sig vej i det praktiske retsliv.

Den alternative teori, der kræver enten overlevering eller betaling til ejendomsrettens overgang, har imidlertid ikke blot århundreders erfaring i fransk handelsliv og retspraksis imod sig. Men også det engelske verdensriges handelsret går imod dens alternative fordringer. Det engelske retslivs erfaringer i dette spørgsmål har fundet udtryk i the Sale of Goods Act, 1893, som kun bekræfter resultaterne af den foregående udvikling i retspraksis, og som — når købets genstand overhovedet er bestemt — først i en almindelig regel i s 17 fastslår, at ejendomsretten overgår til køberen til den tid, som parternes aftale bestemmer, og dernæst, når aftalen ingen bestemmelse har truffet herom i s 18 rule 1 udtaler: »Når der er afsluttet en ubetinget kontrakt om salg af et bestemt parti varer, der er færdigt til levering, går ejendomsretten til varerne over til

Se om den ovennævnte udvikling i fransk ret *Baudry et Saignat* s 4 ff (nr 5 ff), *Planiol* 2589 ff. »Le passage du principe ancien au principe moderne n'a pas été l'effet d'une réforme législative; il s'est opéré avec une extrême lenteur, si bien que le mouvement étant déjà fortement avancé à l'époque romaine, résultat n'a été acquis que peu de temps avant Code Napoléon.« (Planiol 2591). Se også U f R 1935 B 138—40.

køberen, når kontrakten er afsluttet, og det er uden betydning, om betalingstiden eller leveringstiden eller begge måtte være ud-sat« (»Where there is an unconditional contract for the sale of specific goods, in a deliverable state, the property in the goods passes to the buyer when the *contract is made*, and it is immaterial whether the time of payment or the time of delivery, or both, be postponed.«) Engelsk ret giver altså her samme regel som fransk ret; ejendomsretten overgår i almindelighed fra sælger til køber, gyldig for dem og deres respektive kreditorer, fra selve købekontraktens indgåelse, uden hensyn til, at købesummen ikke er betalt og tingen ikke overleveret. Herfra gælder en ret omfattende undtagelsesregel i tilfælde af sælgerens konkurs; men den er dog begrænset ved ganske særlige omstændigheder, The Bankruptcy Act 1914 s 38; se om anden undtagelse nedenfor. Men nogen regel, der betinger ejendomsrettens gyldige overgang alternativt af disse to momenter alene: betaling eller overlevering, kender engelsk ret ikke.

Hermed skal det nu ingeniunde på forhånd benægtes, at en dyberegående undersøgelse mulig kunne føre til et noget andet resultat, end den her fremhævede engelske og franske retsregel; denne behandler iøvrig kun en del af problemet om ejendomsrettens overgang. Denne hovedregel i fransk og engelsk ret er præget af individualismen og liberalismen og har haft parternes autonomi og kontraktfrihed for øje; men den fastslår et bestemt punkt, nemlig datoen for parternes aftale som skæringspunkt for ejendomsrettens overgang — uden traditio, betaling eller formaliteter — og da dette skæringspunkt også må gælde for parternes kreditorer, har lovgiveren dermed, uden at være sig det bevidst, også fastslået retsvirkningen overfor den ene gruppe tredjemænd, nævnte kreditorer; også i forhold til disse har lovgiveren af de 3 punkter —

The Bankruptcy Act af 1914 s 38 (den tidligere Bankruptcy Act 1883 s 44) bestemmer, at varer, der findes i en fallents besiddelse eller til hans rådighed ved fallittens begyndelse, i hans forretning eller næring med den sande ejers samtykke, og under sådanne omstændigheder, at fallenten er the reputed owner af varerne, tilfalder konkursboet. Denne reputed ownership regel, der er en særlig kreditbeskyttelsesregel for en forretningsmands konkurskreditorer, rammer forøvrig under de nævnte omstændigheder ikke blot købere af ikke-leverede varer, men *overhovedet* alle *ejere*, der har overladt skyldneren deres ting i hans forretning, f eks til lån, forvaring e l. Jfr U f R 1935 B 140—41.

datoerne for overlevering, betaling, aftalens indgåelse — valgt det sidste; men dette valg af aftalens *dato* som skæringspunkt har intet med autonomi eller kontraktfrihed at gøre og betyder altså ikke, at det er parternes *aftale*, der frit bestemmer tidspunktet for retsvirkningens indtræden overfor tredjemand, her kreditorerne. Dette kan parternes aftale netop ikke bestemme, som allerede påvist i 1 bd, ved behandlingen af problemet om de tinglige og obligatoriske rettigheder, se også det følgende.

Men hvad der i denne sammenhæng alene skal betones er, at indenfor den side af problemet, som denne franske og engelske hovedregel giver sig af med, står dens afgørelse med den store erfaringens vægt, som det giver en regel at være født og have kæmpet sig frem gennem århundreders udvikling i handelsliv og retspraksis hos to forskellige, merkantilt vidt fremskredne folk; og med denne erfaringens vægt taler denne regel afgørende imod den nævnte alternative teori, idet reglen afviser både overleveringen og betalingen som skæringspunkter. Hvis denne teori derfor trods dette skulle kunne bevise sin rigtighed, måtte den have påtaget sig en meget tung bevisbyrde, fremdraget et omfattende materiale af nye erfaringer fra handelslivet eller det praktiske retsliv, og påvist, at disse omfattende nye erfaringer bestemt talte imod engelsk rets og fransk rets hidtidige erfaringer. Men uden i nogen måde at gøre den alternative teori uret må det siges, at denne erfaringens bevisbyrde har den ihvertfald ikke påtaget sig.

b. Teorien om den af købesummens betaling betingede ejendomsretsovergang. Vi kan dernæst gå til en helt modsat teori af den alternative og træffe ganske det samme træk hos denne, den utilstrækkelige kontakt med livets egne erfaringer. I bevidst modsætning til nævnte krav om overlevering eller betaling opstod den teori, at ved selve købeaftalen om en bestemt genstand får køberen — hvor aftalen ikke bestemmer noget andet — en af købesummens betaling betinget ejendomsret, der må respekteres både af sælgerens og køberens kreditorer. Befinder tingen sig hos sælgeren, kan dennes kreditorer altså ikke hindre tingens udlevering til køberen, dersom han vil betale købesummen; og er tingen nået frem til køberen, vil omvendt dennes kreditorer kun kunne tilegne sig den, dersom de vil betale den.

Søger vi nu en verification af denne teori i virkeligheden, vil det vise sig, at det praktiske livs erfaringer lige så bestemt modsiger denne teori som den alternative. Medens den alternative stilles på

erfaringens prøve i den situation, hvor tingen befinder sig hos sælgeren, finder sidstnævnte teori, om den betingede ejendomsret, sin afgørende erfaringsprøve i den modsatte situation på tingens vej fra sælger til køber, altså hvor tingen er nået til køberen, er kommet indenfor dennes formuesfære. Denne teori, der i modsætning til den alternative er rigtig i den situation, hvor tingen endnu befinder sig hos sælgeren, vil ikke kunne opretholdes i det virkelige liv, når tingen er nået til køberen. Her vil teorien nemlig konsekvent hævde, at selvom tingen er ankommet til køberen inden dennes fallit eller anden retsforfølgning mod ham, og selvom sælgeren har givet kredit, vil køberens kreditorer ikke kunne tilegne sig tingen uden at betale dens købesum. Men dette resultat må handlen og retspraksis verden over bestemt modsætte sig, og det med århundreders erfaringer bag sig.

I ældre tider har sælgeren haft en meget stærk retsstilling i denne situation. I det romerske retsliv, hvor de rene kreditkøb formentlig oprindelig og gennem lange tider har været ret sjældne, var forholdet praktisk talt det, at køberen ved *traditio* netop kun erhvervede en af købesummens betaling betinget ejendomsret. Først i den senere, justinianske romerret er kreditkøbet så vidt udviklet, at det omtales i teksterne, idet en udtrykkelig kreditering af købesummen nævnes efter betaling og sikkerhedsstillelse, § 41 inst. (2—1), l 19 dig. (18—1). Senere i middelalderen, under handelen i de italienske stæder og i Frankrig, var sælgerens stilling på dette punkt vel stadig meget stærk, tildels under påvirkning fra romerretten, men der begynder dog samtidig i handelssædvaner, både i de italienske stæders handelsstatutter og de forskellige franske byers *coutumes*, at vise sig tegn til en begyndende indskrænkning af sælgerens ret. Vel gjaldt ifølge italiensk handelssædvane, at sælgeren, der ikke er betalt, kan kræve tingen tilbage fra køberens konkursbo; og dette fastholdes, selvom sælgeren havde givet kredit, men denne tilbagesøgningsret for sælgeren, der lidt efter lidt udvikledes ved kreditkøb, begrænsedes til tilfælde, hvor tingen var overgivet køberen *kort tid før konkursen*, og begrundedes med, at køberen, der havde indgået købeaftalen på en tid, da han var insolvent, havde handlet svigagtig overfor sælgeren, hvorfor dennes kreditering var ugyldig, og ejendomsretten følgelig ikke overgået. En noget lignende udvikling spores i Frankrig. Ifølge *usages et coutumes du commerce de Marseilles* kunne sælgeren således udøve tilbagesøgningsretten overfor køberens bo, i Frankrig kaldet *le droit*

de suite, indenfor et år. Efterhånden trængte en lignende regel igennem i de fleste fastlandsstaters handelsret i løbet af det 16, 17 og 18 århundrede. Det tidsrum før konkursen, indenfor hvilket tingens overlevering til køberen skulle være sket, for at sælgeren kunne kræve den tilbage, varierede i de forskellige handelsstæder og lande stærkt, lige fra 3 dage, 14 dage til 1 år; nogle steder manglede endog tidsbegrænsning.

Denne retstilstand vakte imidlertid efterhånden dyb utilfredshed i handelsverdenen; den skabte et vidtgående konkursprivilegium for ubetalte sælgere i modsætning til andre ubetalte kreditorer; i handelsmænds konkursboer blev der ofte intet til sidstnævnte kreditorer, da en væsentlig del af aktiverne i disse boer udgjordes af købte men ubetalte varer. Der opstod derfor efterhånden en bevægelse for en stærkere indskrænkning af den ubetalte sælgers ret. Af stor vægt var det også her, at den for verdenshandelen vigtige engelske retspraksis overhovedet aldrig havde villet anerkende en *droit de suite* for sælgeren i den udstrækning, hvori den anerkendtes i fastlandsstaterne, men kun havde indrømmet sælgeren en ret til at holde tingen tilbage eller stanse den på vejen til køberen, når denne viste sig insolvent, den såkaldte *right of stoppage in transitu*; og den dag i dag anerkender engelsk ret i the *Sale of Goods Act* s 44 ff, der er en lovfæstelse af tidligere retspraksis, kun sælgerens ret som en stansningsret, og ikke som en ret til at tilbagesøge varen, når den allerede er kommet til køberen og følgelig udleveret hans bo. Men også i fastlandsstaternes handelsret trængtes sælgerens ret efterhånden tilbage i løbet af det 19 århundrede; og selvom man gennemgående ikke gik så vidt i denne henseende som i engelsk ret, så er det dog nu reglen i landene, at der ihvertfald sættes den grænse for sælgerens tilbagesøgningsret, at varer, der er overleveret køberen *inden* konkursens indtræden, og som er solgt på kredit, tilfalder konkursboet, idet sælgerens krav på købesummen herefter er et almindeligt kreditor krav, se således den franske *Code de commerce* art 576—80, den tyske konkurslov § 44 og den fælles nordiske købelovs §§ 39 og 41. Og de frister, der som ovenfor nævnt tidligere gjaldt i sælgerens favør for varer, leveret køberen inden fallitten, er de fleste steder afskaffet.

Den linje, der her går gennem det praktiske retsliv, møjsommeligt vundet gennem mange menneskealdres erfaring, kan altså beskrives som et stadigt tilbagetog for den af købesummens betaling betingede ejendomsret i køberens konkursbo; oprindeligt bøjer man sig for

denne sælgerens hånd på tingen, selvom denne er overleveret køberen inden konkursen og på kredit, ialtfald når overleverelsen ikke ligger lang tid forud for fallittens indtræden; men efterhånden trænges den betingede ejendomsret mere og mere tilbage, som skabende en ubegrundet fortrinsret, et skadeligt konkursprivilegium; og endelig rejses der i moderne handelsret en mur i skellet: konkursens indtræden, en mur mod sælgerens fordring på købesummen, lænket til tingen; de varer, der er overleveret på kredit inden konkursen, kan hans hånd ikke længer trække tilbage; at ejendomsretten kun går over, betinget af købesummens betaling, kan han kun gøre gældende ved de ting, der enten endnu ikke er overleveret, og som han derfor fysisk endnu ikke har sluppet sit tag i, eller som ialtfald først kommer til køberen efter fallittens indtræden.

Disse handelsrettens grundige erfaringer landene over vil teorien om den af købesummens betaling betingede ejendomsret næppe kunne rukke. Atter i dette spørgsmål skal muligheden af forandring naturligvis ikke blankt benægtes; men vejen til modbeviset går kun gennem nye omfattende erfaringer i handelsliv eller retspraksis. Og her gælder det samme om denne teori som om den alternative; denne bevisbyrde har den ihvertfald ikke påtaget sig .

Den alternative teori er fremsat af *Carl Ussing* i TfR 1890 s 181 ff; og *Ernst Møller* har i det væsentlige sluttet sig til Ussings opfattelse, se TfR 1896 s 85 ff; teorien om den af købesummens betaling betingede ejendomsret er fremsat af *Carl Torp*, se *Torp* s 353 ff og *Torps* afhandling i Nordiske Forhandlinger, 1902, bilag VI s 26 ff. Om kreditkøbet i den senere romerret se *Girard* 289—90.

Om stansningsrettens udvikling i engelsk ret se *Williams Personal Pr.* s 88 ff, og om dens udvikling i de europæiske stater idethele *Karl Hillgård*: Bidrag till Läran om Säljarens Stoppningsrätt, 1923 s 8 ff; se endvidere *Almén* 1 del s 590 ff.

Carl Ussings og *Torps* forsøg på en løsning af problemet om ejendomsrettens overgang ved løsørengstande er fortjenstfulde, fordi de bevidst har rejst problemet om, hvilke retsvirkninger der ligger bag denne overgang, men disse forsøg og den uafgjorte strid herom viser formentlig, at man ikke kan nå nogen løsning ved at undersøge omsætningens stadier — overgivelse, betaling o l — i forhold til de forskellige tredjemandskrese. Der må, som jeg skal forsøge at vise, ved omsætning af alle værdier, både faste ejendomme, løsøre, fordringer, forfatterværker o l, først og fremmest sondres mellem for-

skellige retsvirkninger, og disse må undersøges i forhold til *omsættningens forskellige led eller stadier*. Og til belysning heraf må indtages erfaringer fra retslivet både på grundbogs- og tinglysningsrettens og på handelsrettens område. De nævnte to værdifulde forsøg til en løsning hvilede, som berørt, på et utilstrækkeligt erfaringsmateriale; idet de ikke havde undersøgt lovgivningen og det praktiske retsliv i de store handelslande på dette område, kom de på flere punkter i strid med den europæiske retsudvikling og dens gennem århundreder fæstnede erfaringer.

De forskellige stadier i omsættningprocessen er ikke blot overgivelse og betaling, men en hel række, lige fra handelens første begyndelse til dens endelige, effektive afslutning fra begge sider. For løspregenstandene er omsættningens stadier: *Aftalens indgåelse*, derefter for artsbestemte genstandes, navnlig varers og betalingsmidlers vedkommende, *individualisering*, for alle løspregenstande *afsendelsen*, dernæst genstandens eller betalingsmidlernes fysiske *overgivelse* eller *betaling*. For faste ejendomme er stadierne, som jeg skal søge at vise, foruden aftalen *de forskellige led i tinglysningsprocessen*. Men dernæst må der, som fremhævet, sondres mellem forskellige retsvirkninger. Først og fremmest må der, både ved løspregenstande og faste ejendomme efter min opfattelse sondres mellem to retsvirkninger, som jeg vil kalde *prioritetsvirkningen* og *gyldighedsvirkningen*. Den følgende undersøgelse skal prøve at vise, at den retfærdigste og for erhvervslivet mest praktiske ordning opnås der, både ved løsøre og faste ejendomme, når man ikke forsøger at presse ejendomsrettens overgang ind i en enkelt retsregel eller formel eller, som det også kan udtrykkes, for enhedens skyld søger at knytte alle retsvirkninger til samme, enkelte led i omsættningprocessen, men sonderer mellem forskellige retsvirkninger og søger *hensigtsmæssig at fordele retsvirkningerne mellem de forskellige led i omsættningprocessen*.

Forinden må dog endnu enkelte teoretiske, vidt udbredte betragtningers forhold til erfaringen belyses.

Som nævnt, kræves der efter Danske og Norske Lov, lige så lidt som efter den svenske lovbog 1734, nogen overleverelse af tingen til køberen til overførelse af ejendomsretten. Ved overdragelse af løsøre var aftalen alene sikkert tilstrækkelig til ejendomsrettens overgang. Efter D L 5—3—32 og N L 5—3—43 krævedes vel, i overensstemmelse med ældre retspraksis, ved overdragelse af en fast ejendom, at denne skulle »følge« køberen, for at give denne beskyttelse mod sælgerens kreditorer og

omsætningserhververe, se *Matzen* Retshistorie 81 ff, S Rettertingsdom I 484, II 199 og 329. En egenlig fysisk indsættelse i besiddelsen var dog ikke nødvendig i så henseende, men det var tilstrækkeligt, at sælgeren opgav al nytte og indtægt (lejeindtægt, fæsteafgift o l) af ejendommen til fordel for køberen. M h t aftalerne om ejendomsrettens overgang gjorde de nordiske love ingen forskel i retsbeskyttelsen mellem købebreve og skøder, se D L 5—3—29 og 30, der nævner dem og andre dokumenter i flæng, se nærmere i det følgende.

De fleste forfattere i det 18 århundrede hyldede, som ovenfor berørt, den da rådende naturrets opfattelse, at ejendomsretten overgår til en anden ved den blotte aftale herom, se således bl a *Hugo Grotius*: De jure belli et pacis, 1625, lib 2 kap 6 § 1 og kap 8 § 25, og *Chr. Wolff*: Institutiones juris naturæ et gentium, 1751, § 320. Udtalelserne er dog ikke altid klare. *Ludvig Holberg* taler i sin: Introduktion til Naturens og Folkerettens Kundskab, I—II, 1 udg 1715 (6 udg 1763) i I del s 167 om, at man »ved Gaver og Contracter overgiver en anden sine Sager«. Om dobbeltsalg siger Holberg I 203—4: »Dersom jeg haver soldt en Ting til Tvende, og den samme er ikke endnu overleveret, da er uden Tvivl den den nærmeste, som først sluttede Kjøbet med mig. Men dersom Varene ere overleverede den, som sidst handlede med mig, da holde de borgerlige Love for, at han er nærmere end den første«. Men han tilføjer dog derefter, at der er tvivl om denne regel. Hos en senere naturretsforfatter, *Hans Paus*: Naturens Ret som en Grundvold til den Danske og Norske borgerlige Ret, I—IV, 1750, læres ganske almindeligt og bestemt, i III bd 3—31, at ejendomsret efter naturens lov — i modsætning til romerretten — kan overføres ved den blotte aftale uden traditio. Hos *Hesselberg* siges det, 236: »Contracten er fuldkommen i rørlige Tings Overdragelse, saa snart Contrahenterne ere blevne enige«; eksempelvis nævnes her, at risikoen for den købte ting går over til køberen fra kontraktens indgåelse. Ved faste ejendomme siges imidlertid, s 111, at »før Skødet er skrevet, er Contracten ikke fuldkommen«, hvorfor risikoen for ejendommens hændelige undergang indtil skødets udfærdigelse bæres af sælgeren. *C. D. Hedegaard*: Kong Christian den V's Danske og Norske Lovs 5. Bog om Adkomst, Gods og Gield, 1776, siger, 18—19, at der efter romerretten til ejendomsrets overdragelse kræves forskellige momenter iagttagelse, bl a en modus acquirendi og traditio, tingens virkelige overleverelse, og tilføjer derefter: »Men efter vor Lov observeres disse Subtiliteter ikke saa nøje, skiønt dertil synes at findes noget Spor udi Lovens 5—3—32«. Senere, 435 ff, udvikler *Hedegaard*, at efter den romerske ret havde den, der først modtog tingen, bedst ret, men efter dansk ret har den bedst ret, hvis kontrakt er ældst; og han mener, at D L 5—3—32 væsenlig kun angår pro forma køb, 438. Endvidere hævder han, at købekontrakten er lige så kraftig som skødet, og beråber sig her med rette på D L 5—3—29. Også *Dons* mener, at kontrakten alene uden overleverelse er i stand til at overføre ejendomsretten, *Dons* (1780—81) II 16—17, 285—88, 299—300. Det samme gælder *Kongslew* (1781—82) II 269—70, og *Schlegel* (1798) I 310—12. *Nørregaard* hævder, at efter naturretten er den blotte aftale (uden overgivelse af tingen), tilstrækkelig til overførelse af ejen-

domsret, se *Nørregaard I* (1776) 235 ff, *II* (1784) 236—38. Men i fremstillingen af den danske og norske ret hævder han, at der efter denne ret foruden aftalen kræves til ejendomsrettens overgang enten — som ved fast ejendom — en symbolsk, højtidelig overleverelse, skødning på tinge, eller nu skødets lysning til tinge eller — som ved løsøre — en virkelig overgivelse; men det ses, at til dette sidste krav er *Nørregaard* væsenlig kommet ved en betragtning af tilfældet dobbeltsalg, idet han hævder, at dersom sælgeren A sælger samme genstand til to personer A og B, må den af disse, der først får tingen overgivet (i god tro) få ejendomsret til tingen, se *Nørregaard III* (1785 og 1787) 2 del 237 ff (om overdragelse af faste ejendomme), og 244 ff (om overdragelse af løsøre). Samme opfattelse som *Nørregaard* har også *Hurtigkarl* (1813—1820) *II* 238—42, der altså bl a også kræver fysisk overleverelse ved løsøreoverdragelse, medens *M. Hagerup* (1805) *II* 6 ff stillede sig tvivlende. Kravet om overleverelse, traditio, trængte således igennem hos os på overgangen mellem det 18 og 19 årh med *Nørregaard* og *Hurtigkarl*; og hos disse toges traditio endda i snevrere fysisk forstand, og hertil sluttede praksis sig, se f eks *N J A* 15 bd 29 (1815). Mod dette sidste rejste *Ørsted* kritik, idet han hævdede, at sælgeren vel for at overføre ejendomsretten måtte indsætte køberen i den ejendomsret, der forhen tilkom ham, sælgeren, men at hertil ikke kunne kræves overleverelse i fysisk forstand; ejendomsretten over en løsøregenstand kunne meget vel være overført, selvom genstanden midlertidig blev hos sælgeren, til opbevaring, brug e a; *Ørsted* sluttede sig m a o til standpunktet: traditio med anerkendelse af constitutum possessorium, se idethale *Ørsted IV* (1831) 376 ff, 381 ff, 389 ff. Hertil sluttede den følgende tids danske og norske forfattere sig, se bl a *Aagesen I* 15 ff, *Matzen* 272 ff, *Jul. Lassen*: Obligationsretten, almindelig del, endnu i 2 udg, 1908, 468, *Aubert Sp D I* 126 ff, indtil der med *Hagerups*, *Carl Ussings* og *Torps* ovennævnte bidrag rejste sig et bevidst krav om en nærmere real begrundelse af de betingelser, der måtte stilles for en gyldig overgang af ejendomsretten, og af de betragtninger, der mulig måtte ligge bag at fordrere mere end aftalen, se iøvrig i den yderligere debat herom *Carl Ussing i T f R* 1893. 338—50, *Torp i T f R* 1894. 1—31, *Ernst Møller i T f R* 1896. 85—122, 129—164, og *Forhandlingerne på det nordiske juristmøde 1902*, s 137—185; se om opfattelsen i senere norsk litteratur *H. Scheel* 336 ff, *Gjelsvik* 281 ff, efter hvilke ejendomsretten i almindelighed menes at gå over fra det tidspunkt, aftalen bestemmer, i reglen fra aftalens indgåelse, men dog med den begrænsning, at en eventuel ejer (køber) ikke får beskyttelse for sin ret (mod sælgerens kreditorer og omsætnings-erhververe), sålænge den solgte ting forbliver i den aktuelle ejers besiddelse. — På det nævnte juristmøde var meningerne meget delt. *Carl Ussings* og *Torps* modstående anskuelser kom ikke hinanden nærmere her end under den før nævnte debat i *T f R*; og imod *Torps* anskuelse, at der ved selve købeaftalen om individuelt bestemte ting stiftes en i forhold til både sælgers og købers kreditorer gyldig, men altid af købesummens betaling betinget ejendomsret (også ved kreditsalg) var både *H. Scheel*, se *Nordiske Forhandlinger* s 150—52, (der navnlig fremhæver, at en sådan betinget ejendomsret ville skabe et overfor de andre kredi-

torer uretfærdigt privilegium for sælgeren i køberens konkursbo), og *Almén*, s st 158—160.

Den vaklen, der således har været gennem det 18 og 19 århundrede og lige til vore dage, mellem de standpunkter, der til ejendomsrettens overgang kræver tingens overgivelse (ubetinget eller betinget), på den ene side og standpunkter, der (mere eller mindre klart) mener, at parternes aftale alene er tilstrækkelig dertil, bliver imidlertid meget forståelig, når det indses, at der, som det følgende vil søge at vise, må sondres i problemet om ejendomsrettens overgang mellem *forskellige retsvirkninger*, ti derved får i virkeligheden begge de nævnte stridende retninger ret. Traditionsteorien har mer eller mindre ubevidst haft én bestemt retsvirkning, og aftale- eller kontraktteorien en helt anden retsvirkning for øje.

I *svensk jura* har, som ovenfor berørt, den almindelige opfattelse, som også var den herskende i dansk-norsk jura i det 18 århundrede, at ejendomsretten overgår til køberen ved selve købeaftalen, holdt sig til nutiden, se også i *finnsk ret Wrede* 178. I seneste tid er det imidlertid fra enkelte sider gjort gældende, at svensk ret ikke længer kan siges at stå på aftalteoriens standpunkt, men at der til ejendomsrettens gyldige overgang i forhold til tredjemand kræves enten tingens overgivelse eller visse formaliteter (navnlig offentliggørelse), se *Martin Fehr*: Två spørsmål ur svensk civilrätt, 1913. Denne opfattelse hænger imidlertid sammen med den særlige svenske, såkaldte løvsørekøbsforordning af 20 nov 1845, jfr. lov af 14 juni 1907, hvis område og værdi har været genstand for megen tvivl i svensk retsvidenskab, se iøvrig herom i 3 bd om realkrediten. Som almindelig grundsætning fastholdes stadig af de fleste forfattere, at ejendomsretten over løvsøre efter svensk ret overgår ved den blotte aftale, uden genstandens overgivelse, jfr således *Hillgård* 81 ff, *Björling* 59—60. Men kravet om genstandens overgivelse har for visse områder afgørende betydning, nemlig dels ved dobbeltsalg, hvor der gælder den regel, at køber nr 2, der i god tro får tingen overgivet, får ejendomsretten, og dels på det ret store område af løvsøreomsætningen, der falder ind under nævnte løvsørekøbsforordnings område. Carl Ussings og Torps indlæg har sikkert også i Sverrig bidraget til at sætte problemet om de forskellige stadier i ejendomsrettens overgang i forhold til de forskellige tredjemandskrise under debat; men deres særlige anskuelser om problemets løsning ses ikke at have vundet tilslutning. *Undén* har i sin interessante og klare fremstilling i *Sakrätt*, 1927, 144 ff, ikke fulgt Torps relationslære med dens sondring i spørgsmålet efter de forskellige tredjemandskrise, men har, såvidt ses, i realiteten sluttet sig til min opfattelse i *T f R* 1924. 368 ff, hvorefter der først og fremmest må sondres mellem forskellige arter af *retsvirkninger* og dernæst efter erfaringen i det praktiske retsliv må undersøges, til hvilke stadier i godernes omsætning, aftale, overgivelse, betaling e a det er naturligt at knytte de forskellige retsvirkninger, se nærmere i det følgende.

2. TEORIEN OM SONDRINGEN MELLEM OBLIGATORISK KONTRAKT OG
TINGLIG OVERDRAGELSESRÆTSHANDEL

De under 1. omtalte tankegange er ikke de eneste af denne art. Det tør idetheletaget siges, at hvad der gør det særlig vanskeligt at trænge ind i spørgsmålet om ejendomsrettens overgang, er den uforholdsmæssig megen teoretiseringen, der har bredt sig på dette område uden tilstrækkelig bund i erfaringen. Man må først grave sig igennem et ikke ringe lag af teoretiske konstruktioner for at nå ud til naturlige synspunkter i dette spørgsmål, ud til steder, hvorfra man begynder at kunne skimte noget af livet selv.

Det vil næppe forundre, at den abstrakte sondring mellem obligatoriske og tinglige rettigheder også har gjort sig gældende på dette område.

En lære, der vel kan finde en vis støtte i romerretten, men som dog først har fået en bevidst, nærmere udformning i det 19. århundrede, hævder, at i problemet om ejendomsrettens overgang er forholdet ikke så simpelt som den umiddelbare, jævne opfattelse forestiller sig, at der kun er tale om en enkelt aftale eller kontrakt, hvorved sælgeren A giver køberen B ejendomsretten til sin ting, men at der her må gøres en sondring mellem en viljeserklæring, hvorved A *forpligter* sig til at *overdrage* ejendomsretten over tingen til B, og en viljeserklæring, hvorved A virkelig *overdrager* ejendomsretten over tingen til B. Den første kaldes den obligatoriske retshandel — og man henstiller kun at bruge ordet kontrakt om denne retshandel — og sidstnævnte kaldes den *tinglige retshandel* eller *overdragelsesretshandelen*; ved den første får køberen kun en obligatorisk ret til den købte ting — altså ikke beskyttet mod sælgerens kreditorer og omsætningserhververe fra ham —, først når der er sket en overdragelsesretshandel, får køberen nævnte tinglige beskyttelse mod kreditorer og omsætningserhververe, altså virkelig ejendomsret.

Denne lære har et vist udgangspunkt i romerretten, forsåvidt som denne (navnlig i den noksom bekendte l 20 Cod (2—3)) erklærede, at ejendomsretten ikke overførtes ved den blotte kontrakt (*nudum pactum*), men at der hertil yderligere krævedes *traditio*, overdragelse. Dette udformedes i tysk teori til en mere bevidst sondring mellem obligatoriske og tinglige retshandlinger og er derfra gået over i positiv tysk ret, sidst i B G B §§ 433, 929, jfr §§ 313, 925, 873, se herved Entwurf Motive s 7—8. Allerede *Savigny* fremhæver forskellen mellem »obligatorische Verträge« og »dingliche Verträge«

(System des heutigen röm. Rechts III s 312—13). Ved overdragelse af løsøre fastholdes som grundsætning, at ved købekontrakten alene opnår køberen kun en obligatorisk ret, § 433; først ved overdragelsesretshandlen, hvor sælger og køber er enige om, at ejendomsretten skal gå over, erhverver køberen den tinglige ret, § 929. Ved faste ejendomme, hvor romerretten ikke kendte noget tinglysningsssystem, svarende til nutidens, og hvor altså traditio ligesåvel som ved løsøre var den tinglige retshandel, fastholdes, som i 9 afsnit omtalt, også i tysk ret sondringen mellem købekontrakten som obligatorisk retshandel, § 313, og overdragelsesretshandlen (*Auflassung*), der er det rette umiddelbare grundlag for indførelsen i grundbogen og dermed for den tinglige beskyttelse, § 925, jfr § 873.

Endvidere bredte læren sig til dansk-norsk retsvidenskab og har også sat enkelte spor i praksis. Ved faste ejendomme, hvor Chr. V's lov og vore ældre love idethele ikke i henseende til retsbeskyttelse gjorde nogen forskel på købekontrakter eller købebreve og skøder, trængte under romanistisk påvirkning den lære igennem, at købekontrakten kun var en obligatorisk aftale og derfor, selv om den tinglystes, kun kunne medføre en ringere retsbeskyttelse end skødet, som var den egenlige overdragelsesretshandel. Praksis fulgte i et vist omfang denne lære, omend med usikkerhed og tvivl vedrørende de nærmere retsvirkninger. Og ved overdragelse af ejendomsret over løsøre har det været den overvejende almindelige opfattelse i dansk-norsk retslitteratur, at der ligeledes må sondres mellem selve den obligatoriske kontrakt, hvorved man alene forpligter sig til at overføre ejendomsretten, og overdragelsesretshandlen. Og der træffes også nogle, men ikke synderlig stærke spor af denne sondring i domspraksis.

Om sondringen mellem den obligatoriske kontrakt og overdragelsesretshandlen se *Ørsted* 4 bd s 376 ff, *Aagesen* 1866 s 1 ff, 1871 s 9, *Jul. Lassen* i *Lassen-Ussing* s 61, *Torp*: *Hovedpunkter*, 2 udg s 58, *Hagerup* s 42 ff o fl a. For fast ejendoms vedkommende har *Ernst Møller* dog (i sin bog om forudsætninger, 1894, s 96 ff), som i 9 afsnit fremhævet, bestridt rigtigheden af sondringen mellem købekontrakten som blot givende obligatorisk ret og skødet som givende tinglig ret, og søgt at påvise, at Danske Lov og vore ældre love ikke kendte denne sondring.

Derimod har læren ikke vundet indpas i fransk eller engelsk ret; disse retsforfatninger anerkender ikke denne sondring mellem obligatoriske og tinglige retshandler, men fastholder som ovenanført tværtimod som resultat af retsudviklingen i praksis, at den blotte

overenskomst eller købekontrakt overfører ejendomsretten, når køkets genstand overhovedet er bestemt; en særlig overdragelsesretshandel er i alle tilfælde unødvendig. Ej heller er sondringen mellem obligatoriske og tinglige retshandler trængt igennem i svensk eller finsk ret.

Tilhængere af nævnte sondring fremhæver denne som et værdifuldt fremskridt af det 19 århundredes videnskab; den skal have bragt en væsentlig klarhed, hvor der før var forvirring og uklarhed, og man opfatter fransk ret som meget ufuldkommen på dette område, fordi den ikke kender denne sondring, se *Aagesen* I s 21—22 og III s 2—3, *Hagerup* s 45—47. Om Code civil's standpunkt, at selve købekontrakten overfører ejendomsretten har man endog brugt følgende stærke udtryk: »Dette Standpunkt grunder sig paa denne Lovbogs fuldstændige Miskendelse af den grundvæsentlige Forskel mellem den egenlige Contract og Ejendomsoverdragelsen. Det er et uendeligt Bryderi i Retslivet, baade i praktisk og teoretisk Henseende, som Optagelsen af saadanne falske Teorier i Lovgivningen volder«, (*Aagesen* I s 22 note 1). Besynderlig nok har fransk ret og praksis ikke selv bemærket noget til al denne forvirring og bryderi, men befundet sig udmærket under nævnte Code civil's regel. Og hvad skal man sige til engelsk handelsret, der ligeledes har befundet sig udmærket ved samme regel uden at eje den klarhed, der skal ligge i teorien om de obligatoriske og tinglige retshandler! Forholdet turde dog vistnok være det, at bryderiet, som nævnte kritik af fransk ret omtaler, alene er af teoretisk art og overhovedet kun fremkommer, fordi man i forvejen har sat sig teorien om de obligatoriske og tinglige retshandler fast i hovedet.

Det er utvivlsomt, at nogle af de største videnskabelige fremskridt er opstået ved, at man har fundet sondringer, hvor man før opfattede fænomenerne som én forskelsløs, tåget masse. Men denne sandhed må man dog vogte sig for at generalisere for stærkt og derved få tilbøjelighed til at hilse enhver sondring som et fremskridt. Og navnlig turde en vis forsigtighed her særlig overfor abstrakt tysk teori og dermed overfor tysk lovgivning ikke være helt upåkrævet. Der er jo dog også noget, der hedder kunstige sondringer; og af disse findes der formentlig ikke så helt få i B G B og den videnskab, hvorpå denne lovbog er bygget, uden at vi derfor iøvrigt behøver at underkende den alvorlige og omhyggelige stræben efter systematik og overblik, hvoraf dette lovarbejde er præget.

Vil man forsøge at dømme retfærdig imellem tysk ret og teori

samt dansk-norsk teori på den ene side og fransk, engelsk, svensk, finsk og ret på den anden i dette spørgsmål, må man vistnok erkende, at selve sondringen mellem obligatoriske og tinglige retshandler er kunstig, men at det på den anden side er et problem, der må skaffes klarhed over, om der ved siden af selve den grundlæggende købeaftale findes andre viljeserklæringer eller viljesakter, hvortil der må knyttes retsvirkninger under ejendomsrettens overgang fra A til B.

Teorien om obligatoriske og tinglige viljeserklæringer eller retshandler mente at finde en af sine vigtigste støtter i overdragelsen af faste ejendomme. Det vil i 9 afsnit blive vist, at denne støtte ikke mere findes og i virkeligheden altid har beroet på en illusion. På dette sted skal blot i korthed fremhæves hovedresultaterne af undersøgelsen på dette punkt.

a. Ved *fast ejendom* vil selv forholdene i tysk ret og i dansk-norsk ret vise, at sondringen mellem den obligatoriske kontrakt og den tinglige overdragelsesretshandel er kunstig. I tysk ret kan man praktisk talt sikre den såkaldte obligatoriske købekontrakt tinglig virkning d v s beskyttelse overfor sælgerens kreditorer og senere omsætningserhververe ved at indføre en Vormerkung om købekontrakten i grundbogen, jfr B G B § 883. Når man spalter sælgerens viljeserklæring i to, købekontrakt og *Auflassung*, er det altså ikke, fordi man vil gøre en forskel i den tinglige virkning. *Auflassung* betyder, reelt set, alene, at køberen har opfyldt købekontraktens betingelser (eller at disses opfyldelse er sikret ad anden vej); sælgeren giver ihvertfald herved køberen *ubetinget* adkomst. I nedarvet dansk-norsk retspraksis nægtede man heller ikke købekontrakten at blive tinglyst; og man gav den også gennem tinglysningen en vis tinglig virkning, nemlig beskyttelse mod omsætningserhververe. Sondringen her mellem beskyttelse overfor omsætningserhververe og overfor kreditorer kan ikke bygges op på reale grunde, men skyldes sikkert teori, netop den fra romanistisk lære indførte forskel mellem obligatoriske og tinglige retshandler. Spaltningen mellem købekontrakt og skøde kan, reelt set, lige så lidt som spaltningen i tysk ret mellem købekontrakt og *Auflassung*, opfattes som en sondring mellem en viljeserklæring, der alene giver obligatorisk ret, og en viljeserklæring, der giver tinglig ret. Fjerner man det teoretiske konstruktionslag, er skødet ligesom *Auflassung* sælgerens attest for, at køberen har opfyldt købets betingelser. Vi er her meget langt fra *traditio*, fra overdragelsesretshandlen, hvorfra alene den tinglige be-

skyttelse mod sælgerens kreditorer og omsætnings erhververe skal udstråle. Sagen er den, at såsnart tinglysningssystemet og i germansk ret grundbogs systemet fremstod og udvikledes, måtte for det første overdragelsen i betydningen overleverelse eller dermed ligestillede akter fra sælgerens side blive forældet som afgørende for den tinglige virkning. Denne måtte nu knyttes til tinglysningen, indførelsen i grundbogen; og i den nyere tids økonomiske liv måtte der efterhånden blive trang til at sikre købeaftalerne om fast ejendom *tinglig beskyttelse* gennem tinglysning *allerede på aftalernes betingede stadium*. Og der er praktisk trang til at sikre aftalerne denne beskyttelse fuldtud, således som i tysk ret ved Vormerkung om købekontrakter, altså både mod kreditorer og omsætnings erhververe, og ikke at nøjes med den halvhed, som ældre dansk-norsk rets stilling overfor tinglyste købekontrakter betød. Det såkaldte skøde er kun en sekundær viljeserklæring, og købekontrakten den primære, selve hovedaftalen. Men det må fastslås: den tinglige beskyttelse er her overhovedet ikke knyttet til viljeserklæringen, hverken til den primære eller til den sekundære, men alene til tinglysningen.

Resultatet kan vi altså sammenfatte således: på faste ejendommens område er der intet naturligt grundlag for en sontring mellem obligatoriske og tinglige retshandler; købekontrakten og skødet svarer reelt overhovedet ikke til denne sontring; og den tinglige beskyttelse er idetheletaget ikke knyttet til retshandlerne som sådanne, men til et udenfor disse liggende moment, nemlig en myndighedsakt i samfundets interesse, indførelsen i grundbogen eller tinglysningen.

b. Går vi dernæst over til *løse genstande*, og derunder altså til den store vareomsætnings område, bemærkes først, at der netop ved disse flyttelige genstande er noget tvetydigt, idetmindste ikke helt klart ved udtrykket *overdragelsesretshandel*, såsandt som man her ved ubevidst stadig får en mindelse om noget i retning af *fysisk overleverelse* af genstanden fra sælger til køber. Dette er da faktisk

At man i tysk ret går den vej at give køberen adgang til at sikre sin ret tinglig beskyttelse gennem en Vormerkung istedenfor at give ham betinget Auflassung, hænger vistnok, *reelt set*, sammen med rent administrative hensyn, idet man navnlig af hensyn til adkomstfoliets overskuelighed ikke vil lade købekontrakter med en række endnu ikke opfyldte betingelser passere som grundlag for en endelig indførelse. Naturligere synes det her at være at sondre mellem den alt overrørende hovedbetingelse for salget, købesummens betaling, og alle andre betingelser, og at tillade indførelse af betinget adkomst på adkomstssiden, når betingelsen er købesummens betaling, men ellers ikke, se T L § 10, 4. stk.

også det oprindelige og *klare* udgangspunkt for sondringen mellem obligatoriske og tinglige retshandler. Sålænge man tager ordet overdragelse i dets oprindelige og umiddelbare betydning af overleverelse i fysisk forstand, kan en sondring mellem obligatorisk og tinglig retshandel ihvertfald illustreres klart: ved selve købeaftalen stiftes blot en obligatorisk ret for køberen til at få den genstand, der endnu er hos sælgeren, overleveret; men først ved den fysiske overleverelse af tingen eller varen til køberen får denne beskyttelse mod sælgerens kreditorer og senere omsætningserhververe; først i overleverelsen lægger sælgerens definitive overdragelsesvilje sig for dagen; derfor menes det også at være rigtigt at knytte den tinglige beskyttelse til denne viljeserklæring af sælgeren. Det betones udtrykkelig af teorien, at der her ikke er tale om to vidt forskellige ting, der udkræves til ejendomsrettens overgang: først en viljeserklæring, købeaftalen, og dernæst et helt andet faktum, overdragelsen; nej i selve denne lægger der sig også en viljeserklæring for dagen, nemlig den afgørende overdragelsesvilje, som kun var forberedt ved den første indledende viljeserklæring, købekontrakten. Ordene »overdragelse« og »overdragelsesretshandel« bruges i flæng om det samme faktum. Man får herved ubevidst indgivet den blandede forestilling, at det, der bestemmer den tinglige beskyttelses indtræden for køberen, på én gang er et ydre objektivt faktum i mellemværendet og dog samtidig et faktum, der er udtryk for sælgerens (endelige) vilje.

Alligevel vil man, selvom man fastholdt dette oprindelige, klare udgangspunkt, ikke kunne gennemføre sondringen som naturlig og afgørende for skellet mellem obligatorisk og tinglig beskyttelse. For det første er det ikke stemmende med det virkelige liv at opfatte den egenlige købeaftale som en blot forberedende kontrakt og overdragelsen som den endelige, afgørende retshandel. I det virkelige liv er tværtimod købeaftalen hovedaftalen og de senere fuldbyrdelseshandlinger i henhold til den, tingens overlevering (ligeså vel som købesummens betaling) kun, hvad jeg har kaldt sekundære viljeserklæringer, eller viljesakter, som af mange grunde kan blive udskudt lidt mere eller mindre; og det er grunde, der i og for sig ikke har nogetsomhelst at gøre med noget ønske hos parterne om at udskyde stadiet: den tinglige beskyttelses indtræden. At »Overleverelsen selv

At overdragelsen er en selvstændig viljeserklæring, og den afgørende viljeserklæring, fremhæves bestemt af *Aagesen*, se I 16—17, jfr også følgende udtryk hos *Aagesen* (anf st 2—3): »de tvende Retshandler, Overdragelsen og . . . den indledende Kontrakt«.

netop« skulle bære »den virkelige, sande Overdragelsesvilje« (Aagesen I s 17), er en skæv opfattelse af virkeligheden. I det praktiske liv er en mand fuldkommen klar over, at han endelig har overdraget sin ting, når han har underskrevet købekontrakten. Allerede nu ved han, at den er »solgt«, at den afgjort er gået ud af hans ejendomsfære. Og ingen normal mand spekulerer et øjeblik på noget så kunstigt som, at han ved sin underskrift på købekontrakten kun har givet køberen en »obligatorisk« ret, og, at han først, når han giver sin kusk Jens ordre til at køre tingen til køberen, og Jens er ankommet til denne, har givet køberen en »tinglig« ret, at han først da har lagt sin »virkelige, sande Overdragelsesvilje« for dagen.

Men idetheletaget: at de *fuldbyrdseshandlinger*, der indtræder som *følge af, med hjemmel* i købekontrakten, som tingens eller varens overleverelse (eller købesummens betaling), netop naturnødvendigt *skulle falde sammen med det tinglige stadiums indtræden* (beskyttelsen mod sælgerens kreditorer og omsætningserhververe), er et postulat, en *vilkårlig* sammenkædning. Også reelt, økonomisk er fuldbyrdelsen sekundær. I nutidens økonomiske omsætning indtræder disse fuldbyrdseshandlinger i livets tusindtal af tilfælde ganske automatisk, således som hjemmelen, købekontrakten foreskriver. Kun, når der kommer noget unormalt ind i omsætningsmaskineriet, bliver fuldbyrdelsen uregelmæssig. Men hvorfor en uregelmæssighed fra sælgerens side, f eks en forhaling af fuldbyrdelsen, skulle gøre køberens retsstilling ringere, ses ikke.

Ovenfor har vi nu behandlet spørgsmålet om en overdragelsesretshandel adskilt fra en obligatorisk retshandel rent, idet vi har taget begrebet overdragelse, overdragelsesretshandel som lig med fysisk overleverelse. Men som bekendt har overdragelsen eller overdragelsesretshandlen forlængst sat denne sin oprindelige klare betydning til og er blevet mere og mere udvisket i konturerne, så at der nu snart ikke er andet tilbage af den fysiske overleverelse end den mindelse herom, der ligger i selve ordet *overdragelsesretshandel*. Allerede i romerretten, hvor overdragelse, traditio oprindeligt betød fysisk overleverelse, undergravedes som bekendt efterhånden fordringen herom (ved siden af overenskomsten, pactum) som betingelse for ejendomsrettens overgang, idet det anerkendtes, at køberen kan erhverve ejendomsret, selvom sælgeren vedbliver at besidde tingen, når han fremtidig besidder den på køberens vegne (constitutum possessorium); dette anerkendtes ihvertfald, dersom der samtidig aftaltes et retsforhold mellem sælger og køber, hvorefter førstnævnte havde

ret til at besidde tingen, såsom til brug, forvaring. Og når tingen var hos tredjemand, kunne køberen, ligeledes uden fysisk overleverelse, erhverve ejendomsret ved sælgerens afståelse til ham af udleveringskravet, når køberen herefter henvendte sig til tredjemand og indtrådte i sælgerens retsstilling overfor denne. Denne retstilstand finder vi lovfæstet hos romerrettens mest direkte arvtager i nyere tid, altså i B G B. Da de nys nævnte to vidtrækkende undtagelser fra kravet om overleverelse er anerkendt i B G B §§ 930 og 931, har det principielle krav herom i § 929, om en overdragelsesretshandel udenfor den obligatoriske købekontrakt (§ 433), næppe stor reel betydning i det daglige økonomiske liv; og tysk ret har således praktisk talt nærmet sig ret stærkt til engelsk og fransk rets standpunkt, at ejendomsretten kan overføres ved den blotte overenskomst, ved købekontrakten.

Om udviklingen indenfor romerretten, hvorved kravet om traditio svækkedes, se *Mayr* II bd s 77, *Jul. Lassen*: Romerret s 312—15, *Stig Juul* 67 ff, 164 ff.

I tysk ret knyttes — efter romersk rets forbillede — også en anden retsvirkning til sondringen mellem obligatorisk retshandel og overdragelsesretshandel. Denne sidste anses for abstrakt d v s at hvis en overdragelsesretshandel viser sig at være knyttet til en urigtig eller bristende forudsætning, er overdragelsen alligevel gyldig; og overdrageren får kun en fordringsret mod erhververen og hans bo på berigelsen, se B G B §§ 873, 929, jfr 812 ff. Denne virkning af nævnte sondring har dog selv nordiske forfattere, der ellers er tilhængere af sondringen, taget bestemt afstand fra, idet de med rette har fremhævet det urimelige i, at en sådan angribelig overdragelse skulle komme erhververens kreditor til gode på overdragerens bekostning, se *Lassen* s 123—24.

Vi tør da formentlig fastslå, både ved faste ejendomme og løsøre, at fordringen om en særlig overdragelsesretshandel foruden en såkaldt obligatorisk købekontrakt som betingelse for ejendomsrettens overførelse er uholdbar, hvad både en umiddelbar iagttagelse af det virkelige liv og den faktiske retsudvikling i fransk, engelsk og tysk ret viser. Spørgsmålet om ejendomsrettens overgang er ganske vist dybt forgrenet; det har meget forskellige udløbere. Og de retsregler i fransk, engelsk og tysk ret, vi ovenfor har omtalt, berører, som ovenfor nævnt kun visse sider, omend vigtige sider af problemet. Desuden har de direkte kun anvendelse på individuelt bestemte ting. Men alligevel tør vi allerede nu hævde, at det under ejendomsrettens overgang, til den tinglige beskyttelses indtræden ihvertfald ikke er nødvendigt at kræve et apparat som to selvstændige viljeserklæringer

eller retshandler sat i bevægelse. Og dette apparat vil, som vi skal se, heller ikke være nødvendigt ved generisk bestemte ting. Sondringer kan være gode, men kun forsåvidt de skiller, hvad livet selv skiller ad. Men i forhold til sondringen mellem obligatoriske og tinglige retshandler betegner livet selv en mægtig forenkling. Det er virkelig heldigt, at livet ikke til sine tusindtal af ejendomsoverførsler, hvor aftalen fuldbyrdes blot lidt senere end dens indgåelse, kræver et sådant administrativt apparat, som teorien snildt har udtænkt, en forberedende obligatorisk retshandel og en tinglig overdragelsesretshandel. Livet selv kender her til alt held kun én viljeserklæring, selve købeaftalen eller kontrakten, som er den første og sidste, den, der regulerer hele parternes senere mellemværende, grundloven for deres opførsel overfor hinanden. Efter den kommer alene sekundært en række fuldbyrdelseshandlinger, såsom udsondring af et bestemt vareparti (individualisering), afsendelse, fysisk overleverelse o s v, alt sammen med hjemmel i købekontrakten, deres ophav. Om man kan kalde enkelte af disse fuldbyrdelseshandlinger, f eks en overleverelse, for en viljeserklæring, en retshandel, er for det første yderst tvivlsomt, men dernæst heldigvis ganske ligegyldigt. Ti hvis retsordenen vil knytte en eller anden retsvirkning til nogle af disse fuldbyrdelseshandlinger, være sig udsondring, afsendelse, overlevering, e l, er det *ihvertfald ikke, fordi fuldbyrdelseshandlingen* opfattes som en *viljeserklæring*, men af helt andre, rent praktiske grunde. Når således en sælger ifølge en købekontrakt er pligtig at overlevere en bestemt ting til køberen, men bagefter søger at slippe fra denne aftale og at forhindre tingens overlevering, men overleverelsen alligevel finder sted, f eks fordi sælgerens folk har misforstået en ordre eller sælgeren selv svæver i en vildfarelse, står overleveringen utvivlsomt ved magt, selvom den som viljeserklæring ville være ganske ugyldig, idet køberen meget vel indså, at overleveringen beroede på nævnte misforståelse eller vildfarelse. Og hvis køberen egenmægtig sætter sig i besiddelse af den ting, som sælgeren er pligtig at levere ham, men retstridig nægter at levere, begår køberen vel, hvis han herunder øver vold mod person eller gods, selvtægt og vil herved kunne pådrage sig strafansvar; men tingens overgang i køberens besiddelse må privatretlig stå uanfægtet.

Når man tænker på det besvær, for ikke at sige »uendelige bryderi«, som teorien om obligatoriske og tinglige retshandler har rodet sig selv og hele tankegangen på dette område ind i, fordi dens ophavsmænd ikke først søgte kontakt med livet selv, der lå lige uden-

for deres dør og tilmed afspejlede sig klart i den faktiske retsudvikling i fransk, engelsk, ja selv i tysk ret, så kan man ikke andet end mindes de vise ord:

»Ein Kerl, der spekuliert,
ist wie ein Tier auf dürrer Heide,
vom bösen Geist im Kreis herumgeführt,
und ringsherum liegt grüne Weide.«

3. RÅDIGHEDSRET OG TINGLIG BESKYTTET RET.

KAN DEN TINGLIGE VIRKNING BESTEMMES VED PARTERNES AFTALE?

For blot at få udsigt til de grønne enge her må vi altså, som vi har set, begynde med at fjerne begrebskonstruktionen overdragelsesretshandel. Denne konstruktion må stilles overfor et valg: *enten* må en *overdragelses-retshandel* opfattes som en fysisk overleverelse; men i så fald foreligger der ingen *retshandel*, ti det er kunstigt altid at opfatte overleverelsen som en viljeserklæring, og det er ihvertfald ikke til dens mulige egenskab heraf, at retsordenen vil knytte retsvirkninger, *eller* også må overdragelses-retshandlen opfattes som et fra overleverelsen forskellig faktum, en viljeserklæring om nu eller senere at ville overlevere; men en sådan ligger allerede i købekontrakten; og i saa fald foreligger altså i virkeligheden ingen *overdragelse*. Men der ligger desuden en anden sammenblanding af begreber bag sondringen mellem obligatoriske retshandler og tinglige overdragelsesretshandler, nemlig en sammenblanding af begreberne *rådighedsret* og *tinglig beskyttet* ret. Ved *overdragelses-retshandlen* overføres ifølge teorien — i modsætning til, hvad der menes at ske ved kontrakten — en *rådighedsret*; og dette begreb tages som sammenfaldende med begrebet tinglig beskyttet ret. Men det anføres samtidig, at den rådighed, en tinglig beskyttet ret giver, ikke behøver at være en aktuel råden, men kan være en eventuel eller betinget.

Som påvist i I bd s 166 hører disse begreber: rådighedsret og tinglig beskyttet ret imidlertid ikke nødvendig sammen. En negativ servitut giver ingensomhelst råden, hverken eventuel eller aktuel, men den bliver dog tinglig beskyttet, når den tinglyses; og omvendt findes der rettigheder, der giver den mest aktuelle, direkte råden over en ejendom, men som dog ikke har normal tinglig beskyttelse (f eks en utinglyst ret til besiddelse af en fast ejendom). Og dernæst må bemærkes, at når en eventuel ret til råden kan være en rådighedsret,

må også den ret, som allerede en købekontrakt f. eks. af 1 febr. om levering af en bestemt ting den 17 marts giver, siges at være en rådighedsret. Udsigten til aktuel råden er her endog ganske særlig nær og sikker. Men desuden må det erkendes, at når man først har udvisket den oprindelig faste kerne i begrebet overdragelsesretshandel ved at anerkende *constitutum possessorium* o. l., så betyder overdragelsesretshandel i virkeligheden, når alle fiktioner fjernes, ikke længer den retshandel, der overfører en rådighedsret, men derimod den retshandel, der medfører den tinglige beskyttelses indtræden. Men hvis det overhovedet er rigtigt at overlade det til de private viljeserklæringer at bestemme, når denne beskyttelse skal indtræde, så kan dette udmærket altid overlades til hovedretshandlen, købekontrakten; en særlig tinglig retshandel er overflødig.

Bag sondringen mellem den obligatoriske retshandel og den tinglige overdragelsesretshandel ligger altså til syvende og sidst den antagelse, at det må overlades *retshandlen, de privatae aftale, at bestemme det tinglige stadium indtræden*. Det er efter denne opfattelse en aftale, der bestemmer, at køberen kun skal have en almindelig fordringsret; og det er en aftale, der bestemmer, at nu skal køberen have en tinglig ret; det er de to private kontraktparter selv, der regulerer hele dette spørgsmål.

Den antagelse, at kontrahenterne selv kan bestemme, hvornår de i deres handel får tinglig beskyttet ret til de genstande, der skal udveksles i handlen mellem dem, er imidlertid urigtig, som ovenfor påvist. Hvad kontrahenterne selv kan bestemme, er kun deres aftales retsvirkninger *mellem dem selv indbyrdes*. Men aftalens såkaldte tinglige virkninger er dens *retsvirkninger overfor tredjemand*. Og disse retsvirkninger tilkommer det i hovedsagen ikke parterne, men kun *retsordenen* at tage bestemmelse om. Som nærmere påvist, er sondringen mellem tinglige og obligatoriske rettigheder som to selvstændige grupper af rettigheder en konstruktion, der bør fjernes, fordi den har bragt en betydelig uklarhed og forvirring i teori og praksis; og den videnskabelige undersøgelse må fremtidig samles om realiteten i sagen, det virkelige livs eget problem: den tinglige beskyttelse eller omsætningsbeskyttelse. Dette realitetsproblem vedrører alene omsætningen af ejendomsgoder, men opstår i enhver overførelses-situation. Ved alle grupper af ejendomme opstår spørgsmålet om den tinglige beskyttelse eller omsætningsbeskyttelse, når de overføres. Udtrykket »tinglig« beskyttelse eller tinglig ret er derfor, som i I bd fremhævet, ikke dækkende.

1. Løsøregenstande.

Når de ejendomsgoder, A og B skal udveksle, er løsøregenstande og efter kontrakten begge er generisk bestemte, tilkommer det, som i I bd s 173—75 vist, ikke kontrahenterne at bestemme, hvornår d v s fra hvilket stadium i godernes omsætningsproces A skal have omsætningsbeskyttelse mod B's kreditorer eller omvendt. Hvis A f eks skal levere varer, kan A og B ikke vedtage, at B skal have omsætningsbeskyttelse for varen mod A's kreditorer før det stadium i omsætningsprocessen, vi kalder individualiseringen; og ej heller kan de, hvis B skal yde penge som vederlag, vedtage, at A's krav herpå skal være omsætningsbeskyttet mod B's kreditorer. Det er derimod, som tidligere vist, retsordenen, i reglen loven, som, af hensyn til kredittens samfundsmæssige betryggelse gennem alle kreditorkravs ligestilling, *præceptivt* fastslår, at artsbestemte krav som hovedregel ikke er tinglig beskyttet eller omsætningsbeskyttet, K L §§ 31—34, 37, 38, 151—53, og at B derfor i nævnte omsætning først, når A's vare har nået stadiet: en individualisering som led i en almindelig loyal handel, får omsætningsbeskyttelse mod A's kreditorer.

Hvis genstanden, der skal leveres, allerede i forvejen er individualiseret eller individuelt bestemt i kontraktindgåelsens øjeblik, er det i konsekvens af det ovenfor om individualiseringen antagne kun naturligt at give den kontrahent, der skal have genstanden, omsætningsbeskyttelse mod Medkontrahentens kreditorer allerede fra kontraktens indgåelse. Men dette, at en kontrahent får omsætningsbeskyttelse allerede fra kontraktens *dato*, må, som ovenfor fremhævet, ikke forveksles med, at det er *kontrakten* (dens indhold, parternes vilje), der bestemmer stadiet for omsætningsbeskyttelsens indtræden i forhold til kreditorerne. — Omsætningsbeskyttelse indtræder iøvrig, hvad enten retten til tingen går ud på aktuel råden eller på råden fra et senere stadium.

Men fordi denne del af omsætningsbeskyttelsen — i I bd s 176 kaldet omsætningsbeskyttelse b — indtræder allerede fra kontraktens indgåelse, kan man ikke deraf slutte til, at den anden del, beskyttelse mod senere godtroende erhververe ifølge aftale — omsætningsbeskyttelse a — også skal indtræde fra samme tidspunkt. Retsordenen bestemmer tværtimod her i de fleste lande, at denne beskyttelse først indtræder på et senere stadium. Og i dette forhold

kan der være tale om at vælge en akt som overleveringen som skæringspunkt, se nærmere herom i det følgende. Hvis 2 køber i god tro får tingen overleveret, antages han i almindelighed at fortrænge 1 køber.

2. Faste ejendomme.

Her bestemmes omsætningsbeskyttelsens indtræden, som i det foregående vist, heller ikke af parternes aftale, men alene af en offentlig myndighedsakt, tinglysningen, idet både omsætningsbeskyttelse a og b indtræder, når erhververens ret til den overførte ejendom er tinglyst. Det samme gælder jo ved overførelsen af begrænsede rettigheder. Og tinglysningsreglerne, T L §§ 1 ff, er *ligeledes præceptive*. Parternes aftale gør hverken fra eller til. Heller ikke købesummens betaling eller ejendommens overlevering har nogen betydning for omsætningsbeskyttelsen.

Det er da efter det anførte en fejlagtig forestilling, at ved omsætning af ejendomsgoder i det økonomiske liv bør *kontraktfriheden* råde. Liberalismens slagord om, at den økonomiske omsætning bør have fuld frihed og ikke af loven lægges i bånd og lænker, har, som nu påvist, ingen gyldighed, når det gælder kontraktens omsætningsbeskyttelse. Ti nævnte frihed har sit ganske bestemte naturlige område: kontraktvilkårenes fastsættelse mellem parterne, det private initiativ i de uendelig varierende aftaler om betingelserne for de enkelte handler, omend friheden selv her, som vist, har sine bestemte, af retsordenen fastsatte grænser. Men omsætningsbeskyttelsen eller den tinglige beskyttelse falder efter sin natur helt udenfor dette kontraktfrihedens område. Her må det økonomiske liv netop lægges i lænker, både omsætningen og realkreditte. Ved omsætningen må denne beskyttelse mod tredjemand ved varer og andre løsørengstande lækkes til ganske bestemte fakta, individualisering eller individuelt bestemthed i aftalens øjeblik, overlevering, se nedenfor, og ved faste ejendomme til tinglysningen. Og for realkreditte må beskyttelsen mod tredjemand også lækkes, ved løsøre til en akt, hvorved pantsætter ubetinget afskæres fra at kunne disponere (håndpant), eller til tinglysningen (underpant), og ved fast ejendom til tinglysningen. Uden disse faste lænker i omsætningsbeskyttelse opstår der forvirring og usikkerhed i det økonomiske liv, til skade for dette selv.

Vi kan da efter det anførte fastslå, 1) at der til ejendomsrets og

panterets overdragelse, både ved fast ejendom og løsøre, ikke er brug for to viljeserklæringer, en »obligatorisk« og en »tinglig«, og 2) at der overhovedet ikke til omsætningsbeskyttelsens indtræden bliver brug for private viljeserklæringer, ti det er en helt anden vilje, nemlig *lovens vilje*, der her må herske. Og hvis juraen på et eller flere kontraktområder i handelslivet ikke klart indser dette eller mis-kender det, vil resultatet blive, at enten samfundets kreditøkonomi eller dets omsætningsmaskineri tager skade. Uden en fast hånd fra retsordenens side i kontraktforholdene på dette punkt, skejer kontraktfriheden ud, og tilliden i det økonomiske liv undergraves.

Som typisk for den ovenfor omtalte tankegang, der sammenblander begreberne rådighedsret og tinglig beskyttet ret og til denne uklarhed yderligere knytter den anden, overdragelseshandlen, kan tages udviklingen hos *Aagesen* i III s 159—72, jfr *Matzen* s 183—84, se også *Goos*: Alm. Retslære, 2 del s 127—35, navnlig 132 ff, s 204.

De bestræbelser, som *Aagesen* III s 170—72 udfolder for at vise, at en lejeret, der ikke har tinglig beskyttelse, ikke er en rådighedsret, er som selve den uklare udtryksmåde røber, højst anstrengt og viser formentligt, hvor ufrugtbar en sådan tankegang er.

Carl Ussing fremhæver, T f R 1890. 184 ff, med føje ved individuelt bestemt løsøre, at den tinglige beskyttelse ikke kan bero på kontraktparternes vilje; men derefter søger han det afgørende for den tinglige beskyttelses indtræden i sit ovenomtalte alternativ: Overleverelse eller betaling. Men heroverfor må det betones, at fordi retsordenen må nægte parterne ret til ved aftale, vilkårlig at bestemme det tinglige stadiums indtræden, er der som ovenfor fremhævet intet i vejen for i visse hovedgrupper af tilfælde at regne det tinglige stadiums indtræden fra aftalens indgåelse. Men dernæst må spørgsmålet om den tinglige beskyttelses indtræden og grundene hertil tages op i en større sammenhæng end individuelt bestemt løsøre. Retsordenens stilling til den tinglige beskyttelse må undersøges både ved fast ejendom, løsøre og selv ved artsbestemte fordringsrettigheder, ved hvilke man i almindelighed betragter den tinglige beskyttelse som udelukket (således også *Ussing* s 184). En sådan vid undersøgelse ved alle arter af ejendomsrettigheder vil, som ovenfor og i I bd påvist, alene kunne oplyse de virkelige grunde til retsordenens stilling til den tinglige beskyttelse og kunne kaste lys over denne beskyttelse også på løsøreomsættningens område.

Inden emnet obligatoriske og tinglige retshandler forlades, skal endnu nævnes, at man i reglen om håndpanteretten har villet finde et bevis for, at der til stiftelsen af denne ret som tinglig kræves ikke blot en forberedende obligatorisk retshandel herom, men tillige en tinglig retshandel, overleverelse, som udtryk for den endelige overdragelsesvilje, se *Aagesen* I s 17—19. Hertil må nu for det første bemærkes, at det ingenlunde er til overleverelsen som sådan, at retsordenen her knytter den tinglige virkning. Overleverelsen bruges her kun som middel for noget vig-

tigere: at afskære debitor fra faktisk og retlig at disponere over den pantsatte ting. Det er til denne faktiske afskæring af dispositionsmuligheden, at retsordenen knytter den tinglige beskyttelse for håndpant-haveren; og kan den afskæring fra disponering nås på anden måde end ved overleverelse, er denne unødvendig. Er f. eks. de pantsatte ting deponeret hos tredjemand, vil pantnavers ensidige meddelelse til denne om pantsætningen, ledsaget af fornødent bevis for håndpanteaftalen, være fuldt tilstrækkeligt til en tinglig beskyttet håndpanterets stiftelse. Dette viser netop, at *overleverelsen eller andre akter, der afskærer pantsætter fra at disponere, ikke er nogen viljeserklæring, nogen overdragelsesretshandel* fra pantsætters side, men netop en *sikringsakt i lighed med tinglysningen*, medens Aagesen forgæves søger at sætte en væsensforskel mellem disse to akter, idet han griber til den udvej at karakterisere tinglysningen som en »alene i rent positive Forskrifter grundet Form«! (anfst s 19). Dispositionsafskæringen og tinglysningen er netop begge akter, der er forskellig fra parternes aftale og overhovedet ikke er private retshandler, men som giver parternes aftale tinglig virkning. At det selv, hvor egentlig overleverelse fra pantsætters side foregår, er til overleverelsen i dens egenskab af sikringsakt og ikke qua viljeserklæring, at retsordenen knytter den tinglige virkning, ses sluttelig også deraf, at hvis pantsætteren, efterat en gyldig håndpanteaftale er indgået, fortryder aftalen og vil forhindre tingens overlevering, men denne alligevel finder sted ved en fejltagelse, kan der fornuftigvis ingen tvivl være om, at en tinglig beskyttet håndpanteret er stiftet, selvom håndpantnaveren meget vel så, at der forelå en fejltagelse. Men det er her ganske udelukket at opfatte overleverelse som en gyldig »overdragelsesretshandel«.

Som et andet bevis for rigtigheden af sondringen mellem obligatoriske retshandler og tinglige overdragelsesretshandler anføres endelig, at løftet om at betale spillegæld og om andre ydelser i strid med lov og ærbarhed er ugyldige, men at overdragelsen, betalingen dog alligevel ofte kan være gyldig (*Aagesen s 4 ff, Matzen Tingsret s 184*). Dette fænomen turde dog, nærmere beset, ikke have nogetsomhelst at gøre med en sondring mellem forskellige viljeserklæringer. Når retsordenen på den ene side *nægter at medvirke til gennemtvindingen af løfter*, der strider mod lov og ærbarhed, men på den anden side også *nægter at medvirke til*, når aftalen er fuldbyrdet, *at ophæve fuldbyrdelsen*, er hele denne holdning udtryk for *nøjagtig samme tagen stilling* fra retsordenens side mod hele en sådan kontrakt og dens fuldbyrdelse. Og denne stilling kan bedst karakteriseres således: det ligger under retsordenens værdighed overhovedet at beskæftige sig med slige, i bedste fald ganske unyttige aftaler og spille sin tid på deres opfyldelse, såvelsom på dennes ugyldiggørelse og ophævelse. Men hvad man end vil mene om retsgrunden, er det ihvertfald givet, at retsordenens nævnte passivitet overfor slige aftalers fuldbyrdelse (såvelsom overfor deres indgåelse) intetsomhelst har at gøre med fuldbyrdelsens mulige karakter af viljeserklæring.

Om *Ernst Møllers* opfattelse af retsstillingen ved overdragelse af fast ejendom på det utinglyste stadium, hvor han går ind for akterne overlevering og betaling i overensstemmelse med Carl Ussings lære, se nær-

mere E R 1 udg 1251—61. Overfor den omfangsrige fremstilling om disse spørgsmål hos Ernst Møller s 240—317 kan jeg med min bedste vilje ikke se rettere end, at Ernst Møller på disse punkter — som også flere andre steder i sin produktion — ligesom spinder sig ind i en række langt tvundne og sindrige tankegange, der vel nu og da indeholder rigtige momenter, men som i deres helhed rammer mærkværdig ved siden af, fordi hans udvikling her synes mig at fattes sansen for det væsentlige, den afgørende hovedbetragtning, der imellem mylret af livets modstående hensyn finder frem til løsningen, der sundt og kraftigt fremmer livets inderste behov, selvom denne løsning nødvendigvis kun kan sejre med ofret af en række mindre væsentlige hensyn.

Ernst Møller hævder (297—304, 312—15) bl a, at når hverken 1 eller 2 køber af fast ejendom er tinglyst, og 2 køber ved, at sælgeren allerede har sluttet kontrakt med 1 køber, skal 2 køber alligevel uden at tage hensyn til denne kontrakt kunne indgå gyldig handel om denne ejendom, sålænge 1 køber ikke enten har fået ejendommen i hænde eller betalt den. Denne opfattelse — der på væsentlige punkter stemmer med Carl Ussings lære ved løsøreoverdragelse — synes mig at føre ind i en betænkelig, forrodet retstilstand, forrodet både intellektuelt og moralsk, to ting, der forøvrig ikke så sjældent træffes samtidigt. Det siges til forsvar for nævnte standpunkt, i overensstemmelse med alternativ-teoriens lære, at sålænge købesummen ikke er fuldt betalt eller ejendommen ikke er overleveret, er parternes »mellemværende usikkert og svævende«; man ved da endnu ikke, om 1 køber kan og vil opfylde kontrakten; 2 købers retsbrud mod 1 køber — ved vidende om 1 kontrakt at indgå handel — er derfor »måske kun rent formelt«; »det går næppe an at stemple 2 køber som ildetroende«; han har »materielt« handlet »loyalt«. Det turde dog måske være farligt, når talen er om en så ubetinget og høj karakteregenskab som loyalitet at føre menigmands begreber ind på sondringer mellem forskellige arter af loyalitet; det vil vist blive ret vanskeligt at fastslå den »materielle loyalitets« grænser, når først den usvigelighed og urokelighed, der er loyalitetens adelsmærke, afløses af blakkede afskyninger mellem ond og god tro. Men idetheletaget ser jeg ikke rettere end, at man vanskeligt kan tænke sig en opfattelse, der i sine konsekvenser er mere egnet til at nedbryde befolkningens retsfølelse, end en lære, der forkynnder, at man ikke behøver at tage hensyn til indgåede aftaler, til afsluttede kontrakter, sålænge disse endnu ikke er nået til fuldbyrdelsens stadium. For befolkningen er en aftale en aftale, et ord et ord. Selve kontrakten, aftalen er den kendsgerning, som sætter skel i livet mellem før og nu, hvorefter man er *bundet*, og hvis *opfyldelse* må ske som en *selvfølge*; således indskærper jo også selve loven, Danske og Norske Lov 5—1—2: »Kontrakter skulle holdes i alle deres Ord og Punkter, saasom de indgangne ere«. Men aftaler, kontrakter skal både respekteres af deres parter, og de skal respekteres af alle andre, der kender dem. Man har ingensomhelst ret til at bryde ind i andres kontraktforhold, opstille formodninger og sandsynlighedsberegninger om, hvorvidt kontrakten vil blive opfyldt eller ej; og man har ingensomhelst ret til at behandle kontrakten som brudt eller ophørt, før den er brudt. Handler man, inden

dette er sket, med sælgeren om den ting, den allerede indgåede kontrakt angår, blander man sig uberettiget ind på en andens formueområde; tingen hører allerede en anden til. Retsordenen skal ikke friste menneskene ind på spekulationer i fremmede kontrakters ikke-opfyldelse. Såsnart man ved, at der om købet af en ejendom eller løsøretning med en anden er indgået en bindende aftale, er dermed alt sagt; den faste og klare linie er herved givet; man har at holde sig derfra.

Om konflikterne på det tinglyste stadium kan formentlig nu i det hele følgende fastslås:

Når en ejendomsoverdragelse ikke er tinglyst, har den ifølge TL § 1 ingen omsætningsbeskyttelse mod overdragerens kreditorer. Danske Lov 5—3—32, Norske Lov 5—3—43 om overlevering (ejendommen skal »følge den, som den skødt er«) som betingelse for omsætningsbeskyttelse (ved siden af tinglysningen) er ophævet ved TL § 53 og den norske tinglysningslov § 40. Og uden tinglysning kan omsætningsbeskyttelse mod overdragerens kreditorer ikke opnås ved ejendommens overlevering, sålidt som ved købesummens betaling.

Heller ikke i forholdet mellem utinglyste omsætningserhververe bør overlevering eller betaling have betydning for omsætningsbeskyttelsen. 1 køber må her altid gå forud for 2 køber.

1. Dette gælder for det første, når 2 køber er i ond tro; og det kan her ingen forskel gøre, om ejendommen er overleveret til 2 køber eller betalt af ham, eller om han har fået et ubetinget skøde og 1 køber kun et betinget eller endog kun en slutseddel, jfr U f R 1919. 372.

2. Hvis 2 køber er i god tro, og både han og 1 køber står med ufuldbyrdede kontrakter, må 1 køber ligeledes foretrækkes ud fra de erfaringer, der ligger bag den gamle regel: først i tid, først i ret. Man plejer i denne sammenhæng at komme med bemærkninger om denne regels forhold til begreberne tinglig og obligatorisk ret, obligatorisk kontrakt og overdragelsesretshandel, se *Lassen* s 927, *Ernst Møller* 325. I virkeligheden har disse begreber heller ingen værdi i denne forbindelse. Nævnte sætning må naturlig gælde alle rettigheder til eller over individuelt bestemte ting, hvad enten man så vil kalde dem tinglige eller obligatoriske; det område, hvor prior tempore, potior jure ikke bør gælde, er derimod, som i I bd vist, de almindelige *artsbestemte krav*. Sålænge retten overhovedet kan opretholdes som en ret til individuelle ting, er der ingen grund til at ligestille 1 og 2 køber i sælgerens konkursbo, se herimod *Aagesen*, 1871 s 12 ff, *Lassen* anf st s 928. Ved løsøretning får køberen, som ovenfor fremhævet, omsætningsbeskyttelse eller tinglig beskyttelse mod dette bo allerede fra kontraktens afslutning; altså får 1 køber tingen som separatist. Ved faste ejendomme har hverken 1 eller 2 køber omsætningsbeskyttelse mod konkursboet i de heromhandlede tilfælde, hvor de begge er utinglyst.

3. Dernæst er der det tilfælde, at 2 køber er i god tro ved kontraktindgåelsen og tillige har fået tingen overleveret. Heller ikke her ses det ved fast ejendom, hvorfor 1 køber — når begge købere er utinglyst — skulle vige for 2 køber, blot fordi denne har fået besiddelsen af ejendommen. De eksstinktive erhvervelser til fordel for senere erhververe i god

tro er ved fast ejendom knyttet til tinglysningen, og ikke til besiddelsens overgang; og således *må* det være; en anden ordning vil svække tinglysningskravet.

4. Et særlig forviklet tilfælde indtræder, hvis sælgeren går fallit, og 1 køber ikke forinden er bleven tinglyst, hvilket derimod er tilfældet med 2 køber, der imidlertid er i ond tro. Man kan ikke hævde, at da 2 køber som tinglyst har beskyttelse mod sælgerens kreditorer, men på den anden side som ondtroende må vige for 1 køber, må denne indtræde i 2 købers retsstilling, ti herved ville 1 køber uden tinglysning få beskyttelse mod kreditorerne og således ved 2 købers retsbrud få en bedre retsstilling, end han ville have fået, hvis dette retsbrud ikke var blevet begået, hvilket resultat er urimeligt overfor kreditorerne; og dette resultat er iøvrigt uforeneligt med T L § 1. Aftalen mellem sælgeren og 2 køber er ugyldig på grund af den sidstes onde tro efter aftalelovens § 33; den er ikke bindende for sælgeren og følgelig heller ikke for dennes kreditorer (ved konkurs eller udlæg); og hverken tinglysningen eller ejendommens overgivelse til 2 køber kan ophæve denne ugyldighed, se også *Ussing Obligationsret* 535. Resultatet er altså, at hverken 1 eller 2 køber får omsætningsbeskyttelse mod sælgerens kreditorer.

C. RETNINGSLINIER FOR PROBLEMETS RATIONELLE LØSNING

Man har hidtil overvejende behandlet ejendomsrettens overdragelse ved fast ejendom og ved løsøre hver for sig. Grunden hertil har utvivlsomt været den, at man har ment, at der, navnlig gennem tinglysningsreglerne ved fast ejendom, jfr ovenfor s 793, var opstået en så fundamental forskel mellem de ledende grundsætninger for overdragelse af ejendomsret henholdsvis over fast ejendom og løsøre, at en fælles behandling af grundproblemerne — udover de almindelige betingelser for aftalers gyldighed — ikke kunne forventes at give udbytte. Jeg har i det foregående forsøgt at vise, at der ud herover er centrale problemer, som i virkeligheden er fælles for overdragelse af fast ejendom og for overdragelse af løsøre, og hvor den samtidige belysning fra begge disse områder formentlig kan være frugtbringende; og dette vil yderligere fremgå af det følgende. Tinglysningen og dens retsvirkninger er kun et udslag af samme økonomisk-retslige naturløve, som også gør sig gældende ved overdragelse af løsøre, men som her må søge sit udslag i andre, lige så faste og sikre momenter — omsætningsbeskyttelsens love.

Efter de ovenfor anførte grunde vil den følgende fremstilling hverken anvende begrebet overdragelsesretshandel eller begreberne

obligatorisk eller tinglig ret. Disse tre begreber, der alle udspringer af samme kunstige tankegang, regerer stadig i moderne systemer og lovbøger og i domstolenes praksis. Men de er, som det foregående har forsøgt at vise, alle ureelle og kan kun forvirre vore afgørelser i livet.

Fjerner vi disse begreber, der forekommer mig at lægge ligesom et slør over den virkelige omsætningsproces i erhvervslivet, ser vi, at dettes egne kendsgerninger er simple nok; de er ved løsøre: selve aftalen mellem parterne, udskillelsen af et bestemt vareparti af en varemasse, kaldet individualiseringen, varens afsendelse, varens overgivelse til køberen o. l. Livet er på én gang mere sammensat og alligevel mere simpelt end den abstrakte teoris begreber. Denne livets grundtone gælder det også om at forsøge at finde ved undersøgelsen af retsvirkningerne under godernes omsætning.

Men ikke blot begreber, også ord kan tilsløre det naturlige forhold. Det gælder i denne forbindelse ikke alene ordet overdragelsesretshandel, der, som vi så, ved selve sin ordforbindelse har en dobbelt bund og derved en stor uklarhed. Men alene ordet retshandel har gjort sit til at tilsløre den virkelige sammenhæng i ejendomsrettens overgang. Jeg kan ikke se, at indførelsen af denne germanisme har været nogen gevinst for vort retssprog. Ordet retshandel betegner en mægtig abstraktion. Det skal omfatte så vidt forskellige viljeserklæringer som testamenter og kontrakter og både primære viljeserklæringer, aftalerne, og de sekundære, som opsigelser, reklamationer o. l. En så omfattende abstraktion er der yderst sjældent brug for, og i så fald kan man, for ikke at skabe flere kunstord end nødvendigt, bruge ordet viljesbestemmelse eller privat viljeserklæring. Et sådant udtryk er også — hvad der er meget vigtigt netop for retssproget — mere alment forståeligt, idet man ogsaa i det naturlige befolkningsprog taler om testamentariske og kontraktlige viljesbestemmelser. Kunstudtrykket retshandel passede imidlertid godt ind i den, ligeledes syd fra indførte, teori om to viljeserklæringer ved ejendomsrettens overgang, den obligatoriske retshandel og den tinglige overdragelsesretshandel. Man havde vistnok ubevidst på fornemmelsen, at det jævne nordiske ord aftale ikke passede synderlig godt i denne konstruktion. Udtrykket en obligatorisk aftale kunne selvfølgelig gå; men en overdragelses-»aftale« eller viljeserklæring kunne ikke ret vel passe ind her, ti i alle de tilfælde, hvor overdragelsen kun var en fuldbyrdelse af en allerede indgået aftale, ville det føles noget unaturligt igen at bruge ordet aftale eller viljeserklæring om fuld-

byrdelsen; men dog skulle selve denne med vold og magt konstrueres som en ny, såkaldt tinglig viljeserklæring. Til dette ikke helt gennemtænkte passede ordet overdragelsesretshandel godt. Hvor et fremmed kunstord tilslører en uklar tankegang, turde et jævnt dansk ord ret ofte kunne afsløre den, ligesom det lille barn, der opdager, at kejserens ny klæder ingen klæder er. Vi må efter evne bestræbe os for at føre jævn og forståelig tale, endskønt det må indrømmes at være svært, når man juridisk er opvokset i tankegange og udtryk som tinglige og obligatoriske rettigheder, retshandler, overdragelsesretshandler o l. Man må ikke gerne tale om en aftale, hvor der ikke foreligger en virkelig aftale, og ikke tale om overgivelse, hvor der ikke virkelig foreligger en overgivelse, altså en fysisk overleverelse; og man må bestræbe sig for ikke at blande retsvirkninger og fakta sammen i dette i forvejen meget sammensatte spørgsmål om ejendomsrettens overgang.

Der sondres, som ovenfor s 805 fremhævet, i den følgende undersøgelse først og fremmest mellem *prioritetsvirkningen* og *gyldighedsvirkningen*.

I. *Prioritetsvirkningen*. Når der under omsætningen af et gode — fast eller løs ejendom, en aktie, en fordring, et patent e l — under godets vandring fra hånd til hånd, fra A til B, til C, D o s v, midt i omsætningsrækken pludselig indtræffer en af de unormale begivenheder, at f eks A går fallit, eller B sælger godet på samme gang til C og D, og følgelig flere hænder strækker sig ud efter samme genstand, må retsordenen — lovgivningen eller domspraksis — løse konflikterne mellem dem efter *bestemte ledende grundsætninger*; handelsverdenen kan forlange på forhånd at vide, *hvorledes*, efter hvilke bestemte grundsætninger disse konflikter vil blive løst i påkommende tilfælde.

Som vejledende i disse konflikter melder sig først og fremmest en erfaring, som har bekræftet sig i folkenes retsliv gennem årtusinder, og det er den erfaring, der har fået udtryk i den gamle sætning: først i tid, først i ret, eller som romerne udtrykte den: *prior tempore, potior jure*. Denne grundsætning har været lovgivere og dommere i alle folkeslag og til alle tider en god ledestjerne; der ligger også vægtige reelle grunde bag den. Disse grunde kan vistnok navnlig grupperes under to samfundsmæssige synspunkter. 1) Da en meget væsentlig del af ejendomsrettens begrundelse, som fremstillingens I afsnit søgte at påvise, var samfundets interesse i at opmuntre til virksomhed og arbejde, er det en naturlig konsekvens heraf, at sam-

fundet gennem de nærmere retsvirkninger søger at belønne den, der arbejder stærkest og derved kommer forrest i sin virksomhed med resultaterne. Det gælder både på *produktionens* område, ved *stiftelse* af ejendomsrettighederne, og ved *omsætningen* af disse. Det blev i I bd 5 afsnit påvist, at samfundet på de materielle områder, hvor tilegnelse af goder er fri for alle og enhver, belønner den *første indsats*, giver den, der kommer først i tilegnelse af et gode, ejendomsretten til dette, og det gælder, hvad enten godet består i havets fisk eller vildt, eller idethele de fri naturområders dyr og planter, eller i elektricitet, lydbølger eller andre kræfter i verdensaltet; og ved frembringelse af nye materielle ting følger, som vist, ejendomsretten til disse frembringeren, altså den, der først griber de i naturen eller samfundet givne materialer — på lovlig vis — og anvender dem til produktion af nye genstande. Den samme grundsætning gælder for frembringelse af åndelige værdier, af forfatterværker, kunstværker, opfindelser, mønstre o l. Bedømmelsen af, om et nyt værk på alle disse områder af det åndelige liv virkelig er et nyt og selvstændigt værk, sker jo, som jeg i I bd 5 afsnit søgte at påvise, overalt på baggrund af de *tidligere* udgivne, udførte og opfundne værker.

På *omsætningens* område er det da ud fra de samme grundlæggende erfaringer i retslivet det rette at give den, der *først* ved *aftale* med frembringeren (fabrikanten, håndværkeren, landmanden o l) bringer den nye genstand ud i godernes kresløb i samfundet, være sig til brug eller forbrug, eller den, der først ved aftale giver et omsat gode en ny retning i kresløbet til nye anvendelser, eller den, som først ved aftale sikrer sig godet til eget individuelt formål, *første ret* til godet. Ikke blot produktionen, men også omsætningen har sine nyskabende kræfter, både store og små, ligefra storkøbmanden, som med talent og vidt syn baner nye veje for vareomsætningen i verdenshandlen, til den mindre butikshandler, som med omhu og dygtighed i sine aftaler sikrer sine kunder de bedste og billigste varer. Overalt på omsætningsmaskineriets vidtstrakte områder føres da samfundet, ledet af disse erfaringer, til at give ejendomsretten også her som en belønning til den første indsats, altså til A, der først får sluttet en bestemt aftale med godets ejer, B, om erhvervelse af denne ejendom, være sig en fast eller løs, en fordring, et offentligt værdipapir, et patent, et litterært eller kunstnerisk værk, og ikke til C, der først en tid *efter* A søger aftale med B, og ikke til de kreditorer, som først *efter* A's indgåelse af aftalen med B, gør udlæg hos denne eller får ham erklæret fallit, — alt forudsat at A's aftale med B er

en normal og ærlig omsætning. 2) Men dernæst er der yderligere grund til at give ejendomsretten til den, der først ved aftale erhverver godet, og beskytte ham mod senere erhververe ifølge aftale og senere forfølgende kreditorer, at denne første erhverver også i reglen vil være den, der *først indretter sine forhold, sine forretningsmæssige bestemmelser* over den købte ejendom efter den truffne aftale. Så snart denne aftale er truffet, bliver den i nutidens samfund — hvor retsordenen sikrer, at der kan stoles på aftaler — grundlag for ny virksomhed og arbejde fra erhververens side. Samfundet står sig desuden ved at opmuntre til i god tid at slutte de fornødne aftaler og at lægge sine bestemmelser og sin hele økonomi an *på lang sigt*; men dette kan samfundet ikke opmuntre til, hvis ikke dets retsorden sikrer den, der først slutter aftale om et gode, den bedste retsvirkning. 3) Endelig kan som tredje grund til sætningen: først i tid, først i ret, også anføres, at køber nr 2 faktisk meget ofte vil vide god besked om den først truffne aftale, endskønt det i mange tilfælde er vanskeligt at *bevise* denne onde tro.

Denne retsvirkning i produktionen og omsætningen, at en frembringer eller erhverver får første ret eller *prioritet* forud for andre, fordi han med sin frembringelse eller sin aftales indgåelse (eller dermed forbundne akter, se nedenfor) er kommet først i tid, kan man formentlig passende kalde tidsprioritetsvirkningen eller, for kortheds skyld, *prioritetsvirkningen*. Denne retsvirkning må efter de anførte grunde være det almindelige *udgangspunkt* i spørgsmålet om ejendomsrettens overgang.

Det må da siges at være velbegrundet, at den franske Code civil art 1583 og den engelske Sale of goods Act, 1893, s 18 fastslår som almindelig regel denne retsvirkning, at køberen fra aftalens indgåelsestid erhverver retten til den købte løsøregenstand, selvom denne genstand ikke er overgivet, og selvom købesummen ikke er betalt.

Imidlertid må ved prioriteten i omsætningen ved ovennævnte grund 3) ikke overses, at når retsordenen efter almindelig menneskekendskab må nære en vis skepsis overfor senere erhververes påstand om ukendskab til tidligere truffne aftaler og derfor som almindelig regel give 1 køber første ret, *forudsætter* denne prioritet, at den aftale, der *angives* at være den første, også *virkelig er den første*; men også på dette punkt er der for retsordenen god grund til at nære skepsis; og det vil her være ønskeligt, at samfundet sikrer sig, hvor det er muligt, en nøje *konstatering* heraf. Når menneskene ser, hvilken betydelig retsvirkning og fordel der er knyttet til den først indgåede

aftale, vil det være fristende for de uhæderlige blandt dem at give aftalen udseende af at være ældre end den i virkeligheden er, altså at antedatere deres aftale.

A. Ved særlig vigtige ejendomme, navnlig *faste ejendomme*, har denne berettigede skepsis ført nyere tiders samfund til i stigende grad at kræve aftalens indgåelse *konstateret for samfundets myndigheder* og indført i særlige, offentlige bøger. Denne mistillid til den menneskelige natur, hvis berettigelse på dette område århundreders erfaringer har bekræftet, er således årsagen til *grundbogs- eller tinglysningsystemets indførelse* i samfundet. Allerede ældre tiders samfund søgte famlende og usikkert at værne sig mod misbrugene; men først i nutidens samfund er det lykkedes efterhånden at opbygge en retsordning på dette område, der effektivt har standset de allerfleste misbrug. Og hertil kræves, at ikke blot overdragelse af ejendommene til umiddelbar ejendomsret, men også til middelbar ejendomsret, navnlig til pant, nøje konstateres for de offentlige myndigheder. Da panteretten giver en fortrinlig retsbeskyttelse mod ejerens kreditorer og let fyldestgørelse, var misbrugene til alle tider og i alle samfund størst og mest udbredt på denne rettigheds område. Ordet prioritet har derfor fået en ganske særlig praktisk anvendelse i forholdet mellem flere, indbyrdes konkurrerende pante-rettigheder; hos os er dette ord blevet så hyppig anvendt på dette område, at det nu endog ofte bruges ensbetydende med og i flæng med ordet panteret.

Tinglysningssystemet har gennem de sidste århundreder i stigende grad medført ikke blot, at alle rettigheder over fast ejendom *skal konstateres* for myndighederne og indføres i deres bøger, men tillige at *aftalernes prioritetsvirkning* mere og mere er blevet *knyttet til denne offentlige konstatering* og dermed *flyttet fra tidspunktet for aftalens indgåelse* til tidspunktet for *aftalens indførelse i de offentlige bøger*. Visse retsforfatninger, således ældre dansk og norsk ret, kendte her en lang tid en ejendommelig mellemordning, hvorefter aftalerne vel skulle indføres i de offentlige bøger for at få prioritetsvirkning, men således, at *når* de var indført, fik de prioritetsvirkning fra aftalens indgåelsestid. Sådanne mellemordninger er imidlertid nu afskaffet; og prioritetsvirkningen er i vor tid strengt knyttet til aftalens offentlige konstatering ved indførelsen i statens hertil indrettede bøger.

Men også på *produktionens* områder kender vi denne forskydning af prioriteten fra den første private akt, her den første frembrin-

gelse, til frembringelsens, nyskabelsens første konstatering for den offentlige myndighed, som det samfundsmæssig mest betryggende. Dette gælder således ved opfindelser, mønstre og varemærker, hvor retsvirkningen i første række er knyttet til deres offentlige registrering, se patentlovens § 3, 2 stk, mønsterloven § 4 nr 4, varemærkelovens § 4 nr 8.

En lignende ordning som tinglysningssystemet har samfundet kunnet indføre ved skibe af en vis størrelse, gennem den såkaldte registrering. Og et lignende system vil idetheletaget kunne gennemføres ved alle let genkendelige genstande, der normalt har en større varighed — f eks motorkøretøjer, luftfartøjer o l — når deres individualisering kan ske gennem numre eller andre identitetsmærker, der tildeles dem af myndighederne, og bekosteligheden ved en offentlig bogføring om retsforholdene i sådanne genstande står i rimeligt forhold til de fordele, der samfundsmæssig kan forventes gennem en sådan bogføring.

B. Ved størstedelen af *løsøregenstandene*, derunder varer til brug og forbrug, er det imidlertid umuligt at konstatere aftalens indgåelsesdato gennem de offentlige myndigheder. Alene den daglige vareomsætnings mægtige omfang gør enhver tanke herom på forhånd håbløs. De strafferetlige regler mod falsk og bedrageri yder naturligvis et vist værn også på dette område; men det er langtfra tilstrækkeligt. Den øvede dommer vil dog, navnlig i de tilfælde, hvor en aftale om salg af varer og andre løsøregenstande angives at ligge forud for *kreditorernes* forfølgning, være sig et udlæg eller en konkurs, i reglen være i stand til at skelne imellem, om der foreligger en normal og ærlig handelsaftale eller et forsøg på at unddrage kreditorerne deres skyldners aktiver. Og det gælder også, hvor der er tale om overdragelse, ikke af ejendomsret, men af panteret. — Hvor det drejer sig om et sammenstød mellem to *omsætnings-erhververe*, navnlig ved dobbeltsalg, hvor A har solgt samme genstand til to forskellige personer, B og C, og B's aftale angives at ligge forud for C's, er det givet, at ialtfald A altid har gjort sig skyldig i bedrageri (eller grov uagtsomhed) overfor enten B eller C eller mod dem begge. Hvor nu hverken B eller C har fået genstanden overgivet, og de begge altså står med en ufuldbyrdet aftale, er der næppe grund til at fravige den almindelige grundsætning, at give den i tid første aftale prioritet, når dommeren ikke finder noget mistænkeligt ved denne, for B's vedkommende i retning af antedatering; men hvor overgivelse af genstanden har fundet sted til

den som den sidste angivne erhverver, C, kan der være nogen grund til at regne prioritetsvirkningen ikke fra aftalens indgåelsestid, men fra tidspunktet for genstandens overgivelse, således som de europæiske lovgivninger gennemgående har gjort. For det første kan de under 1) og 2) anførte grunde i disse tilfælde også til en vis grad anføres for C, idet han, skønt sidste erhverver, efter en grov gennemsnitsbetragtning har vist størst iver for godernes effektive omsætning, og fordi han som den, der først har fået tingen overgivet — efter en lignende gennemsnitsbetragtning — ialtfald meget ofte i højere grad vil have indrettet sine forhold og truffet bestemmelser om genstanden end den medkontrahent, der endnu ikke har fået tingen overgivet. Endelig er den fysiske overgivelse gennemgående en kendsgerning, der er lettere og klarere konstaterlig end en aftale. — Ved denne sidste forskydning af retsvirkningen er vi imidlertid kommet udenfor prioritetsvirkningen i egenlig forstand og over i den eksstinktive omsætningsvirkning, idet overgivelsen, ud fra de anførte grunde, her anvendes som andet og mere end et middel til at *konstatere* aftalernes tidsprioritet i tingenes gang.

På det nordiske juristmøde i 1902 hævdede *Torp*, at når ved dobbeltsalg ingen af de to købere har fået tingen overleveret, bør ingen af dem have fortrin, forsåvidt de begge er i god tro, se *Torp* i *Nordiske Forhandlinger* bilag VI 38. Men denne opfattelse vandt ikke tilslutning på mødet, se *Almén* 165 og *C. Ussing* 175—76.

Men taget i det hele og store gælder altså ved denne retsvirkning, prioritetsvirkningen som hovedregel, at retsordenen har knyttet virkningen til den erhverver, hvis aftale om et godes overdragelse er først i tid — eller, ved faste ejendomme (og skibe), kan konstateres offentlig at være først i tid. Som det vil ses, går denne retsvirkning *på tværs af de forskellige tredjemandsgrupper*. Den gælder både i forholdet mellem flere omsætningserhververe, købere af samme gode indbyrdes og mellem omsætningserhververe og forfølgende kreditorer, mellem disse kreditorer indbyrdes, og mellem konkurrerende tredjemænd idethele indbyrdes.

a. *I forholdet mellem flere omsætningserhververe* af samme gode får den ældste aftale — ved individuelt bestemte løspøregenstande — prioritet eller fortrin, dels hvor ingen af erhververne har fået genstanden overgivet, dels hvor den ældste erhverver har fået den

overgivet, og dels hvor den yngre erhverver vel har fået tingen overgivet, men ved overgivelsen var i ond tro, altså kendte den 1 aftale. Ved varer og andre artsbestemte genstande får den køber prioritet forud for de andre, for hvem sælgeren først har individualiseret et bestemt vareparti på afgørende måde (udskilt 100 bestemte tdr korn af en større ladning korn, afvejet dem, under en eller anden form mærket dem som tilhørende denne bestemte køber, eller eventuelt afsendt til ham).

b. I forholdet mellem omsætningserhververne, køberne og sælgerens kreditorer giver de samme stadier i godernes omsætning (aftale, individualisering) prioritetsvirkning. Er køberens aftale (eller individualiseringen) ældre end kreditorernes forfølgning, udlæg, arrest, konkurs, må sælgerens kreditorer vige for køberen. Og som jeg senere skal vise, gælder det samme forholdet mellem sælgeren og køberens kreditorer m h t køberens modydelse, penge og andre betalingsmidler. — Ved faste ejendomme — og skibe — er aftalens offentlige konstatering (tinglysning, registrering) bestemmende for prioriteten både i forholdet mellem omsætningserhververe indbyrdes og mellem disse og forfølgende kreditorer, T L §§ 1 og 25, Søl § 3, R L §§ 21, 39, 46 og 49.

c. I forholdet mellem forfølgende kreditorer indbyrdes, udlæg, konkurs, gælder ved løsørengstande som hovedregel, at den retsforfølgning, der er først foretaget, får prioritet forud for de senere, Rpl § 533, og som undtagelse samme §'s 2 stk (K L § 158), hvorefter udlægshaveren i løsøre taber sin ret overfor senere udlæg eller konkurs, hvis han ikke inden 12 uger efter udlægsforretningens slutning enten bringer det udlagte løsøre ud af skyldnerens besiddelse eller iværksætter tvangsauktion. Ved faste ejendomme og skibe bestemmes rangforholdet også mellem kreditorforfølgninger indbyrdes ved den offentlige konstatering, tinglysningen, registreringen, T L §§ 1 og 25 og R L § 49. Iøvrig må den almindelige regel for prioritetsvirkningen ved løsøre, at den omsætningserhverver, hvis aftale, eller den kreditor, hvis retsforfølgning er ældst, går forud for de senere omsætningserhververe og retsforfølgende kreditorer, også gælde ved faste ejendomme og skibe, hvis ingen af de konkurrerende omsætningserhververe eller forfølgende kreditorer er blevet tinglyst eller registreret.

d. Også mellem andre erhvervelser end aftale og retsforfølgning, f eks mellem ekspropriation og hævd, mellem to ekspropriationer — og mellem sådanne erhvervelser og aftaler og retsforfølgninger — bestemmes prioriteten mellem dem som hovedregel efter

tidspunktet for deres opståen, således at altså den erhvervelse, der er ældst, går forud for de senere. En senere retsforfølgning må f. eks. vige for en ældre ekspropriation. Dette gælder også ved faste ejendomme, når alle erhvervelser er utinglyst. Men såsnart en eller flere af erhvervelserne er tinglyst, forskydes også her prioritetsstillingen fra selve erhvervelsens opståen i livet til dens konstatering for myndigheden i alle de konflikter, som tinglysningsvæsenet overhovedet afgør, se T L § 1, altså sammenstød mellem alle erhvervelser på den ene side og senere aftaler i god tro og retsforfølgninger på den anden side.

II. *Gyldighedsvirkningen*. Prioritetsætningen afgør alle konflikter mellem krav, der hver for sig er gyldig opstået, være sig ved aftaler, der ikke kan anfægtes mellem parterne af nogensomhelst mangel, — umyndighed, tvang, svig, bristende forudsætninger e a —, eller gyldig foretagne retsforfølgninger, eller andre gyldige handlinger. Hvis det imidlertid viser sig et sted i en omsætningsrække, i en ejendoms vandring fra A til B, fra B til C o s v, at en af aftalerne, der overførte godet til den næste i rækken, f. eks. aftalen mellem A og B, er ugyldig af en af de ovennævnte årsager, og der således opstår en konflikt mellem A, der vil søge godet tilbage fra C, der i god tro har handlet med B om dets overførelse til ham, og C, slår prioritetsvirkningen ikke til. Skulle man alene følge denne, måtte A ubetinget foretrækkes for C, ti A's erhvervelse af godet ligger i tid forud for C's erhvervelse af samme gode, og C's erhvervelse viser sig nu ikke retmæssig at kunne udledes fra A's ret, idet overførelsen til C er sket i strid med A's ældre ret. Men her har erfaringerne i alle landes retsliv vist det ønskelige i at gøre afvigelser i vidt omfang fra en løsning, som tidsprioriteten mellem erhvervelserne ville føre til.

Det ovenfor om prioritetsvirkningen bemærkede vil allerede have vist, at selv indenfor denne enkelte retsvirkning kan man ikke ubetinget, i alle tilfælde knytte løsningen af konflikten til ét enkelt stadium i omsætningsprocessen, selvom man nok som almindeligt udgangspunkt og regel kunne fastslå tidspunktet for selve aftalens, retsforfølgningens, idethele erhvervelsens opståen i selve livet, som afgørende for prioriteten. Og kommer vi udenfor de konflikter, som prioritetsvirkningen overhovedet kan løse, må man så meget mindre vente sig, at retsvirkningen skulle kunne knyttes til dette enkelte stadium i omsætningen. Der har i erhvervslivet vist sig en stærk praktisk trang til at beskytte den godtroende omsætning mod at blive angrebet i ryggen af erhververe, der ligger længere tilbage i omsætningsrækken, uanset at de er nok så meget forud i tid for den

senere køber af samme gode og er blevet nok så meget forurettet af den godtroende købers forgænger eller forgængere. Denne trang til beskyttelse af omsætningen gør sig i nutidens retsliv gældende både ved faste ejendomme, løsøre og værdipapirer og har ved alle disse aktiver bevirket indførelsen af en række særlige regler. De retfærdighedsgrunde og de praktiske grunde, der taler for disse regler, vil senere blive nærmere belyst ved de forskellige grupper af ejendomme. Men her skal alene fremhæves, at disse grunde ved alle ejendomme eller aktiver medfører den retsvirkning, at en aftale om overførelse af et gode fra en person, B til en anden, C, bliver af retsordenen kendt *gyldig endskønt* der til grundlag for den et eller andet sted i omsætningsrækken ligger en ældre aftale, som er ugyldig, og hvis ugyldighed strengt efter tidsprioriteten skulle medføre nævnte yngre aftales ugyldighed. Denne retsvirkning, at en aftale bliver gyldig som godtroende omsætning, endskønt grundlaget for den er en ældre, (mellem parterne) ugyldig aftale, kalder jeg *gyldighedsvirkningen* i omsætningen eller kort *gyldighedsvirkningen*. Som det nedenfor skal søges påvist, kan denne retsvirkning, hvis man tilstræber en hensigtsmæssig, praktisk orden, ikke knyttes til samme led i omsætningsprocessen, som prioritetsvirkningen er knyttet til. Medens denne sidste virkning for løsøres vedkommende jo som hovedregel var knyttet til aftalen og for faste ejendomme til den første offentlige konstatering, vil det formentlig vise sig mest retfærdigt og mest praktisk at knytte gyldighedsvirkningen til et *senere* stadium i omsætnings- eller tinglysningsprocessen. For løsøres vedkommende kan der her navnlig være tale om genstandens fysiske overgivelse, for faste ejendomme et senere stadium i kundgørelses- og bogføringsgangen. Ved faste ejendomme har visse europæiske retsordninger — navnlig den tyske grundbogsordning — søgt at samle retsvirkningerne om et enkelt led; men netop herved er der efter min opfattelse opstået en praktisk uheldig ordening.

Gyldighedsvirkningen kommer faktisk særlig ofte frem i forholdet mellem omsætningserhververe; men den får naturligvis også stor betydning for kreditorerne, ti hvis en overdragelse af en ejendom fra B til C kendes gyldig, endskønt denne omsætnings grundlag, aftalen mellem A og B er ugyldig, må også A's kreditorer respektere overdragelsen fra B til C; og omvendt kommer den C's kreditorer til gode.

III. *Stansningsrettens ophør*. Dernæst findes der en retsvirkning, som sædvanlig i lovgivningerne alene behandles i forhold til

en bestemt gruppe tredjemænd, nemlig køberens kreditorer, men som, såvidt jeg kan se, i virkeligheden også kan komme frem i forholdet til sælgerens kreditorer. I almindelighed er forholdet jo det, at den ene part kun ønsker at levere sin ydelse mod til gengæld at få sin medkontrahents ydelse; og hvis denne derfor udebliver til det fastsatte tidspunkt, kan han 1) holde sin egen ydelse tilbage, købelovens § 14, eller 2) hvis den er afsendt, stanse den på vejen til medkontrahenten, købelovens § 39, og 3) hvis den er kommet til denne, forlange den udleveret, jfr samme lovs § 41. Retten 2) og 3) kaldes sædvanlig *stansningsretten*, i henholdsvis dens passive og aktive form. Denne stansningsret kan imidlertid ikke ubetinget gennemføres overfor medkontrahentens kreditorer, uden hensyn til, *hvornår* genstanden er kommet til ham. Hvis alle, der i tidens løb har leveret en mand varer eller andre genstande, kunne kræve dem udleveret af hans konkursbo, dersom de ikke fik dem fuldt betalt, ville der være skabt omfattende konkursprivilegier for en særlig gruppe kreditorer på de andre kreditorers bekostning, privilegier, der ikke kan begrundes. Der må derfor være et stadium, hvor *stansningsretten ophører*, et fast skæringspunkt, i samtlige kreditorers interesse, hvor de, der leverer varer o a, ikke længer kan kræve disse tilbage, men må nøjes med at få dividende af deres krav — købesummen — ligesom flertallet af de andre kreditorer.

Denne særlige retsvirkning, stansningsrettens ophør, er, som det senere i det følgende vil blive påvist, ofte, både i praksis og i retsvidenskaben, blevet sammenblandet med andre retsvirkninger indenfor ejendomsrettens overgang, hvilket har voldt betydelig uklarhed. Når man har sagt, at ejendomsretten er gået over fra A til B, har man undertiden hermed ment, at godets overgang til B nu var beskyttet imod A's kreditorer og andre tredjemænd i almindelighed; man tænkte altså her på den retsvirkning, der ovenfor under I er kaldt prioritetsvirkningen; men undertiden har man ved ganske samme udtryk tænkt på, at godet nu var gået over fra A til B i den forstand, at A end ikke kunne kræve det tilbage fra B's konkursbo, men måtte nøjes med at kræve dividende af købesummen. Her tænkte man altså ved udtrykket ejendomsrettens overgang på en helt anden retsvirkning end prioritetsvirkningen, nemlig på retsvirkning III, stansningsrettens ophør.

Denne retsvirkning må holdes skarpt ude fra retsvirkningerne I og II. Da retsvirkning III, stansningsrettens ophør hviler på helt andre reale grunde end retsvirkningerne I og II, er det langt fra på

forhånd givet, at skæringspunktet for stansningsrettens ophør vil falde på det samme stadium i omsætningsprocessen som prioritetsvirkningen eller gyldighedsvirkningen. På dette sted skal blot så meget fremhæves, at det stadium i omsætningen, hvor en sælger må miste retten til at få sin vare eller ting tilbage, selvom han ikke får købesummen, må være et meget *sent* stadium i godernes omveksling.

Stadiet for denne retsvirknings indtræden, for stansningsrettens ophør er efterhånden blevet fastsat på grundlag af handelsrettens erfaringer landene over i en bestemt kreditorgruppes interesse, nemlig køberens kreditorers. Men ligesom det senere i det følgende vil blive påvist, at stadiet også må fastsættes i forhold til sælgerens kreditorer, gælder det samme i virkeligheden også i forhold til køberens købere, senere omsætningserhververe af tingen fra ham (eller erhververe af betalingsmidler fra sælgeren). Når stansningsretten er ophørt, er køberens konkursbo fuldt berettiget til at afhænde tingen videre til tredjemand (og sælgerens konkursbo er berettiget til videre at transportere de modtagne betalingsmidler, f. eks. en veksel). Men dersom køberen ikke er gået fallit, falder en til stansningsretten svarende rets ophør sammen med en anden retsvirkning, gyldighedsvirkningen, ti købesummens erlæggelse fra B til A er kun en af de mange forudsætninger, hvis svigten kan gøre handlen mellem A og B ugyldig, men som ikke kan gøres gældende mod den godtroende omsætningserhverver C, når et vist stadium i omsætningen er nået. Og der er ingen grund til at behandle betalingsforudsætningen anderledes end andre forudsætninger i denne forbindelse.

I de ældre tingsretsforestillinger havde man indenfor den fuldstændige ejendomsret en inddeling i de måder, hvorpå denne ret kunne stiftes; og der nævnes 3, nemlig: 1. De primitive erhvervelser. 2. De derivative erhvervelser. 3. De eksstinktive erhvervelser, se f. eks. *Torp: Tingsret*, 1905, 191 ff, 240 ff, 385 ff, idet *Torp* dog, skønt han af tradition anvender denne inddeling, ikke i og for sig anser den for særlig værdifuld, 191. Denne inddeling hvilede på forskellige inddelingsgrundlag. Ved 1 tænkes der på *stiftelsen* af retten, ved ejendomsgegenstandens frembringelse eller udskillelsen fra naturen. Ved 2 tænkes der derimod på en *allerede stiftet rets overdragelse*. Og 3 de eksstinktive erhvervelser var et opsamlingssted for de mest heterogene fænomener, nemlig: *hævd*, *omsætningseksstinktion* og *præklusive* erhvervelser. Men der hører i virkeligheden langt flere og højst forskellige fænomener under denne rubrik, nemlig alle tilfælde, hvor den enes ret stiftes ved udslættelse, eksstinktion af en andens ret, uden at der finder en overdragelse sted, således bl. a. *kreditor-eksstinktion* (f. eks. konkurskreditorernes eksstinktion af en købers ret til en vare, han har købt af fallenten), *arveeksstink-*

tion (arvingernes anfægtelse af dødsgaver), *ekspropriation*, o s v. Fælles grundsætninger eller regler for disse eller lignende eksstinktions-kollisioner kan der overhovedet ikke opstilles, jfr. min afhdl i T f R 1934. 231 ff. Det fælles navn eksstinktion dækker, som det vil ses, over fundamentalt uensartede fænomener. Jeg har derfor for det første ikke ved ejendomsrettens erhvervelse (i I bind) sammenstillet såkaldte eksstinktive erhvervelser med primitiv erhvervelse (produktionen). Men jeg har dernæst indenfor *omsætningen* af goderne i samfundet valgt at sondre *ikke* efter *eksstinktionsfænomenet*, men efter en modsætning, det er hensigtsmæssigt at fastslå: *prioritetsvirkningen* og *gyldighedsvirkningen*. Denne sidste omfatter ikke hele den eksstinktive omsætningsvirkning, men kun det særlige fænomen, at selvom en overdragelse fra A til B ligger forud for en overdragelse fra B til C, og A's ret således prioritetsmæssig går forud for C's ret, hvis overdragelsen fra A til B viser sig ugyldig, betyder gyldighedsvirkningen, at C, hvis han er i god tro, dog får en ret forud for A, idet overdragelsen til B gyldiggøres i forhold til C, ved dennes erhvervelse. At denne systemsondring mellem disse to retsvirkninger er hensigtsmæssig, ses af tinglysningslovens § 1, der handler om prioritetsvirkningen, og § 27, der handler om gyldighedsvirkningen; disse to virkninger holdes også i praktisk henseende ude fra hinanden, idet prioritetsvirkningen efter § 1 kommer både retsforfølgende kreditorer og omsætningserhververe til gode, medens gyldighedsvirkningen efter § 27 alene kommer omsætningserhververe til gode. Både i den almindelige udvikling og i afsnittet om omsætningen af faste ejendomme er denne forskel imellem prioritetsvirkningen og gyldighedsvirkningen den systematiske grundmodsatning. Ved fremstillingen af løvsøreamsætningen har jeg derimod af praktiske grunde valgt det lidt videre begreb: den eksstinktive omsætningsvirkning, som modsætning til prioritetsvirkningen, fordi jeg gerne ved løvsøre vil behandle fænomenet *dobbelt salg* sammen med de andre omsætningserhvervelser. Men i og for sig kan man naturligvis også ved løvsøre behandle spørgsmålet om dobbelt salg under prioritetsvirkningen og derefter alene behandle gyldighedsvirkningen. Men selve denne forskydning viser jo klart i et konkret metodisk eksempel det relative, det hensigtsmæssighedsbestemte i al systematik, jfr U f R 1935 B 117—18, sml *Illum* Tinglysning s 237—38, jfr s 19 note 27.

IV. I nøje forbindelse med spørgsmålet om stansningsretten og dens ophør står spørgsmålet om *ejendomsforbeholdets* gyldighed. Ved et ejendomsforbehold forstås den bestemmelse i en købeaftale, at sælgeren af en ejendom (fast, løs e a), udtrykkelig forbeholder sig sin ejendomsret og i kraft heraf ret til at kræve ejendommen tilbage, dersom købesummen ikke erlægges. Problemet for retsordenen er her *dels*, om der skal tilkendes dette ejendomsforbehold — der naturligvis er gyldigt mellem parterne, sælger og køber — gyldighed overfor senere godtroende omsætningserhververe fra køberen, og *dels* om der skal tillægges ejendomsforbeholdet gyldighed overfor

køberens kreditorer. Den første del af spørgsmålet falder ind under spørgsmålet om gyldighedsvirkningen i omsætningen; dette forbehold kan her ikke behandles anderledes end andre forbehold. Den anden del af spørgsmålet — om ejendomsforbeholdets gyldighed overfor køberens kreditorer — kan, som berørt, ikke forblive upåvirket af retsordenens stilling til stansningsrettens ophør. Den samme retsorden, der har ment, at den i samtlige kreditorers interesse må sætte en grænse for stansningsretten og f.eks. fastsætte, at dersom den solgte genstand allerede er overgivet til køberen inden dennes fallit, kan sælgeren ikke kræve den tilbage, men må nøjes med som almindelig kreditor at kræve dividende af købesummen, den samme retsorden kan ikke se ligegyldig på, at sælgere sætter et forbehold ind i kontrakten, hvorved de, uanset at genstanden er overgivet til køberen inden dennes fallit, altid kan kræve genstanden udleveret af køberens konkursbo, ti herved kommer det konkursprivilegium for ubetalte sælgere ind ad bagvejen, som retsordenen mente at have sat en skranke for ved sin regel om stansningsrettens ophør. Disse to spørgsmål må derfor tages *samlet* op til overvejelse af lovgiveren.

Ved en enkelt vigtig gruppe ejendomme, de *faste*, får disse spørgsmål om stansningsretten og ejendomsforbeholdet en enkel og let løsning, men det skyldes den klarhed og fasthed i alle parter, særlig kreditorers og medkontrahenters interesse, som grundbogs- eller tinglysningssystemet skaber, hvorom nærmere i det følgende. Kort udtrykt kan det siges, at *samfundet her fører bog over ejendomsforbeholdene*; de kommer herved *åbenlyst frem*, således at både medkontrahenter og kreditorer kan tage sig i agt.

Den ovenfor givne påvisning af de retsvirkninger I—IV, der ihvertfald skjuler sig under udtrykket »ejendomsrettens overgang«, gør imidlertid ikke fordring på at være udtømmende. Dette udtryk tages faktisk i endnu flere betydninger, omend de under I—IV vel nok er dem, man ubevidst nærmest har for øje, når man taler om, at ejendomsretten er gået over.

Når dette udtryk bruges i daglig tale, må juristen, der skal vejlede borgerne i deres kontraktforhold, både den kontraktalfattende jurist og dommeren og lovgiveren, først og fremmest spørge borgerne: hvad mener I nu i dette tilfælde med dette udtryk, hvilken retsvirkning har I for øje? Og når han dernæst vil forklare dem,

hvilke retsvirkninger der her kan være tale om, vil han altså efter den ovenfor givne undersøgelse spørge dem: mener I med udtrykket, at ejendomsretten går over fra sælgeren A til køberen B, således, at B herefter er beskyttet mod sælgerens kreditorer og omsætnings-erhververe, (retsvirkning I), *eller* mener I, at ejendomsretten også går over til B i den forstand, at han tillige beskyttes mod den fare, at en tidligere overdragelse — til A eller en af dennes forgængere — viser sig at være ugyldig, således at eventuelle konflikter herom ihvertfald må blive A's sag alene, og være B uvedkommende (retsvirkning II)? Mener I endvidere, at ejendomsretten går over til B ganske uafhængig af købesummens betaling eller ej? (III og IV). Samtidig må kontrahenterne underrettes om, hvilke skridt de må foretage sig for at sikre sig de eller de retsvirkninger, og hvilke skrænker retsordenen selv sætter for deres vedtagelsers retskraft i så henseende. Hele spørgsmålsstillingen forenkles jo imidlertid betydelig ved sontringen mellem faste ejendomme og løsøre, idet retsvirkningerne, når kontrakten gælder fast ejendom, må knyttes til foretagelsen af visse, i loven nøje fastsatte skridt (tinglysnings-, grundbogsføringens stadier), der er ganske forskellige fra dem, der må kræves ved overdragelse af løsøre. Men det ville være ønskeligt, om lovgiveren også ved overdragelse af løsøre i en enkelt, samlet lov herom ville fastslå nøje de stadier i omsætningen, hvortil retsvirkningerne I—IV skal knyttes, og samtidig fastslog *grænserne* for, hvad kontraktparter overhovedet kan vedtage m h t disse kontraktens retsvirkninger for tredjemænd, således at *forretningslivet bestemt vidste*, hvad det havde at rette sig efter, og hvad det skulle og kunne foretage sig for at sikre de og de bestemte retsvirkninger, ligesom forretningslivet ved overdragelse af faste ejendomme gennem nutidens fast organiserede tinglysnings- eller grundbogsvesen er fuldtud klar over, hvad det har at gøre for at sikre sig de forskellige retsvirkninger på dette område. Men denne klargørende opgave har lovgivningerne ikke taget op til samlet løsning ved løsøreomsætningen. Der findes i lovgivningerne kun behandlinger af enkelte eller nogle af retsvirkningerne, og ofte kun sporadiske, isolerede behandlinger; tilmed behandles oftest forskellige af disse retsvirkninger i vidt forskellige lovkomplekser (i almindelige love, i handelslove, i konkurslove).

Men foruden de ovennævnte forskellige betydninger af udtrykket: »ejendomsrettens overgang«, træffer man i daglig tale andre betydninger, der atter dækker over nye retsvirkninger, og som der-

for kontraktjuristen og lovgiveren også må søge at få klarhed over og fastlægge. Man kan således tage udtrykket, at ejendomsretten over en ejendom, fast eller løs, går over fra A til B, i den betydning, at B nu fremtidig skal bære *faren* (risikoen) *for ejendommens hænderlige undergang eller forringelse*, eller i den betydning, at B nu fremtidig *skal have alle indtægter og frugter af ejendommen*, eller i den betydning, at ejendomsretten skal gå over således, at B fremtidig *skal svare alle skatter og afgifter af ejendommen*. Også disse og andre retsvirkninger må kontraktjuristen klarlægge og fastsætte skæringspunkterne for gennem sin dokumentaffattelse og lovgiveren deklatorisk gennem sin affattelse af den samlede lovgivning om retsvirkningerne af ejendomsrettens overgang. Også på dette område består juristens hjælp til andre mennesker i juraens gamle bud: *distingvendum est*, i den klaring af begreberne, der ligger i at holde livets forskellige realiteter ude fra hinanden, i at klargøre, at det menneskelige meddelelsesmiddel sproget netop ofte ikke magter dette, men tvetydig blander dem sammen under de samme ord eller udtryk.

Højesteretsdommen i U f R 1938. 748 anerkender alment det ovenfor hævdede synspunkt, at de forskellige retsvirkninger efter de praktiske hensyn ved hver af disse kan knyttes til forskellige stadier, at f eks en i en afgiftslov (lov nr 222, 3 aug 1935 § 4) til ejerforholdet og derved til ejendomsrettens overgang knyttet retsvirkning (i nævnte lov en vis afgiftsfrihed) kan knyttes til et stadium i omsætningen, hvor der endnu ikke er sket en individualisering, uanset at vi til en anden retsvirkning i ejendomsrettens overgang, nemlig købers beskyttelse mod sælgers kreditorer, kræver individualisering.

I den følgende fremstilling behandles først omsætningen af faste ejendomme. Disse udgør samfundets vigtigste aktiver. Af Danmarks nationalformue, der groft kan anslåes til c 40 milliarder kr. andrager alene de faste ejendomme (grunde og bygninger) c 25 milliarder. Det er da meget naturligt, at samfundet har skænket netop omsætningen af faste ejendomme størst opmærksomhed. Samfundet har ved faste ejendomme i nyere tid i stærkere og stærkere grad gjort den erfaring, at aftalerne om overdragelsen af disse ejendomme ikke blot har virkninger for de kontraherende parter selv, men også for vide krese af de dem omgivende tredjemænd, kredi-

torer, omsætningsserhververe og andre, og at det rummer betydelige farer for disse krese og derigennem for hele samfundet at overlade parterne alene at bestemme deres kontraktens retsvirkninger for tredjemænd. Lidt efter lidt, gennem århundreders erfaring har disse farer åbenbaret sig, og efterhånden har samfundet lært at værne sig imod disse farer, ved at bringe hele omsætningen af disse ejendomme og alle rettigheder over dem ind under samfundsmyndighedernes nøje kontrol. Dette er sket gennem udviklingen af det system, vi kalder tinglysningssystemet eller grundbogsystemet. Dette system har grebet effektivt ind i kontraktforholdene og fastlagt indtil de mindste enkeltheder retsvirkningerne af kontrakterne om de faste ejendommens omsætning for den vide, ubestemmelige kres, for hvem en kontrakt kan få virkninger, og som vi i juraen plejer at kalde tredjemænd. Af denne bevidste, planmæssige samfundsregulering af kontrakternes retsvirkninger for tredjemænd, som tinglysning- eller grundbogsystemet efterhånden har gennemført for de faste ejendommens omsætning, kan vi, som allerede ovenfor fremhævet, i flere retninger drage lære ved omsætningen af varer og andet løløre.

9. AFSNIT

OMSÆTNINGEN AF FASTE EJENDOMME. TINGLYSNINGSVÆSENET

INDLEDNING

Ejendomsretten til de faste ejendomme er bekendt for at være det retsområde, hvor forskellen mellem de enkelte folks særlige natur og retsopfattelse gør sig stærkest gældende. Der optår derfor her store vanskeligheder for en retssammenlignende undersøgelse. For de fleste jurister på fastlandet står således, for at tage et eksempel, den engelske ejendomsret som et uigennemtrængeligt vildnis af nationale særheder. Men selv mellem folkene på fastlandet vil man møde dybtgående forskelle på store dele af ejendomsrettens område, selvom romerrettens vidtspændende indflydelse også her har virket som en kraftig spore til ensartethed. Særlig ved den umiddelbare ejendomsrets og brugsrettighedernes nærmere udformning har selvfølgelig ikke blot de forskellige folkeslags karakter, men nøje forbundet hermed også landenes forskellige naturbeskaffenhed været herskende faktorer i retsreglernes dannelse. Derved forstår man, hvorfor ejendomsrettens dyrkere hidtil som oftest har følt sig afskrækket ved tanken om et retssammenlignende arbejde, der i alle tilfælde ville blive yderst brydsomt og højst sandsynlig ikke ville bringe resultater, der i nogen måde svarede til anstrengelserne.

Dette gælder også det udviklede emne, der rettest bør kaldes tinglysning; og her har end ikke romerretten kunnet øve sin dæmpende indflydelse på de nationale ejendommeligheder, af den gode grund, at romerne ikke kendte noget dertil svarende. Tinglysning forudsætter en vis indgriben fra samfundets side i de private retsforhold til nærmere regulering af de private rettigheders indbyrdes beskyttelse, men vel at mærke foretaget ved selve rettighedernes opståen eller fødsel. Men en sådan organiseret offentlig fødselshjælp for private rettigheder var romerretten fremmed. Den er i det hele og store skabt af den senere retsudvikling. Systemet har efterhånden forplantet sig vidt om og dybt ned i privatretten, til en i enkeltheder

stadig mere og mere fintmærkende afstemning af de forskellige rettigheders indbyrdes prioritet. Men ved den nærmere udvikling af hele dette system har de forskellige folkeslag dannet retsreglerne hver på sin ejendommelige vis, for det meste uafhængig af hinanden. De germanske folk, hvorved jeg i det følgende forstår det tyske og de af tysk ret påvirkede andre germanske folk, har udformet deres tinglysningssystem med hele den kvantitative grundighed, der er tysk naturel egen, men også med et noget vel stærkt hang til formel omstændelighed og embedsmandsvæsen. Meget forskellig herfra er det franske og engelske tinglysningssystem. Men den mest typiske forskel fra det germanske system træffer vi dog i Norden. De skandinaviske folks tinglysningssystem danner den fundamentale modsætning til det tyske grundbogs-system og viser, hvilken ejendommelig og dyb forskel der er mellem det tyske folks og det nordiske folks retsliv i nutiden, og vistnok også mellem disse to folks måde at tage livet på idethele.

Det må dog herved ikke overses, at den tyske borgerlige lovbog på dette som på adskillige andre områder er blevet mere teoretisk og formel end den oprindelige tyske ret, dels fordi den romanistiske abstrakte spekulation over temmelig misforståede romerretlige begreber har virket stærkt selv på den nærmere udformning af grundbogs-væsenet, skønt romerne intet tilsvarende havde hertil, og dels fordi en enkelt tysk stat, Preussen ganske særlig har sat sit præg på den tyske grundbogordning, til skade for en enkel og uformel opbygning af dennes regler. Man er indenfor tysk retsvidenskab selv fuldt klar herover og har stærkt kritiseret B G B's og G B O's grundbogordning som værende i strid med den ægte tyske, ældre retsopfattelse, vi finder i tiden før romerrettens og den derpå byggede spekulations indtrængen, en kritik, der navnlig har fået et klart udtryk i *Otto Gierkes* interessante skrift: *Der Entwurf eines bürgerlichen Gesetzbuchs und das deutsche Recht*, 1889, se navnlig s 279 ff og 311 ff, der bl a fremhæver, at den vidt drevne »Grundbogsformalisme«, der præger B G B og G B O, ikke stemmer med den oprindelige, ægte germanske retsopfattelse. Så meget tør vistnok siges, at det ældre tyske, umiddelbare retsliv, der fandtes, før romerretten og den tidligere tyske jurispruden's teoretiseringen herover blev herskende, ligger nordisk retsliv og nordisk karakter væsenlig nærmere end den retsordning, vi møder i nutidens tyske samfund, også i B G B's og G B O's grundbogs-væsen.

Det dansk-norske tinglysningssystem og det svenske lagfarts- og

inteckningsvæsen udmærker sig i det hele og store ved den jævnhed og simpelhed, den frihed for formalisme og regereri, der stemmer med det nordiske folks natur og gør vor tinglysning til en praktisk og let anvendelig ting i det daglige liv, uden væsenlige omsvøb og ulæmper. På den anden side må det dog erkendes, at den nordiske tinglysning hidtil har haft en svaghed derved, at den (indtil T L) er vejet tilbage fra at give en positiv løsning af grundproblemet i al tinglysning: gyldigheden af de tinglyste dokumenter og af tinglysningsbøgernes indhold i forhold til hele den omverden, for hvem omsætning og behæftelse af faste ejendomme har interesse. Der fandtes i hidtidig nordisk ret tilløb til og visse sporadiske udslag af en løsning; men en løsning af problemet til bunds og i hele dets naturlige sammenhæng fandtes der hidtil ikke. Tysk ret har her indlagt sig betydelig fortjeneste alene ved at have gjort et positivt forsøg på at finde en omfattende og systematisk løsning af dette vanskelige grundproblem. Og dette forsøg — i den tyske borgerlige lov- og grundbogordning — er blevet udført med den største omhyggelighed og flid. Løsningen er imidlertid ikke blevet helt heldig. Den ubetingede tillid til grundbøgerne er ganske vist nået, men det er i nogen grad sket på bekostning af de menneskelige egenskaber enkelhed og naturlighed. Det tyske grundbogssystem er på flere punkter blevet kunstigt og tungtvirkende i sine hængsler, ligesom det kræver et for stort embedsapparat.

Det er ingenlunde af mangel på interesse for tinglysningens hovedproblem, at nordisk ret indtil T L har vejet tilbage for en løsning af dette. Flere undersøgelser og behandlinger i nordisk retsvidenskab af emnet, såsom *Ørsteds* afhandling i *Juridisk Tidsskrift* 1830, de nordiske juristmødres udførlige forhandlinger herom i 1872 og 1887, *Nordlings* kommentar til Lagfarts- og Inteckningslagarne af 1875, *Auberts* arbejder om grundbøgernes historie, 1892, og om det norske tinglysningsvæsen, *Ernst Møllers* bog om tinglysning af 1897, vidner alle om en levende interesse for grundproblemet. Men refleksionens mange for og imod har hidtil vundet overhånd på bekostning af den positive løsning, indtil T L på dansk rets område har forsøgt en sådan. Der mærkes fra flere steder en vis ængstelse overfor problemet; det er øjensynlig sporene af tysk ret, der skræmmer. Der findes vel enkelte ivrige anbefalere af det germanske system, som *Hagerup* på juristmødet 1887; men heroverfor står der adskillige indlæg, der fremhæver store betænkeligheder og ængstelse ved at antage det germanske system. Dette gælder for ældre tids vedkom-

mende Ørsteds behandling af spørgsmålet, for nyere tids vedkommende navnlig Ernst Møllers bidrag, ligesom også forhandlingerne på det nordiske juristmøde fra forskelligt hold har vist en stærk forbeholdenhed overfor væsentlige sider af det tyske system. Det forekommer mig imidlertid, at kritikken af det tyske grundbogs-system, navnlig Ørsteds og Ernst Møllers behandling, ikke helt kan frikendes for en vis åndelig passivitet, der kan føre til en betænkelig tilstand. Åt man ikke gør et forsøg på en omfattende løsning af grundproblemet, vil sikkert før eller senere også hævne sig i de mange praktiske enkeltspørgsmål. Nordisk tinglysningsordning og tinglysningspraksis har, dens fortrin iøvrig ufortalt, på adskillige punkter frembudt praktisk uheldige behandlingsmåder og forvirrede og vaklende løsninger. Og dernæst må det betones, at selvom det tyske system må erkendes på væsentlige punkter at have grebet fejl ved løsningen af hovedproblemet, har tysk ret ofte i enkeltheder ydet en meget værdifuld indsats.

Det rigtige er der imidlertid bag nordiske juristers ængstelse og betænkeligheder overfor det tyske grundbogs-system, at man på forhånd bør være klar over, at en reform af tinglysningsvæsenet i sig selv er en meget vanskelig ting, en opgave, der navnlig rummer langt større og flere vanskelige sider, end anbefalerne af det tyske system har tænkt sig. For det første må det anføres, at selvom man erkender, at den nordiske tinglysning er ufuldkommen, så længe man ikke fuldtud kan stole på tinglysningsbøgernes og grundbøgernes indhold, så ville det dog være et fejlgreb af den grund at gå over til et andet system, hvis man derved må opgive de fremhævede nordiske folkeejendommeligheder. Disse er så værdifulde, at tabet af dem ikke vil kunne opvejes af en nok så omgærdet og befæstet tillid til grundbøgerne. Kan det gode, som denne tillid er, derfor kun opnås gennem tabet af disse ejendommeligheder, bør det vistnok have sit forblivende ved de hidtil gældende regler i nordisk ret. Men dernæst overses det i nogen grad af det germanske systems anbefalere, at tinglysningsreglerne bundet organisk så dybt i den øvrige ejendomsret idethele, at væsentlige forandringer i tinglysnings-systemet vil kunne drage betydelige virkninger efter sig for store dele af ejendomsretten overhovedet. Folkeejendommeligheder, der præger de enkelte ejendomsrettigheder, vil ofte også afsætte dybe spor i tinglysningsreglerne vedrørende disse rettigheder. Man bør derfor være dobbelt varsom under reformeringen af disse regler.

Jeg kan ikke se rettere end, at *Hagerups* behandling af emnet til det nordiske juristmøde 1887 (»Bør Grundbøgerne tillægges offentlig Troværdighed«) ved hele sin stærke anbefaling af det tyske system i ikke ringe grad har overset de ovennævnte vanskeligheder i problemet. Der er med en omskrivning af digterens ord meget mere mellem himmel og jord i tinglysningens problemet, end tysk ret har drømt om. Og *Hagerups* bidrag synes mig idethele at være en noget vel begejstret hyldning af de tyske, ganske vist massive kvanta af lovgivningsanstrengelser på dette område.

Ernst Møller har i sin bog om tinglysning på adskillige områder givet efter for den modsatte yderlighed, omend under stadige forsøg på at vise, at den nationale ordning tillige er den mest rationelle. Er *Hagerup* mere germansk, er *Ernst Møller* til gengæld mere nordisk, end rimeligt er. *Ernst Møller* har i sin nævnte bog leveret et meget omfangsrigt, i flere henseender værdifuldt, men ret ensidigt defensorat for de nationale særegenheder i det nedarvede dansk-norske tinglysningstvæsen. Selv på punkter, hvor en fremgangsmåde i dette tinglysningstvæsen vanskelig ses at kunne bunde i andet end en vis magelighed, en gammel, ubehjælpelig praksis, forsøger *Ernst Møller* et kraftigt forsvar og udreder, noget vel udførligt, den dybere praktiske visdom, der skal ligge skjult deri.

Et er imidlertid at gå til opgaven med en beskeden forståelse af dens store vanskeligheder; et andet er at opgive ævret og helt falde til hvile i vor nedarvede ret i den formening, at de nationale egenheder på dette område er for dybe og for vidt forgrenede til i noget større omfang at kunne overvindes af fælles reformbestræbelser landene indbyrdes. Hvor dybe de nationale forskelligheder mellem landenes retsordninger end er, så kan de dog, selv på ejendomsrettens område, ikke i længden fritage for en sammenlignende vurdering, der ialtfald forsøger gennem vildnisset at finde vej frem til højere livsformer. Det kan dog til syvende og sidst ikke gå anderledes med de nationale forskelligheder end med andre naturforskelligheder. Vi stilles dog i naturens rige gang på gang overfor spørgsmålet: hvilken livstype er den bedst egnede, den højeste. De mindst egnede typer uddør. Anderledes kan det i tidens lange løb heller ikke gå med nationale retsordninger. Hvilken type af retsordning på tinglysningens område er den for livet bedst egnede, den germanske eller den nordiske? Gives der mulig også en særlig angelsaksisk eller romansk type, hvoraf vi ligeledes kan lære, enten gennem fortrin eller fejl? Men hvor stort og broget et stof af forskellige nationale retstilstande vi end vil inddrage i undersøgelsen, må vi ikke lade os forvirre af mangfoldigheden, men fastholde grundproblemet.

Det er en gammel erfaring, at noget af det vigtigste i et problems

undersøgelse er: at *stille* problemet rigtigt ved undersøgelsens begyndelse. Det er dette, som disse indledende bemærkninger har forsøgt at lede op til. Såvidt jeg formår at se, er problemet i tinglysningen dette: er det muligt at finde en retsordning, der forener den praktiske simpelthed og naturlighed, der i det hele og store er et grundtræk i den nordiske tinglysning, med den ubetingede tillid til de tinglyste dokumenter og til grundbøgernes indhold, som nutidens omsætning og kreditøkonomi i stigende grad kræver, og som de moderne grundbogordninger mod syd derfor har sat alle hensyn til side for at nå?

1 KAP.

BESTEMMELSE OG SPROGBRUG

Det er meget vanskeligt at give skarpe definitioner, hvor det drejer sig om noget så varierende og bestandig strømmende som de menneskelige livsforhold — retsreglernes genstand. Man vil derfor her meget ofte lade sig nøje med det omtrentlige. Alligevel har det sin betydning, at man ialtfald forsøger at indskrænke det omtrentliges område og at finde en ret skarp bestemmelse af begrebet; ti herved tvinges man ihvertfald til at tænke begrebets enkelte led nøjere igennem, og derved kan man undertiden blive opmærksom på fænomener, som man ellers næppe ville have set.

I ældre værker om tinglysning møder man kun meget ubestemte og almindelig holdte udtalelser om dennes begreb. Det siges således, at »Thinglysning og den dermed i Forbindelse staaende Indførelse i Retsbøgerne« er »et vigtigt Middel til Retsforholdenes Betyggelse«, og til nærmere forklaring heraf tilføjes det: »Det nærmeste Øjemed med Thinglysningen er at give den thinglyste Kjendsag fuldkommen Retsvirkning imod tredje Mand«, se *A. W. Scheel* 2 del s 144—45. I et af de nyere værker om dette emne bestemmes »Thinglysningsvæsenet — eller udførligere Thinglysnings- og Protokollationsvæsenet« — som »en navnlig i forskellig Slags Bogføring bestaaende Fremgangsmaade, der fornemmelig sigter til at skaffe Tredjemand den fornødne Kundskab om de vigtigste tinglige Retsstiftelser«, se *Aubert* s 3—4.

Fælles for de nævnte bestemmelser af begrebet er den omtrentlige udtryksmåde: »nærmeste«, »navnlig« og »fornemmelig«. Endskønt det villig skal erkendes, at der er dunkle sider af tinglysningsbegrebet, det er ret vanskeligt at få fat på, og at man derfor fristes til at

lade sig nøje med ubestemte udtryk, så turde det dog være muligt at gå begrebet noget nærmere på klingen. Når det nu i den ene bestemmelse efter ordet »Thinglysning« tilføjes »og dermed i forbindelse stående indførelse i retsbøgerne«, og det i den anden hedder »Thinglysningsvæsenet eller udførligere Thinglysnings- og Protokollationsvæsenet«, så er tinglysningen vel stillet i spidsen som det vigtigste, og formen antyder iøvrig, at ordet tinglysning som mere omfattende kan bruges om hele fremgangsmåden; men det drejer sig dog alligevel om to bestemte led; og spørger man om, hvilket led der er det vigtigste, så vil der svares, at tinglysningen i den hidtidige dansk-norske form af læsning i retten ganske vist efter den gældende ret er det retslig afgørende led (for dansk ret indtil 1927), men at indførelse i bøgerne rationelt burde være det afgørende og i virkeligheden rent praktisk også spiller den største rolle, se foruden *Aubert* også *Torp* s 112, *Hagerup* s 7, 15 ff. I tysk ret kendes kun indførelse i grundbøgerne som det afgørende; og for den, der er påvirket af det tyske system, vil det tilsidst stå således, at tinglysningen, der oprindeligt stilledes i spidsen som det vigtigste led med bogførelsen som appendiks, helt forsvinder for denne, og det udtales da, at »det retsinstitut, som man i Danmark og Norge benævner tinglysning . . . efter dets nyere udvikling mere træffende kan kaldes grundbogsystemet«, *Hagerup* s 1. I *Auberts* fortjenstfulde arbejde om grundbøgernes historie er det også bogføringens og ganske særlig den tyske grundbogførings udvikling og dens mulige efterligninger eller påvirkninger i Norden, der er hovedinteressen i undersøgelsen.

Den sproglige forskydning i nyere tid fra »Thinglysningen« gennem »Thinglysnings- og Protokollationsvæsenet« til »Grundbogsystemet« er, som det vil ses, mere end sproglig. Den betyder ikke blot fjernelsen lidt efter lidt af et godt gammelt nordisk ord tinglysning til fordel for germanismer; den røber tillige en forskydning i tankegangen, en fjernelse lidt efter lidt af et element, der har dyb rod i gammel nordisk ret, og som ganske vist i tidens løb har fået en ganske forvansket form i forhold til dets oprindelige bestemmelse, men som man ikke vil kunne dømmes retfærdig, hvis man ikke undersøger, om der bag dette element i den forvanskede skikkelse alligevel ligger en retstanke, der ikke blot oprindeligt var sund, men som har livskraft den dag i dag, omend den nu må klædes i andre former.

Her må det nu først og fremmest betones, at bogføring, indførsel i skøde- og pantebøger eller grundbøger til syvende og sidst kun er

en særlig form for den samme grundtanke, hvoraf selv den forældede tinglæsning også er et udslag. Ti indførelse i offentlig tilgængelige bøger er netop kun en vis form, nemlig en nutidens form for den offentliggørelse af vigtige privatretlige kendsgerninger, som man i ældre tider, da man ikke kendte bøger eller skrift, kun kunne lænke sig under den form, at kendsgerningen mundtlig forkyndtes for befolkningen, forsamlet på tinge. Denne ældste form for offentliggørelse har jo forlængst ophørt at eksistere. Men den meget kraftige og for hine tiders forhold vidtspredende offentliggørelse, som forkyndelsen for folket på tinge var, kan under nutidens forhold ingenlunde erstattes med en blot og bar indførelse i en protokol. Denne bogføring må suppleres med andre offentliggørelsesmidler. At det rudiment, der er tilbage af den oprindelige tinglysning, den besynderlige læsning i retten, er en fordærvet form, en parodi på kundgørelse, er en sag for sig. Den tanke, der ligger bag læsningen, kræver under nutidens forhold andre udtryksmidler. Menneskene har jo siden tinglysningen i den grå oldtid gjort andre opfindelser end skrift og bøger. Senere har de opfundet bogtrykkerkunsten og endnu senere dennes anvendelse i periodiske og med stigende tempo daglig udgående offentlige tidender. Og de retslige indretningers form må naturligvis ændre sig med de skiftende tiders teknik. Lige så naturligt det var, at tinglysningen, da skrift og bøger blev opfundet, tog disse i sin tjeneste, ved indførelsen af skøde- og pantebøger eller grundbøger, lige så naturligt er det, at den i nutiden også tager pressen i sin tjeneste. Under alle de skiftende tiders vekslende former vedbliver tinglysningen dog i sit indre væsen at være den samme: kundgørelse til den omgivende befolkning, til offentligheden fra tinget eller retten om visse særlig vigtige privatretlige kendsgerninger. I tidligere tid brugte man også i Danmark tinglysning ved bekendtgørelse af visse offentligretlige kendsgerninger, f. eks. tinglysning af forordninger og love, se herom *A. W. Scheel* I s 119 ff. Men dette er senere afskaffet, og afløst af en offentliggørelse i en særlig, ved regeringens foranstaltning udgivet lovtidende og ministerialtidende, se lov 25 juni 1870 §§ 1 og 3.

Nærmere beset vil det nu vise sig, at hvor der overhovedet er praktisk trang til offentliggørelse af privatretlige kendsgerninger — f. eks. af skøder, pantebreve, servituddokumenter, kreditorforfølgninger —, vil øjemedet under nutidens forhold i virkeligheden kræve to former for denne offentliggørelse, nemlig dels en *øjeblikkelig*, foretaget i selve det øjeblik — eller umiddelbart derefter — da den retslige

kendsgerning kommer til eksistens, og dels en *varig*, idet dens fortsatte tilværelse i forhold til tredjemand sikres ved dens indførelse i myndighedens bøger, der, tilgængelige for offentligheden, kan være en varig kilde for denne til kundskab om kendsgerningen.

Vi ser friest på dette forhold, hvis vi betragter nyere retsdannelser, hvor vi møder det samme grundfænomen som i tinglysning, offentliggørelse af vigtige privatretlige kendsgerninger. Vi må her tænke på de retsforhold, der opstår ved firma, varemærker, patenter o. l. Det praktiske livs trang har her under helt moderne forhold skabt retslige ordninger, der er væsensbeslægtet med tinglysningen, og hvor der tildels opstår lignende retsspørgsmål som under denne. Også her møder vi en offentliggørelse af visse private rettigheder til underretning for tredjemand og til retsvirkning for denne, derunder også bestemmelsen af forskellige sammenstødende retskravs indbyrdes prioritet. Men her møder vi i reglen to former for offentliggørelse, dels en øjeblikkelig, nemlig en indrykning i offentlige tidender, og dels en varig, en indførelse i offentlig tilgængelige bøger, registre. Om retten til firma og dermed i forbindelse stående forhold sker der dels en øjeblikkelig bekendtgørelse i en offentlig tidende, Statstidende — foruden at der månedlig udgives samlinger af disse bekendtgørelser — og dels en varig offentliggørelse ved indførsel i en af myndighederne ført bog, handelsregistret, hvis indhold er offentlig tilgængeligt, idet enhver kan begære skriftlige eller mundtlige oplysninger herfra (se firmaloven 1 marts 1889 §§ 1, 4 og 36). Om retten til varemærke og om patentretten sker der ligeledes dels en offentliggørelse i Statstidende — og desuden i en særlig tidende — og dels en varig offentliggørelse ved indførsel henholdsvis i varemærkeregistret og patentregistret, idet også disse bøger er alment tilgængelige. (varemærkeloven 7 april 1936 §§ 1, 2, 6 og 18, patentloven bkg 1 sept 1936 §§ 16, 21 og 22).

Ser man bort fra de ydre former, er der således her en vigtig lighed mellem vor nordiske tinglysning og den nyeste retsdannelse på beslægtede områder; idet de begge kender en anden offentliggørelsesakt ved siden af indførelsen i bøgerne. Inden man afskaffer læsningen i retten uden erstatning og kaster sig i armene på det rene grundbogssystem, bør man derfor, efter min opfattelse, gøre sig rede for, om der ikke også i de privatretlige forhold, tinglysningen angår, er praktisk trang til den særlige offentliggørelse ved retsforholdets stiftelse, som tinglæsningen — efter meget ringe evne — repræsenterede. Som jeg senere skal søge at vise, må dette besvares

bekræftende. Når den tyske grundbogordning ingen anden offentliggørelse kender ved retsforholdets stiftelse end indtegnning i grundbogen, er dette, som vi skal se, netop en mangel, der hænger nøje sammen med en svaghed i det tyske system idethele. Det gælder for os om også at fastholde offentliggørelsen fra første færd og finde en nutidssvarende form for denne.

Der er således ingensomhelst grund til, som de gængse definitioner af tinglysningen eller tinglysningsvæsenet gør, forklarende hertil at føje »eller udførligere tinglysnings- og protokollationsvæsenet«. Der er ingen grund til særlig at udhæve protokolleringen i tinglysningsprocessen. Da ordet tinglysning — i modsætning til tinglæsning — må erkendes at være det omfattende ord, der er bedst egnet til at betegne *hele* den heromhandlede akt fra rettens side, så er det noget misvisende og forvirrende heraf alene at fremhæve det ene offentliggørelsesled. Men dette hænger naturligvis sammen med den nyere tids almindelige tendens til i denne retning at lade sig betage af protokollations- eller grundbogsystemet og til følgelig at betragte det andet offentliggørelsesled som en blot forældet indretning, der snarest bør afskaffes. Stærkest kommer tendensen frem i den efterfølgende nærmere definition, hvorefter »Thinglysnings- og Protokollationsvæsenet« bestemmes som »en navnlig i forskellig Slags Bogførsel betaaende Fremgangsmaade«. Vi ser nu, at denne bestemmelse ikke blot er ubestemt, men ret ensidig. Det andet offentliggørelsesled er her svundet således ind, at det må nøjes med at blive indbefattet under ordet »navnlig«.

Tinglysning må først og fremmest bestemmes som det, den både i vore dage er og alle tider har været, nemlig som en *offenliggørelse* på tinge, altså i eller fra retten. Denne offentliggørelse optræder under forskellige former, og disse må nødvendigvis veksle til de forskellige tider. Vi bruger på dette stadium de gængse begreber offentlighed og offentliggørelse. De trænger imidlertid, som vi senere skal se, stærkt til nærmere bestemmelse og revision.

Men dernæst kræver selv den varige offentliggørelse andre midler eller led end grundbogen (realfoliet). Der findes ikke blot andre bøger i tinglysningens tjeneste end denne; men udviklingen har i nyere tid formet sig således, at bogføringen ikke slår til, praktisk set ikke længer er tilfredsstillende for den varige kundgørelse af det bestandig vekslende, mangfoldige stof, der strømmer til tinglysningen fra livet. Vi kan således med føje tale om en *hel række forskellige led i tinglysningsprocessen*.

Som andet moment i definitionen efter offentliggørelsen må dernæst fremhæves, at der til denne offentliggørelse er knyttet visse *retsvirkninger*. Også herom hersker der imidlertid betydelig uklarhed. Som tidligere anført, siges det i en af de gængse definitioner, at »det nærmeste øjemed med tinglysningen« er at give den tinglyste kendsgerning »fuldkommen retsvirkning imod tredje mand«. I den anden anførte bestemmelse siges det, at tinglysningen er en fremgangsmåde, der »fornemmelig sigter til at skaffe tredjemand den fornødne kundskab om de vigtigste tinglige retsstiftelser«. Ordene er varierende; men det er i begge bestemmelser uklart, hvad det er for en retsvirkning, der tænkes på, og om der her er flere retsvirkninger.

Som jeg i det følgende skal søge at vise, skjuler der sig i virkeligheden under denne forestilling om tinglysningens virkning for »*tredjemand*« en række højst *forskellige retsvirkninger*. Disse må vi søge at holde klart ude fra hinanden, da vi ikke kan vente, at de forskellige retsvirkninger vil kunne undergives samme behandling. Men dernæst kan tinglysningen, som det senere vil vises, også undertiden få en vis retsvirkning mellem *parterne selv*.

Sammenholder vi nu dette med resultatet af det ovenfor udviklede om de *forskellige offentliggørelsesled i tinglysningsakten*, så vil vi opdage, at der her ligger et problem, som man hidtil væsenlig har overset, nemlig dette: om det er rigtigt at *knytte alle retsvirkninger til et enkelt bestemt led i tinglysningsprocessen* eller om det rette er at *fordele de forskellige sæt retsvirkninger mellem de forskellige tinglysningsled*? Den nedarvede nordiske ret har (indtil T L) knyttet alle retsvirkningerne til et enkelt led, nemlig til den øjeblikkelige offentliggørelse, og ingen til den varige; det er læsningen i retten, — i svensk ret rettens indvilgelse af lagfart og in-teckning — ikke indførelsen i bøgerne, der er det retlig afgørende. Tysk ret knytter al retsvirkning til indførelsen i grundbogen. For en abstrakt tanke kan der jo synes at være noget tiltalende ved en sådan enstrenget ordning. Og tysk rets tilhængere i norden kan ikke noksom prise, hvor tanke-rigtig den løsning er, der samler alle retsvirkninger om grundbogen, og fremhæve, hvor helt umulig den særlig nordiske ordning er, der samler alle retsvirkninger om den øjeblikkelige offentliggørelse, læsningen, se således *Hagerups* udvikling s 7 ff og hans slutningstheses for en reform af tinglysningsvæsenet s 63—64.

Problemet er imidlertid desværre ikke så ligetil, at det kan løses ved en enkelt formel, som man har antaget, skønt den kan se meget

bestikkende ud. Sandheden turde i virkeligheden være den, at på dette område har hverken nedarvet nordisk ret eller germansk ret truffet det rigtige. Livet er ikke så enstregt, at det er muligt at samle alle praktiske virkninger under en enkelt abstrakt formel. Det drejer sig ikke her om en ganske enkelt art retsvirkninger, kaldet »virkning for tredjemand«, som den gængse opfattelse ubestemt forestiller sig. Nej, ligesom selve tinglysningen, offentliggørelsesprocessen efterhånden i århundredernes løb har spaltet sig (differentieret sig) i forskellige led, således er det også gået tinglysningens retsvirkninger. Det vil her, såvidt jeg formår at se, vise sig at være den naturligste, med de praktiske formål mest stemmende ordning at knytte én retsvirkning til ét led i lysningsprocessen, og en anden herfra forskellig retsvirkning til et andet led. Og undertiden vil det vise sig at være en praktisk ordning overfor et af tinglysningens led ikke at knytte selve den juridiske virkning dertil, men dog påbyde det som nødvendigt, nemlig som den faktiske bærer af retsvirkningen. Det kan såvist være vanskeligt her i enkeltheder at træffe det rette. Men målet at stræbe efter, den fineste afstemning af de indbyrdes modstridende retskrav og den mest økonomiske anvendelse af kræfterne, nås, efter min opfattelse, kun gennem en nøje tilpasset arbejdsdeling mellem tinglysningens forskellige led og virkninger.

Vi bruger i det følgende ordet tinglysning om hele offentliggørelsesprocessen. Intet andet, indfødt eller fremmed indført ord, der kun betegner enkelte led i processen, kan erstatte dette ord. Derimod må ordet tinglæsning forsvinde sammen med den antikverede, historisk ret tilfældige form, som det betegner.

M h t sprogbrugen bemærkes yderligere, at ordet tinglysning forøvrigt har andre fortrin fremfor tinglæsning end det at være omfattende. Man kan bruge førstnævnte ord i sproglige sammenstillinger, hvor man ikke kan bruge det sidste; man kan således tale om »tinglyst ejer« eller køber o l, hvor sammensætninger med ordet tinglæst ihvertfald ikke ville lyde naturligt. I ældre lovsprog — efter at den særlige læsning var blevet gængs — brugtes udtrykket »læse til Thinge«, men stadig »Thinglysning« og »thinglyst«. Se om sprogbrugen i denne henseende *Aubert* s 3 note 2 og *Ernst Møller* s 33 note 19. Ordet tinglysning anvendes ofte i Danske og Norske Lov, se således f eks DL 5—3—28 og NL 5—3—39 i slutn: »lovligen *tinglyste* Breve«; og i vort lovsprog i det 18 og langt ned i det 19 århundrede anvendtes stadig dette gamle ord, se således endnu forordningen af 25 nov 1831, der stadig anvender ordet tinglysning (ved forpagtningskontrakter).

I den nedenfor givne definition er ordet »forandring« taget i almindelig, videre betydning, altså omfattende alt, hvad man med snevrere juri-

diske udtryk udsondrer som retsforholds stiftelse, forandring og ophør. — Jeg bruger i det følgende ordet »aftale« istedenfor »retshandel« eller — rettere — istedenfor »retshandel inter vivos«. Ordet retshandel, der som bekendt er indført til os som en oversættelse af »Rechtsgeschäft« i tysk retsvidenskab, vil næppe nogensinde vinde borgerret i almindelig dansk sprogbrug. Endskønt udtrykket retshandel er brugt i flere nyere danske love og anvendes ret hyppigt af jurister, er det dog ikke lykkedes det at trænge igennem i befolkningen udenfor juristernes kres. Den almindelige befolkning forbinder — når den overhovedet hører ordet retshandel — hermed en uklar forestilling om noget i retning af »retsforfølgning« e l, altså noget ganske modsat retshandelsbegrebet. Ordet aftale har desuden den fordel, at det i sig selv, uden nærmere tilføjelse betyder retshandel inter vivos, altså praktisk set langt den talrigste gruppe retshandler. De tilfælde, hvor man har brug for et ord, der alene omfatter dispositiones inter vivos, er mange gange hyppigere end de, hvor man har brug for det abstrakte udtryk, der omfatter både dispositiones mortis causa og inter vivos. Som international betegnelse egner ordet retshandel sig endelig slet ikke, da det ikke er trængt ind i fransk eller engelsk jura. I så henseende bør man holde sig til latinen, jfr ovenfor s 827—28.

Endelig må fremhæves, at de aftaler — skøder, pantebreve o s v — og andre retshandlinger, der ved tinglysningen bringes til offentlig kundskab, angår *faste ejendomme* og i visse tilfælde *løsøre- genstande* samt mindre eller større *indbegreb* af disse aktiver (tingsindbegreb af *løsøregenstande* og i enkelte tilfælde formuen i sin helhed, jfr T L §§ 37, 43, 47—49); men indenfor disse grupper af *ydre genstande* giver tinglysningen beskyttelse både for *umiddelbare* og *middelbare* ejendomsrettigheder (panterettigheder, brugsrettigheder, servitutter o s v), og den kan ved begge disse arter af ejendomsret bruges til at beskytte såvel den økonomiske, *materielle* som den sjælelige ejendomsret.

I dansk ret kendtes allerede før T L foruden tinglysning af rettigheder over fast ejendom desuden tinglysning af underpant i løsøre (fr 28 juli 1841), af umyndiggørelse (pl 10 april 1841, lov om umyndighed og værgemål af 30 juni 1922 § 4), enkelte særlige urådighedstilstande, således navnlig indskrænkningen ifølge tinglyst skifteekstrakt lov 30 nov 1874 § 63) og tinglysning af ægtepagt (lov 7 april 1899 §§ 5 og 6). Reglerne om alle disse rettigheders og indskrænkningers tinglysning er nu samlet i T L §§ 43—49.

Vi kan da formentlig efter det ovenfor anførte til brug i det følgende bestemme tinglysningen som en af en offentlig myndighed, i reglen af retten foretagen akt, hvorved aftaler -- eller andre retshandlinger -- der gør forandring i ejendomsretten til de faste ejen-

domme og almindelige løsøregenstande (og indbegreb heraf) i hvert enkelt tilfælde kundgøres, hvilken kundgørelse kan forekomme under forskellige former, øjeblikkelige og varige, og til hvilken kundgørelse der er knyttet forskellige retsvirkninger.

En offentliggørelse om private retsforhold af beslægtet karakter og med tildels beslægtede virkninger træffer vi som før nævnt også udenfor tinglysningens område, ved en række nyere retsdannelser på den *åndelige ejendomsrets* område, som patentretten, mønsterretten o l. Forskellen mellem denne offentliggørelse og tinglysningen består i, at den dels, som fremhævet, angår en anden art ejendomsret end tinglysningen, og — hvad der hænger nøje sammen hermed — dels udgår fra andre offentlige myndigheder end tinglysningen. At udskille behandlingen af de nye retsdannelser i denne henseende fra retternes område og henlægge den under særlige myndigheder (patentkommissionen, registrator af varemærker m m) var naturligt, ikke blot fordi retterne i forvejen på dette område havde nok at gøre med behandlingen af de alt bestående rettigheder, men også fordi der i flere af de nye retsdannelser gjorde sig særlige forhold gældende, hvis rette behandling krævede en særegen teknisk kundskab, som retterne ikke kunne forudsættes at besidde. Den til tinglysningen svarende akt på de nye retsområder kaldes almindeligvis *registrering*.

Forøvrigt har den stigende arbejdsdeling i nyere tid også medført, at visse retsforhold, der i tidligere tid var genstand for tinglysning, nu er udskilt til selvstændig behandling i så henseende ved særlige myndigheder. Dette gælder retsforhold vedrørende skibe. I ældre tid anvendtes tinglæsning (altså læsning i retten) af skibsskøder og skibspantebreve (jfr herved D L og N L 5—7—7). I vore dage er den som bekendt afløst af registrering ved særlige skibsregistreringsmyndigheder. Derfor er tinglysningen i ovenstående definition begrænset til *almindelige løsøregenstande*.

Hovedgenstanden for tinglysningen er dog i nutiden den samme som i oldtid og middelalder, nemlig retsforholdene, der angår *jorden*, de *faste ejendomm* idethele. Realkreditten, samfundsøkonomien overhovedet har under nogenlunde udviklede forhold altid krævet, at retsforholdene i landets faste ejendomme, normalt samfundets vigtigste aktiv, ikke holdes skjult for samfundet. For de stater, der til forskellige tider ikke har ænset dette krav, har denne mangel på offentlighed været et tegn på svaghed eller opløsning. Det er ikke, fordi offentlighed er en urokkelig sandhed i alle livets forhold, men

simpelthen fordi en offentlighed under visse former og i et vist omfang af ganske bestemte særlige årsager har vist sig tjenlig for den sociale økonomi på dette område.

Det er af forskellige vægtige grunde den mest betryggende ordning, at tinglysningen, således som i Norden, er en akt, der foregår ved retten, og hvis nærmere udførelse foregår under dommerens tilsyn. Alle spørgsmål om afstemningen af det indbyrdes rangforhold mellem de mange forskellige rettigheder, der findes i faste ejendomme, om den nærmere virkning af aftaler og retshandlinger angående disse ejendomme, har med føje altid været anset for at høre til de vanskeligste retslige emner, emner, for hvilke en juridisk skolet tankegang er ganske særlig nødvendig. Men ingen myndigheder er i forvejen, fra deres øvrige virksomhed, gennem talrige retsspørgsmål i det daglige liv så dybt fortrolig med disse emner som domstolene.

Tinglysningsordningen er på de fleste væsentlige punkter den samme i Danmark og Norge; det var den efter den ældre ret, Chr V's lov og derpå byggende lovbestemmelser; og det samme er tilfældet efter den danske tinglysningslov 31 marts 1926 og den norske tinglysningslov 7 juni 1935. Dette gælder også det her omhandlede hovedpunkt. I begge lande er således tinglysningen lagt i hænderne på domstolene. Men det samme er også tilfældet i Sverrig, Finland og Island. Således foregår der også i Sverrig ved domstolene både en øjeblikkelig offentliggørelse og en indførsel i offentlig tilgængelige bøger, der svarer til de dansk-norske pantebøger og registre (og de nuværende danske tingbøger og akter og norske grundbøger). I svensk retssprog anvendes ikke ordet tinglysning, men der bruges to ord herom, nemlig *lagfart* og *inteckning*, idet *lagfart* betegner tinglysning væsentlig af umiddelbar ejendomsret, medens *inteckning* bruges om tinglysning af underpanteretten og andre middelbare ejendomsrettigheder i fast ejendom. Denne dobbelte sprogbrug bunder i den historiske udvikling, idet tinglysning af ejendomsret til faste ejendomme, *lagfarten* er den ældste og først indarbejdede, medens *inteckning* af underpanteretten og derefter af andre middelbare ejendomsrettigheder er betydelig senere. Reglerne om *lagfart* og *inteckning* beherskes væsentlig af de samme grundsætninger; og disse frembyder i adskillige vigtige retninger lighedspunkter med dansk-norsk ret.

Også i tysk ret er tinglysningen henlagt under domstolene (Amtsgerichte). Ordet for tinglysning må naturligvis her efter hele syste-

met blive *Eintragung*, nl in das Grundbuch. I England bruges om den til tinglysning svarende akt — hvor en sådan overhovedet findes — betegnelsen *registration*. Den er henlagt under en særlig juridisk embedsmand, the registrar. Denne har en betydelig dømmende virksomhed i tinglysningsspørgsmål, kan afhøre parter og vidner under ed og træffe afgørelse i tvisten, under appel til højere ret, nemlig the Chancery Division of the High Court. Han kan også, istedetfor selv at afgøre spørgsmålet, straks forebringe det for denne ret til afgørelse. I fransk ret bruges to udtryk for tinglysning, nemlig *transcription* og *inscription*. Ved førstnævnte akt forstås, som ordet angiver, en overførelse in extenso, en afskrivning af dokumentet i de offentlige bøger. Senere er der istedenfor denne afskrivning indført en opbevaring af selve dokumentet eller dets genpart, nemlig ved lov af 24 juli 1921, jfr *Planiol* 2600 med note. Ved inscription indføres der kun et kort referat af dokumentet i bøgerne. Til at begynde med var området for transcription ejendomsretten (og visse langvarige brugsrettigheder), området for inscription underpanteretten. Vi træffer altså også her en sontring mellem ejendomsret og panteret i så henseende, ligesom i Sverrig ved lagfart og inteckning på disses oprindelige område. Ligesom i Sverrig skyldes sontringen i Frankrig historiske grunde. Disse er begge steder af en ret tilfældig art; og de forskydninger, der i tidens løb har fundet sted mellem disse begrebers område, viser formentlig, at sontringen ikke kan have nogen vægt for nutidens ret. I Frankrig er inscription af underpanteretten — modsat forholdet i Sverrig — den ældste indretning, transcription af ejendomsret af senere oprindelse og udviklet i tilknytning til og som sekundært støttende inscription. Derfor hedder de embedsmænd, der styrer tinglysningsvæsenet idethele, den dag i dag conservateurs des hypothèques. Men i nyere tid har transcription inddraget under sit område alle de andre middelbare ejendomsrettigheder, medens inscription følgelig er blevet stående ved sit gamle område, underpanteretten, altså også modsat forholdet i Sverrig, hvor det er inteckningen, der har udstrakt sig til de middelbare ejendomsrettigheder idethele, medens lagfarten er blevet stående.

De nævnte embedsmænd, hvem transcription og inscription er betroet, er selvstændige administrative myndigheder. Men de står til

I den nye svenske lov om handlægning af indskrivningssärenden af 1932 er ordet indskrivning anvendt som fællesbetegnelse for Lagfart og Inteckning (disse ord er dog ved siden heraf stadig bevaret).

ansvar for deres fejl og forsømmelser overfor domstolene; og herved kan der blive tale om et betydeligt erstatningsansvar.

Hvorvidt der til tinglysningen af de forskellige rettigheder bør knyttes forskellige *retsvirkninger*, er et spørgsmål for sig. Men selve *tinglysningsprocessen* kan, som vi skal se, heldigvis i alt væsentligt være den samme for alle rettigheder i fast ejendom. Der er da ikke brug for mere end ét begreb og én terminologi for denne proces. Det heromhandlede retsområde kan så vist være broget nok i forvejen. Der trænges i højeste grad til forenkling af reglerne, til sammenlægning af stoffet. Er man på et sådant retsområde virkelig så heldig at kunne anvende samme behandlingsmåde i en vis retning af en række forskellige fænomener, bør man også sproglig give denne enhed i mangfoldigheden udtryk ved brugen af et enkelt ord. Fremtiden tilhører forenklingen, også i lovgivningen.

2 KAP.

OFFENLIGHED. TRÆK AF RETSUDVIKLINGEN

I

Kun få dele af den gældende ret er så ærværdig ved sin ælde som den, der angår overdragelse af ejendomsret til jord. Selv denne akts foretagelse på tinge eller meddelelse på tinge er meget gammel; i dansk ret må tinglysningen således have været ret almindelig allerede i det 12 århundrede eller måske før. Men endnu ældre er selve overdragelsesakten og dens foretagelse på åstedet, på selve jorden, der blev overdraget. Det særlige nordiske ord for ejendomsoverdragelse af jord, nemlig *skødning* viser ved sin betydning tilbage til de ældste tider. Det primitive folks bevidsthed trænger til det kraftigst mulige synlige udtryk for, at ejendomsrettens overgang virkelig er fuldbyrdet. Tingen måtte i bogstavelig forstand føres over til køberens, erhververen. Ved løsøre kunne overdrageren ligefrem overrække genstanden i erhververens hænder. Da dette ikke lod sig gøre ved jord som fast ejendom, måtte man som surrogat herfor lade overdrageren på åstedet overrække erhververen noget jord, taget fra ejendommen, som symbol på hele denne. Ordet *skøde* betyder sandsynligvis oprindelig en flig (en del) af en kappe (eller kjortel), jfr også *skøde* i betydning: sejl på et skib. Sælgeren kastede muld af sin jord i en del af køberens kappe eller kjortel, hvilket følgelig kaldtes *skødning*. Overrækkelse af muld på kniv (hvormed mulden

var optaget), eller af tørv eller gren ses også anvendt. Da i senere tid overdragelsen foregik på tinge, bragtes mulden derhen til skødning. Nordisk ret kender også andre former for overdragelsen; således kendte man f eks i gammel svensk ret grænseomgang eller umfärd, der bestod i, at afhænder og erhverver sammen med alle landsbyens jordejere gik ejendommens grænser rundt. Foruden at være et ydre billedligt udtryk for jordens overlevering havde denne handling også det rent praktiske formål at fastslå jordstykkets identitet og omfang mellem overdrager og erhverver. Denne grænseomgang krævedes, ialtfald i store dele af Sverrig, ved siden af skødningen.

Symboliske handlinger for ejendomsoverdragelsen træffer vi også hos de andre gotisk-germanske folk, ja de er et fælles grundtræk i de fleste folks ret. I den gamle romerske ejendomsoverdragelse for retten, *in jure cessio*, træffer vi tydelige spor af hint primitive stadium. Parterne tog muld af jorden eller teglsten af huset med i retten (*Gajus* IV 17). Hos de tyske og angelsaksiske stammer træffer vi også de andre nysnævnte symboler; efter overdragelseserklæring og håndslag skete der f eks overrækkelse af et stykke tørv, en gren, en stav. I gammel engelsk ret lagde afhænderen af jord med hus dørens haspe eller ring i erhververens hånd. Overrækkelse af stav, tørv o l og grænseomgang kendes også her. Det tyske retsudtryk for ejendomsoverdragelse ved fast ejendom, *Auflassung* har ligesom vor skødning en gammel symbolsk oprindelse. *Auflassung* betyder oprindeligt en i ældre tysk ret anvendt erklæring om, at man forlader ejendommen. Men denne erklæring — *Auflassung* eller *Verlassung* — afløste et endnu ældre stadium, som vi møder hos mange germanske stammer, hvor ejendomsoverdragelsen foregik på den måde, at afhænderen, efterat være gået jordens grænser rundt sammen med erhververen, forlod ejendommen på en iøjnefaldende måde, navnlig efter først at have slukket arnens ild.

Kofod Anchers etymologi (i »Dansk Lovhistorie« 1 del, 1769, s 489 ff) af »skøde« som kommende af ordet: »skyde« (kaste) er formentlig ikke rigtig. Se iøvrigt *Stig Iuul* i »Danmarks Gamle Love« III bd, 1948 s XXXII.

Den i gammel engelsk ret kendte form for besiddelsens overgang, »livery of seisin« har sin oprindelse i en lige så fjern tid som den nordiske skødning. Til livery of seisin krævedes nemlig, at overlevering af besiddelsen skete »on the land« eller »in sight of the land«; og her foregik de ovenfor nævnte symbolske handlinger.

Om de ovennævnte symboler i germansk, nordisk og engelsk ret se *Aubert* s 11 ff, *Hübner* s 216—17, *Matzen* Retshistorie s 64 ff, *Nordling*

s 2—6, *Pollock og Maitland*, 2 bd s 82 ff, *Williams* s 210 ff. Foruden ovennævnte — hvad man kunne kalde reelle — symboler forekom der også allegoriske symboler, der brugtes jævnsides med de reelle: f eks rakte afhænderen sin stridshandske som et tegn på herredømmet over ejendommen til erhververen, som derpå iførte sig den. Med denne vestita manus vil erhververen bekæmpe alle, der gør hans ret til jorden stridig; jfr *Heusler* s 68, *Pollock og Maitland* 2 bd s 85. Denne »ikklædning« af besiddelsen, herredømmet over ejendommen kaldes investitura. Herfra stammer forskellige retsudtryk, således det engelske: »to be vested with land«.

Symbolerne viste en sejr livskraft; de holdt sig mange steder til langt ned i nyere tid. I dansk ret møder vi dem således endnu i slutningen af det 17 århundrede. Eksempelvis kan nævnes en overdragelse fra 1682 på Lemvig byting, hvor sælgeren optog muld med kniv og skødte. I en utrykt landstingsdom af 1624 hedder det: »Med Mold og Kniff ephter gamil viis og Landets rette ehrlich Sedvane . . .«.

Skødet af 1682 er anført hos *Matzen: Panterettens Historie* s 228; landstingsdommen af 1624 er meddelt af *Chr. Kjer* i *U f R* 1883: Om nogle af Chr. V's D L's Regler om Ejendomsoverdragelse s 102.

Om eksempler på vidnebreve se Uddrag af norske Hjemmelsbreve fra Middelalderen hos *Aubert* s 54—55 note 57, se også *Matzen* anf st s 71—72.

Der var naturligvis andre tilstede ved skødningen end afhænder og erhverver. De symbolske handlinger, der foregik mellem disse to på åstedet, skete i overværelse af adskillige vidner, naboer, medlemmer af slægten eller stammen. De symbolske handlinger opfyldte derved under disse enkle forhold en meget vigtig praktisk opgave, nemlig i henseende til *beviset*. Disse handlinger tilfredsstillede ikke blot det primitive menneskes trang til bogstavelig at se ejendomsoverdragelsen, besiddelsens overgang gå for sig, fuldbyrdes for hans egne øjne; men denne overgang formede sig ved de symbolske handlinger som en højtidelig og levende scene, der var vel egnet til dramatisk at fæstne sig i alle de nærværendes erindring. Vi sporer endnu en efterklang af dette i gamle hjemmelsbreve, som oprindeligt netop havde karakter af vidnebreve eller vidnesedler; det hedder til eksempel her: »vi var paa . . . Vaage« og »vi saa og hørte, at de holdt Hænderne sammen . . . og vedgik for os« o s v.

Trangen til at sikre beviset måtte imidlertid, efterhånden som samfunds- og statsforholdene udvikledes, bryde sig andre veje. Den ubestemmelige kres og magt, vi kalder offentligheden, begyndte at sætte ind. Naturligvis er der grader indenfor dette begreb. At

lade overdragelsesakten foregå på åstedet i overværelse af naboer, af landsbyens jordejere som vidner, gør akten kendt i en vis snever omkres. Men når folkets forsamling på tinge eller andetsteds bliver almindelig, eller når øvrighed eller domstole opstår som selvstændige statsled, giver aktens foretagelse i disse forsamlinger eller for disse myndigheder ejendomsoverdragelsen en langt større notoritet og et fastere bevisgrundlag. Det er da et gennemgående træk i folkenes udvikling, at ejendomsoverdragelsen ved jord med dens symbolske handlinger lidt efter lidt overflyttes fra åstedet til folkets offentlige forsamlinger eller myndigheder. Dette næste stadium på vejen mod offentlighed nås naturligvis hos de forskellige folk til meget forskellig tid, alt eftersom de modnes sent eller tidlig i almindelig kulturudvikling. Hos romerne ser vi i den ældste tid, at afhændelse af fast ejendom skal foregå enten under formen *mancipatio*, der som bekendt kræver en vis symbolsk handling foretaget i nærværelse af mindst 6 personer foruden parterne, eller under den nævnte form *in jure cessio*, overdragelse for domstolen. Ved begge former sikredes beviset meget stærkt. En således foregået ejendoms-overdragelse må under hin tids enkle forhold siges at være sket åbent for folket. Noget lignende retsregler møder vi også hos andre af oldtidens kulturfolk. Hos ægypterne skete afhændelse og pantsættelse af fast ejendom allerede fra meget gammel tid i overværelse af ikke mindre end 16 vidner for en offentlig embedsmand, en notar. I flere af de græske oldtidsstater krævedes det, at salg (og pantsætning) foregik for øvrigheden eller blev bekendtgjort ved offentlig udråber. Også hos de semitiske folk ser vi, at køb af jord foregik i nærværelse af befolkningen og senere af adskillige vidner, se f. eks 1ste Mosebog 23de kap, Jeremias bog 32, 1—25; af de ældste babyloniske dokumenter fremgår det, at allerede på Hammurabis tid foregik pantsætning af jord i overværelse af et større antal vidner.

Som et overgangstrin i den ovenfor fremhævede udvikling møder vi ofte den mellemform, at overdragelseserklæringen afgaves for den offentlige forsamling eller myndighed, hvorefter den symbolske handling foregik på jordstykket. Men senere flyttes også denne handling til det offentlige sted.

Hos de gotisk-germanske folk nås dette stadium, naturlig efter deres langt senere udvikling, først i middelalderen, hos de fleste af disse folk ikke før efter midten af denne. Hos de germanske folk i Nordfrankrig, Holland og det meste af Tyskland blev i løbet af det 11 og 12 århundrede reglen, at overdragelse af fast ejendom skal

ske på tinge, for retten. Die Auffassung bliver til die gerichtliche Auffassung. I samme periode blev det også i England almindeligt, at overdragelsen skete i retten. Iøvrigt blev det både i England og på fastlandet, under den katolske gejstligheds store indflydelse, også ret almindeligt, at overdragelsen foregik i kirken, det andet store offentlige forsamlingssted i hin tid.

Den samme udvikling finder vi i Norden. I løbet af det 12 og 13 århundrede trænger den regel efterhånden igennem både i Danmark, Norge og Sverrig, at afhændelse af jord må foregå på tinge eller i anden forsamling på offentligt sted, navnlig i eller ved kirken. Af offentlige forsamlinger måtte ganske naturligt tinget efterhånden få overvægten. Her afgjordes i forvejen alle retsspørgsmål om jorden; retstrætter om denne hørte til de allervigtigste. Dertil kom, at selve ejendomsoverdragelsen af visse grunde ofte foretoges i en retssags former, jfr nedenfor.

De gamle nordiske landskabslove bærer tydelig vidne om denne udvikling. I flere af disse love, nemlig Skånske Lov, de sjællandske love (fra begyndelsen af det 13 årh), den norske Frostatingslov ser vi brydningerne mellem den gamle opfattelse, hvorefter skødning gyldig foregår udenfor tinge, og den ny opfattelse, der kræver denne akts foregang på tinge. De nævnte love forudsætter vel, at udentings skødning gyldig kan ske; men skødning på tinge (eller i anden offentlig forsamling) giver langt stærkere retsvirkning; og den ene af de sjællandske love forudsætter endog, at denne offentlige skødning allerede er det normale. Og i de svenske landskabslove (hvoraf de fleste er fra slutningen af det 13 eller første halvdel af det 14 årh) og i Jyske Lov (år 1241) er slutstenen på denne udvikling nået; her *byder* loven skødning på tinge (eller i Sverrig andet offentlig sted). Grundloven for den danske tinglysning lyder første gang klart og myndigt til os i Jyske Lov I, 37: »Paa Tinge skal man Jord skøde, og ej andetsteds; det er paa Herredstinget, som Jorden ligger under, eller paa Sysseting, eller paa Landsting eller for Kongen«.

Om overdragelse i kirken se også *Gierke* s 271 ff, *Pollock og Maitland* 2 s 86—88.

Som andre offentlige forsamlinger, hvor skødning kan foregå lige så godt som på tinge, nævner den norske Gulathingslov, art 292 — foruden kirkestevne — også gildehus og større fuldt rustet skib. — En levning fra hin tid er den *læsning ved kirkestevne*, som har holdt sig i Norden i visse tilfælde til seneste tid. Ifølge den danske Pl 10 april 1841, der gjaldt indtil 1922, skulle der således endnu ved umyndiggørelse foruden

tinglysning ske læsning ved kirkestevne, når den umyndiggjorte »hører til Landalmuen«. I nugældende dansk ret bruges kundgørelse ved kirkestevne idetheletaget kun i visse, ganske særlige tilfælde, se således undtagelsesvis om kundgørelse af love og anordninger, når det af vedkommende ministerium særlig påbydes, kdg af 28 febr 1871 og 14 marts 1871, se også for Færøerne lov nr 59, 1 april 1912, endvidere om valg til rigsdagen lov nr 279, 9 juni 1948, §§ 7, 30, 61, om kommunale valg lovbkg nr 72, 24 febr 1950 § 12, og om udpantning og udlæg rpl §§ 599, 605, vejledning nr 38, 7 febr 1920 §§ 12, 15, JM skr nr 260, 1 nov 1923.

Denne ensartede udvikling verden over, hos de forskelligste folk og til de forskelligste tider, men ved de samme stadier af kulturbanen, tyder på dyberevirkende fælles årsager. Det er ikke meget sandsynligt, at der mellem disse højstforskellige, i tid og rum vidt adskilte folk som ægyptere, romere, germaner, nordboer på dette område skulle have fundet nogen virkelig efterligning eller påvirkning sted i større omfang. Langt nærmere er det at antage, at når overdragelsen af det vigtigste samfundsaktiv, jorden, hos disse mange forskellige folkeslag lidt efter lidt i udviklingen flyttes fra åstedet til tinge eller anden offentlig forsamling, så står vi her overfor et, om så må siges naturgroet fænomen, der uvilkårlig og nødvendig måtte vokse frem på samme punkt i udviklingen, ligesom enhver anden organisk livsytring, der gror frem på de forskelligste steder, når de samme vækstbetingelser er tilstede.

Hvilke har da været den eller de fælles dybere faktorer, der har været de drivende kræfter i denne udvikling? Her må man nu på forhånd befri sig for enhver moderne abstrakt tanke om, at det skulle være »offenlighedsprincippet« som universalmiddel for samfundet, der her har været virkende. Noget så luftigt og ureelt som dette nutidsprincip ligger folkene på deres naturgroede stadier uendelig fjernt. Det har været ganske bestemte og rent praktiske grunde, der har drevet overdragelsen af jord og andre retsakter om jorden henimod større offentlighed.

Det er nu sikkert ikke en ganske enkelt faktor, der har været i stand til at frembringe denne udvikling. Man har vel fremhævet en sådan enkelt årsag som den ialtfald ganske overvejende, nemlig trangten til at *sikre beviset*. At dette nu også har været en meget væsentlig drivkraft i udviklingen, er sikkert nok, jfr blandt mange andre vidnesbyrd Jyske Lovs I, 37's begrundelse af befalingen om skødning på tinge: »fordi at Tings Vidne er saa stærkt, at mod Tings Vidne skal ej Lov (Modbevis ved Ed og Mededsmænds Ed) gives«. Fænomenet turde dog i virkeligheden være mere sammen-

sat. Flere, hver for sig kraftige faktorer har været virksomme og ført til samme resultat.

De andre faktorer kan formentlig sammenfattes deri, at foretagelsen på tinge sikrede overdragelsen, foruden bevislighed, *gyldighed* på en række punkter, sikrede den mod angreb fra meget forskelligt hold.

For det første måtte parterne, afhænder og erhverver nødvendigvis i hine tider være personlig kendt af ialfald mange af de tilstedeværende på tinge; adskillige af disse kendte tilmed nøje de pågældendes ejendomsforhold. De vidste, at den Erik Thordsøn, der nu for deres øjne stod på tinge og skødede en del af sin jord til Leif Haraldsøn, det var den Erik Thordsøn, som boede der borte mellem skoven og de vestlige engdrag, og at han fuldtud var mægtig og myndig at skøde den jord. Overdragelsens *gyldighed* mellem parterne i henseende til parternes *identitet*, *myndighed* og *ejendomsrådighed* over det pågældende jordstykke blev således klart konstateret og sikret.

Men dernæst gjorde der sig en anden gruppe reelle grunde gældende, der også vedrørte gyldigheden, og som ligeledes virkede i samme retning som bevistrangen, og derved fæstnede reglen om overdragelse for offentligheden dobbelt solidt i virkelighedens grund.

Disse andre grunde vil fremgå af det i sig selv mærkelige fænomen, som vi møder hos en hel række folkestammer i oldtid og middelalder, at *overdragelsen* på tinge for dommeren ofte foregår i *en retssags former*, hvor afhænder og erhverver giver møde som de to parter i sagen, og hvor rettergangen efter konstateret enighed mellem parterne ender med, at tinget eller dommeren ved formelig dom tilkender erhververen ejendomsretten. I tidens løb kunne denne retssag svinde ind til en ren skinproces, idet flere af de praktiske grunde, der oprindeligt havde skabt denne overdragelsesmåde, forsvandt og tilsidst endog helt glemtes. Undertiden er denne retssag indenfor historisk tid overhovedet kun kendt som en ren form, skinretssag; den oprindelige mening gik tabt. Men der findes på den anden side fra en række folk så meget materiale til belysning af problemet, at vi nu formentlig i hovedlinjer kan fastslå de oprindelige praktiske grunde til denne overdragelse i rettergangs former, hvad jeg i det følgende skal gøre et forsøg på.

For det første kunne rettergangsformen have det meget nærliggende formål at give overdragelsen fuld retsmyndighed *mellem parterne*, afhænder og erhverver, hvor der var opstået *tvist* mellem

disse om overdragelsesakten eller dens forståelse. Eksempelvis kan således nævnes, at i gammel norsk ret træffer vi forud for det stadium, hvor overdragelsen foregik på tinge, et trin i udviklingen, hvor overdragelsen fremdeles — som i allerældste tid — foregik på åstedet, og kun, når der opstod retstvist mellem parterne, blev henlagt til tinget. Dette ældre stadium finder vi endnu i Frostatingsloven, der almindelig kun kender skødning på tinget i tilfælde af, at afhænderen er uvillig til skødning; der opstår da en virkelig retssag; og tingmændene tilskøder erhververen jorden, hvis de giver ham medhold.

Langt større betydning ned gennem tiden fik rettergangsformen dog derved, at den gav overdragelsen *gyldighed* overfor *tredjemand*. Der var jo i hine tider mange andre, der havde den mest levende interesse i den pågældende jord, end afhænder og erhverver, og navnlig var der en hel kres af mennesker, der efter gammel lov havde en vis latent ret til jorden ved siden af den aktuelle ejer, nemlig *slægten*. Denne slægtens ret til jorden kunne antage forskellige former, stærkere eller svagere. Men forat denne ret overhovedet kunne få lejlighed til at gøre sig gældende, måtte der ialtfald vises den det hensyn, at afhændelser af jorden ikke skete hemmelig for slægten, men åbent på tinge, således at mulige indsigelser kunne fremkomme og afgøres af retten, og navnlig således, at det af denne kunne konstateres, om de betingelser, der krævedes opfyldt for jordoverdragelsens gyldighed af hensyn til slægten, også in concreto var opfyldt.

Man vil forstå, hvorledes dette hensyn til mulige indsigelser fra tredjemand kunne bevirke, at rettergangsformen for overdragelse ofte bevarede i denne forbindelse, længe efter at formen som retssag mellem parterne var blevet et skin.

Den romerske overdragelse i retssagsform, in jure cessio, må allerede meget tidligt have udviklet sig til den vindikations sag uden retstvist mellem parterne, som vi kender fra romerrettens klassiske tid. Dens oprindelse er iøvrigt vanskelig at efterspore. Men det er under alle omstændigheder ingen tilfældighed, at denne rettergangsform skulle anvendes alternativt med mancipatio ved overdragelse af res mancipi, som det var særlig vigtigt at bevare for den romerske familia, og blandt hvilke det vigtigste aktiv var jorden.

Når den germanske gerichtliche Auffassung efterhånden i løbet af middelalderen trængte igennem i næsten hele Tyskland som den nødvendige overdragelsesform ved fast ejendom, så skyldtes det

ikke mindst, at der efterhånden til denne overdragelse for retten knyttedes en slags Aufgebotsverfahren, en indkaldelse til tredje- mand, navnlig slægten, til at fremkomme med mulige indsigelser mod afhændelsen af den pågældende jord, under virkning af rets- kravets fortabelse efter en vis frist. Fremgangsmåden var den, at dommeren, inden overdragelsen endelig fuldbyrdedes, tre gange opfordrede de tilstedeværende i retten til at fremkomme med mu- lige indsigelser; fremkom sådanne ikke, lyste dommeren fred og ban over aftalen og ejendommen, hvorefter alle nærværende var afskåret fra indsigelser i fremtiden; for de fraværende havde denne fredlysning derimod den virkning, at de inden et år og en dag skulle melde sig med mulige indsigelser; skete dette ikke, var ejendom- men ved fristens udløb endelig og rettelig erhververens; hans ved die Auflassung erhvervede besiddelse, »gewere« blev nu til »rechte gewere«.

Et meget ejendommeligt og slående sidestykke til dette tyske retsinstitut træffer vi hos et helt andet folk, det engelske, der ellers på mange områder gennemgik en ganske anden retsudvikling end det tyske. Til den nysnævnte gerichtliche Auflassung svarer meget nøje den engelske middelalderlige procesform, der hedder »*the fine*«. Når denne indenfor sit felt vandt en ligeså sejrrig udbredelse i England og kunne glæde sig ved en ligeså stor respekt og tillid som die gerichtliche Auflassung i Tyskland, så skyldtes det navn- lig den evne, *the fine*, ligesom nævnte Auflassung, havde til at skabe fuld tryghed hos erhververen i ejendomsbesiddelsen mod angreb fra tredjemand. Udtrykket »*the fine*« kommer af, at denne retter- gangsform gjorde en ende ikke blot på mulige tvistemål, der måtte være mellem afhænder og erhverver, men også på alle indsigelser og fordringer, der mulig kunne rejses fra tredjemands side, men ikke blev rejst mod overdragelsen inden en vist frist. *The fine* — eller med dens fulde navn *the final concord* — begyndte med en formelig stævning, a writ; og det kunne naturligvis hænde, at der virkelig opstod en retstvist mellem afhænder og erhverver om overdragel- sen. Men som regel var retssagen, forsåvidt parterne angik, en ren form; den fæstnede imidlertid aftalen i dens enkelte punkter, sikrede klart beviset for den og skabte på forhånd en vis gyldighed om den. Men vigtigst var dog den sagen ledsagende indkaldelse til alle og enhver (»parties, privies and strangers«) om at fremkomme med mulige indsigelser inden en frist, der også her var et år og en dag, hvorefter erhververens ejendomsret var endelig sikret.

Om »gewere« og »rechte gewere« se *Heusler* s 81—88, *Gierke* s 274—76, *Hübner* s 221—22. Den ældgamle fremgangsmåde i Bretagne: l'appropriance par bannies, der sikrede ejendomsretten, når den var kundgjort ved trois bannies, stammer formentlig fra samme retstanke.

Om the fine se *Pollock* og *Maitland* 2 s 94—106, *Williams* s 103. The fine forudsatte, at besiddelsen i gammel betydning, seisin var gået over til erhververen. The fine sikrede seisin, ligesom die gerichtliche Auffassung sikrede erhververens gewere.

Også i Norden træffer vi fremgangsmåder af lignende art. I Sverrig udviklede der sig i tilknytning til overdragelsen på tinge den fremgangsmåde, at den, der ville sælge arvejord, offentlig på tre hverandre følgende ting først skulle tilbyde sine slægtninge at købe jorden. Denne forkøbsret eller løsningsret, kaldet *bördsrätten*, kunne slægtningene derefter gøre gældende inden en frist af et år og en nat. En noget lignende forkøbs- eller løsningsret for slægten til jorden møder vi i gammel dansk ret; og også her finder vi foreskrevet en vis fremgangsmåde på tinge, den såkaldte *lovbydelse*, der bestod i, at den, der ville sælge arvejord, på lovlig ting — efter omstændighederne på indtil tre efter hinanden følgende ting — skulle tilbyde slægtningene først at købe jorden. En rest af denne lovbydelse fandtes forøvrig i dansk ret lige til 1927, se Danske Lov 5—3—1 og 5—1—9, hvilke bestemmelser først blev endelig ophævet ved T L § 53, omend de sikkert allerede længe forinden faktisk var gået af brug.

Om bördsrätten se *Nordling* s 3—5, om lovbydelsen se *Matzen* Rets-historie s 100—102.

Fælles for alle disse retsformer landene over, for die gerichtliche Auffassung såvelsom for the fine, for indkaldelsen overfor bördsrätten som for lovbydelsen, er, som man vil se, den præklusive retsvirkning af overdragelsens tinglysning, den offentlige indkaldelse til tredjemand, der efter en vis frist afskærer retskrav, indsigelser mod aftalen; samfundsmagten *lyser* derved *fred* over denne, giver den *gyldighed* mod tredjemand. I de fjerne tider, vi her omtaler, var tredjemand først og fremmest slægten; men tanken er og bliver den samme, selvom tredjemand bliver en endnu større og endnu mere ubestemt kres end slægten. Når jeg har dvælet lidt udførligt ved denne ejendommelige gamle retsform, er det ikke alene af kulturhistorisk interesse, men fordi denne fredlysning af aftalen, denne sikring af dens gyldighed rummer en retstanke, der, som jeg skal vise, ikke dør med dens middelalderlige former, men har livs-

kraft den dag i dag, og som, omformet på rette vis, kan blive et værn for den nordiske tinglysning mod visse kunstige systemer, som de tyske retsforfatninger er besværet med, fordi de har tabt kernen i hin gamle retstanke af syne.

Den foregående udvikling har forøvrig idetheletaget berørt en række retsvirkninger, om hvilke problemet er levende i nutidens såvelsom i fortidens tinglysning; bevisvirkningen, gyldighedsvirkningen for og mellem parterne, og overfor tredjemand. Som det vil ses, har vi behandlet disse retsvirkninger uden en eneste gang at behøve at nævne *bøger* eller *bogføring*. Dette er ikke tilfældigt. Ti, som jeg har søgt at vise, opstår alle disse retsvirkninger allerede på hine ældre stadier af retsudviklingen, hvor bøger og bogføring endnu ikke var opfundet eller hvor disse opfindelser, selvom de var sket, ialtfald endnu ikke havde bredt sig til tinglysningens område. Aftalens indgåelse på tinge eller dens kundgørelse til tinge foregik i ældste tid uden nogensomhelst brug af skrift; skriftens to former: dokumentet og bøgerne var begge ukendt. Akten prægede sig i de på tinget tilstedeværendes erindring ved det konkrete syns magt og ikke mindst ved de udtryksfulde symbolske handlinger. Og da skrift senere opstod og indførtes i form af dokumentet, så svækkede dette endog en tid lang budet om skødningens eller pantsætningens foretagelse eller lysning på tinge, ja opløste det efterhånden mange steder helt. Først lange og smertelige erfaringer belærte tilsidst folkene om, at tinglysningen ingenlunde var blevet overflødig, fordi menneskeheden havde opfundet skriften og dokumentet.

I forkyndelsen på tinge, for folkeforsamlingen, lå ligesom i svøb begge de to offentliggørelsesled, hvori tinglysningen, som jeg ovenfor viste, i nyere tid må spalte sig, det momentane og det varige. De forskellige retsvirkninger, der knyttede sig dertil, trådte ganske naturlig på dette gamle stadium ikke skarpt ud fra hinanden; men de *var* der. Forkyndelsen på tinge havde for det første, som påvist, den umiddelbare virkning for aftalen ved dennes indgåelse, at den lyste fred over denne, over dens gyldighed; de tilstedeværende på tinge havde lejlighed til straks at fremkomme med mulige indsigelser mod aftalens gyldighed og lovlighed og måtte ellers siden hen anerkende den; og fraværende, som måtte have en særlig interesse i overdragelsen, fik yderligere varsel, være sig ved gentagen lysning på flere hinanden følgende ting eller ved fastsættelse af en særlig frist. Den varige offentlige kundskab om aftalen og virkningen heraf knyttede sig til tingsvidnernes erindring; og tingsvidnerne var jo,

som vi så, det kraftigste bevismiddel. Men da skrift blev opfundet og efterhånden blev almindelig i form af dokumenter og bøger, var det naturligt, at denne side af tinglysningen tog disse midler i sin tjeneste. Som det andet hovedstadium i tinglysningens historie sætter jeg derfor den tid, da den permanente side af tinglysningen ved disse midler begynder at vikle sig ud af det fælles svøb og blive et selvstændigt led i lysningsprocessen.

II

Det blev ovenfor omtalt, at oldtidens ægyptere og grækere allerede meget tidligt gennemførte reglen om, at afhændelse og pantsættelse af fast ejendom skulle ske for offentlig myndighed. Hos disse folk træffer vi også de første spor af offentlig bogføring af disse aftaler. På senere stadier af udviklingen finder vi nemlig både hos ægyptere og grækere embedsmæssige fortegnelser over de enkelte grundejendomme; og vel var formålet med disse fortegnelser oprindelig og stadig i første række offentligretligt, navnlig skattemæssigt, men de vigtigste aftaler om fast ejendom, navnlig salg og pantsættelse, indførtes i disse fortegnelser; og flere steder var indførelsen ligefrem en betingelse for aftalens gyldighed. Romerretten kom derimod aldrig ud over den umiddelbare offentliggørelses stadium, så fremskredne i retskultur romerne end iøvrigt blev. Ja, det rette forhold er tilmed, at jo højere den romerske privatret nåede i udvikling, med hele dens stigende tendens til individualisme og formfrihed, jo mere fremmed måtte den blive for tanken om offentlig kontrol og bogføring af rent privatretlige forhold. Selv de gamle umiddelbare former for offentlighed ved afhændelse af fast ejendom, som *in jure cessio*, forsvandt og afløstes af *traditio*, den formløse, rent private overenskomst om overdragelse i forbindelse med erhververens indsættelse i besiddelsen. Og selv ved underpant i fast ejendom, *hypotheca*, der dog indførtes efter forbillede fra Grækenland, hvor man som nævnt indskrev det i offentlige bøger, selv her fastholdt romerne, at retten kunne stiftes rent privat og formløst, uden nogen art af offentlig indblanding. Men manglen af offentlighed i denne retning virkede efterhånden ganske opløsende på realkreditten i det romerske samfund.

Det ægyptiske matrikel- og grundbogvæsen, der allerede var stærkt indarbejdet under Ptolemæerne, bevarede og udvikledes yderligere under det romerske kejserdømme, jfr således den romerske statholder over

Ægypten Mettius Rufus' bekendtgørelse om grundbøger (under Domitian) i *Brunns Fontes* I 73. Imod romerrikets slutning gjorde enkelte kejsere forsøg på at indføre en vis forbundethed ved overdragelse af fast ejendom. Konstantin bestemte således, at *traditio* af fast ejendom til sin gyldighed krævede *demonstratio finium* ved samtidig nærværelse på jorden af køber og sælger i overværelse af naboer som vidner; tillige forlangtes, at ejendomsoverdragelsen indførtes i den offentlige skattefortegnelse, se *Mayr* IV 105, jfr III 64—66.

Under den romerske stats forfaldsperiode fik derimod det private skriftlige dokument en sådan betydning, at det undergravede fordringen om *traditio*, om besiddelsesovergang ved ejendomsoverdragelse. Denne mentes nu gyldig at kunne foregå blot gennem en overleverelse af hjemmelsbrevet. Denne *traditio per cartam* fik stor indflydelse på de uudviklede gotisk-germanske folk, da de kom i berøring med romerriket og senere indvandrede i store dele af dette. For disse folk var brugen af skrift, oprettelsen af et dokument, ingen dagligdags ting, men en begivenhed af en vis højtidelighed. Overrækkelsen af et dokument som ydre tegn på ejendomsretten blev for dem en ny og betydningsfuld symbolsk handling ved siden af deres gamle nedarvede symboler. Hos mange folkestammer anvendtes de da efterhånden samtidig i samme akt; jordens overdragelse fuldbyrdedes ved, at afhænderen overrakte erhververen det skriftlige dokument samt muld af jorden, en gren o s v. Akten kunne naturligvis foregå på tinge eller andet offentligt sted; men hos de i romerriket indvandrede folk trængte efterhånden med *traditio per cartam* hele den øvrige bagved liggende romerretlige forestilling ind, at ejendomsoverdragelse gyldig kan fuldbyrdes ved rent privat overenskomst, uden nogen art af offentlighed.

Adskillige af de germanske folk kom tilmed sikkert allerede under romerrettens indflydelse på det stadium i deres egen udvikling, hvor brydningen mellem overdragelse på åstedet og overdragelse på tinge endnu ikke helt var endt med sidstnævntes sejr.

Således kom da ikke alene de til Italien, Spanien, men også de til *Frankrig* indvandrede folkestammer efterhånden mere og mere under romerrettens herredømme. Selv i det nordlige Frankrig, hvor den germanske, frankiske overdragelse til tinge længe holdt sig, fortrængtes denne offentlighed tilsidst, nemlig i slutningen af middelalderen, af den romerske privatrets regel om overdragelse ved dokument. Med den nyere tids udvikling af omsætning og kreditforhold måtte man nødvendigvis i Frankrig, lige så vel som i old-

tidens Rom, mere og mere føle de ulæmper og den opløsning i det økonomiske liv, der fulgte med de private hemmelige pantsætninger og overdragelser af fast ejendom. Den, der købte en ejendom, kunne ikke være sikker på at blive ejer; han måtte frygte angreb fra et tidligere salg; intet underrettede ham herom. Ganske særlig ødelæggende for tilliden i det økonomiske liv var dog de private, hemmelige underpantsætninger af fast ejendom. Allerede i det 16 og 17 århundredes Frankrig må man have følt ulæmperne herved meget stærkt. Tilsidst greb statsmagten ind. På initiativ af *Colbert* udstedte Ludvig den 14 en forordning af marts 1673, der påbød indførelse for hver retskres af offentlige bøger, hvori kreditorer skulle lade deres pantefordringer i fast ejendom indskrive, og som enhver interesseret kunne få oplysninger og udskrift af. Denne forordning vakte imidlertid en så hæftig modstand hos den franske adel, at regeringen fandt det tilrådeligt at tage hensyn hertil; og året efter tilbagekaldtes forordningen. Grunden til modstanden angaves at være den, at man anså det for højst farligt for den offentlige kredit at åbenbare for alle og enhver privatformuerne og deres hemmeligheder. Offenlighedstanken var idetheletaget den gang lige så frygtet som den i vore dage er yndet. Den nærmeste, praktiske årsag til den franske adels modstand og forbitrelse mod offentlige pantebøger var dog sikkert, at denne adel — og heriblandt var hoffets mægtigste — så hele sin kredit stærkt truet, når kreditorerne gennem sådanne bøger fik at vide, hvor forgældet adelens godser var.

Ovennævnte franske frd af 1673 indførte forøvrig — ligesom vor 10 år senere givne Chr. V's Lov — et fristsystem, således at et i rette tid — indenfor fristen — indskrevet dokument fik virkning fra udstedelsesdagen, et senere indskrevet fra indskrivningsdagen. Om den franske adels modstand mod denne frd se *Baudry et Loynes* s 557—62.

Med den franske revolution trængte offenlighedstanken imidlertid afgørende igennem. Loven af 11 brumaire år VII (1798), der havde til formål at ordne pantekreditten i faste ejendomme, krævede inscription i offentlige bøger af pantefordringer i disse ejendomme, men da også ejerforholdet var af vigtighed for pantekreditten, krævede loven tillige indførelse i bøgerne af ejendomsretten, transcription. Indførelsen af ejendomsretten var således mere sekundær, afledet af interessen for panteretten.

I forhold til denne lov betegnede Napoleons Code civil et tilbageskridt, idet den atter indskrænkede den offentlige bogføring til pan-

teretten, og således for ejendomsretten gik tilbage til den romerretlige private formløse overdragelse. Først med loven af 23 marts 1855 indførtes endelig og almindelig transcription i de offentlige bøger af ejendomsretten og forøvrig af rettigheder over fast ejendom idethele, ved siden af den allerede hjemlede inscription af panteretten. De franske tinglysningsbøger er imidlertid ret uheldig indrettede, idet de den dag i dag mangler realregistre, altså registre, indrettet efter *ejendommens* betegnelser og beliggenhed. Registerne er alene indrettet efter personernes navne; og dette gør det selvfølgelig overordenlig besværligt at finde sig til rette i dem. Denne meget mangelfulde ordning — hvortil kommer altfor store indskrivningsomkostninger — er ialtfald en af årsagerne — og en af de væsentlige — til, at pantekrediten i faste ejendomme den dag i dag er relativt ret ringe udviklet i Frankrig. At det hidtil ikke er lykkedes at få indført realregistre hænger forøvrig sammen med, at den franske matrikel er meget ufuldkommen.

Om de franske tinglysningsbøger se *Planiol* 2365, 2635, *Baudry et Loynes* s 562—65, 706. Den gældende franske matrikel er udarbejdet i årene 1807—1850 og er nu meget forældet, fordi den ikke har fulgt med de siden da skete utallige udstykninger og sammenlægninger.

Det franske indskrivningssystem har fundet efterligning i belgisk og italiensk ret.

I *England* holdt de gamle regler om overdragelse af jord sig gennem størstedelen af middelalderen. Der krævedes stadig som i den ældste tid virkelig besiddelsesovergang, ledsaget af de omtalte symbolske handlinger; og denne livery of seisin krævedes fremdeles, selv da overdragelseserklæringen senere i tiden ofte afgaves for retten, i kirken eller på andet offentlig sted. Selv the fine forudsatte, at der var foregået livery of seisin til erhververen; den fysiske overleverelse af jorden til denne kunne rettergangsformen ikke erstatte.

Romerretten fik i det hele og store ingen afgørende indflydelse på den engelske retsudvikling, således som på den franske; og dette gjaldt også den romerske forfaldstids vulgærret.

Dennes *traditio per cartam* træffer vi ganske vist spor af i den angelsaksiske tid i England, idet kongerne i hin tid ved overdragelser af jord, navnlig til kirken og under påvirkning af denne, iværksatte afhændelsen blot ved overrækkelse af et skriftligt dokument, en »book«, hvorfor denne jord også betegnedes som »book-land«. Men denne udenlandske og kirkelige afhændelsesmåde forblev en undtagelsesform, fik ingen varig indflydelse på den almindelige ejendomsoverdragelse i engelsk ret. I

nogen tid efter den normanniske erobring synes der at have været nogen usikkerhed i reglerne herom. Men i de følgende århundreder, hvor grunden til Common Law lægges, fastholdt engelsk ret kravet om virkelig besiddelsesovergang som betingelse for ejendomsoverdragelsens gyldighed. De engelske jurister, der på denne tid gennem studier fik kendskab til romerretten, lærte denne at kende i dens klassiske form; og denne romerret, der som hovedregel krævede reel traditio — i modsætning til vulgærrettens symbolske — kunne kun bestyrke Common Law's jurister i det gamle nationale engelske krav om synlig overgang af besiddelsen.

Men også på et andet punkt holdt engelsk ret sig fri af udefra kommende indflydelser. Det var i denne periode stadig almindelig skik i England at afgive overdragelseserklæringer for retten. Endnu i den første halvdel af det 13 århundrede var det almindeligt at lade overdragelsesdokumentet læse og påskrive i retten. I tilknytning hertil skete så erhververens faktiske indsættelse i besiddelsen, ledsaget af de symbolske handlinger på eller i nærheden af jorden.

Den gamle engelske sædvanerets, Common Law's krav om fysisk overleverelse som betingelse for gyldig ejendomsoverdragelse, der i det hele og store fastholdtes gennem størstedelen af middelalderen, kunne derimod ikke i længden bevares under den nyere tids økonomiske forhold. Ved en gennem flere århundreder fortsat udvikling i den nyere, af kansleren uddannede, mere konkret retfærdige ret, Equity, banedes der efterhånden vej for overdragelsesformer, hvor besiddelsen af ejendommen og ejendomsretten efter gammel ret fandtes at være hos én person, men hvor den virkelige ejendomsret og nytte af ejendommen alligevel anerkendtes at være hos en anden (»to the use of« denne anden), idet en vis beskyttelse gaves denne i equity law. Disse former kunne naturligvis misbruges, navnlig til at bedrage købere og kreditorer.

Da udstedtes the Statute of Uses, 27 Henry VIII c 10, der bestemte, at den virkelige indehaver af ejendomsretten også efter loven fuldtud skulle behandles som ejer, selv om han mulig ikke var fysisk besidder. Denne lov fik imidlertid i retspraksis ved det i nyere tid mest praktiske tilfælde af overdragelse, køb og salg, den virkning, når købesummen var betalt, at køberen, der endnu ikke havde fået ejendommen overleveret, men som ifølge Equity havde en vis retsbeskyttelse nu fik fuldstændig og legal beskyttelse som ejer allerede på dette stadium.

Denne udvikling ville nu ikke have frembudt nogen betænkelighed, hvis engelsk ret samtidig med at stryge kravet om overleverelse som utidssvarende havde udviklet et virkeligt tinglysningssystem, havde benyttet de spirer hertil, der fandtes i den ældre ret gennem overdragelser for retten, til at opbygge en effektiv og systematisk tinglysning til underretning for tredjemand. Dette skete imidlertid ikke. Den rent private overdragelse af fast ejendom — og pantsættelse —, der kunne forblive

ganske ukendt for tredjemand, blev efterhånden den herskende overdragelsesform i England ligesom i Frankrig.

Overdragelse af jord for retten var ganske vist, som nævnt, endnu i det 13 århundrede en almindelig skik i England, men denne skik blev ikke i dette land, således som i Norden, den frugtbare grund, hvoraf en almindelig gennemført og tidssvarende tinglysning lidt efter lidt voksede op. På overgangen mellem middelalderen og den nyere tid var overdragelser for retten allerede gået stærkt tilbage. Rimeligvis har brugen af dokumentet, forsynet med segl (a deed), haft en vis andel heri. Rettergangsformen the fine holdt sig, men havde idethele kun et begrænset område.

Alligevel havde den engelske lovgivning netop på den tid, da fordringen om besiddelsens overgang opløstes i praksis, en rigtig fornemmelse af, at der burde skabes et andet værn for tredjemand, gennem offentliggørelse for retten. Da lovgivningsmagten opdagede, at dens indgriben overfor afhændelsesformer i praksis uden besiddelsesovergang havde den virkning for køb og salg, at den rent formløse aftale, uden overleverelse, gav køberen fuld omsætningsbeskyttelse, bestemte den, at køb og salg ved fast ejendom skulle indgås ved deed og indskrives inden 6 måneder ved en ret, i dennes høgger. Denne lovbestemmelse (27 Henry VIII c 16) blev givet samme år som the Statute of Uses (1536), og dens formål var vel i første række at modvirke denne lovs uheldige virkning i nævnte retning, men den var, som man vil se, samtidig et første forsøg på indførelse af en almindelig og tvungen tinglysning.

Men selv denne lov kom retspraksis efterhånden udenom gennem en hensynsløs indskrænkende fortolkning og rigelig anvendelse af fiktioner og dermed følgende omsvøb. Loven forblev i det væsentlige et dødt bogstav, og dermed var tanken om en almindelig tinglysning begravet i engelsk ret.

Forskellige årsager har været medvirkende til dette resultat. Der har for det første for en engelsk tankegang været noget ret stødende i, at enhversomhelst af et offentligt register, selvom det førtes af retten, kunne få fuld oplysning om ens private handler og bestemmelser om ens egen private ejendom. Der *kan* jo forøvrig være ganske legitime grunde til i særlige tilfælde at hemmeligholde handler og bestemmelser desangående. Men dernæst har hele den ejendommelige engelske lensret og jordejendomsforholdene i England været en afgørende hindring for udviklingen af et tinglysningssystem. Størstedelen af Englands jord er på en ret fåtallig klasses hænder („I bd s 28—29, 38 ff); og selvom en betydelig del af ejendommene varig er overladt andre (tenants for life), kan afhændelse og pant-

sætning, som nyere lovgivning har givet disse ret til, kun finde sted indenfor visse grænser, jfr *Williams* s 168 ff.

Under disse forhold er der ikke tilnærmelsesvis den trang til omsætning og handel med faste ejendomme som i de fleste lande på fastlandet. Realkreditten er som følge af de samme forhold ikke stærkt udviklet; de fleste store godsejere nyder tilstrækkelig personlig kredit til at kunne rejse de nødvendige lån uden at behøve nogen støtte herfor i et offentligt pantevæsen; og når de giver pant i deres ejendomme, bryder de sig rimeligvis, ligesom den gamle franske adel, ikke om, at der skal gives offentligheden noget indblik heri.

Equity er, ligesom Common Law, »judgemade law«, skabt ved domstolens praksis, men håndhævet ved andre organer end denne. I teknisk forstand er Common Law indbegrebet af de retsnormer, der fulgtes af de gamle kongelige domstole (the Court of King's Bench, Court of Common Pleas og Court of the Exchequer), Equity indbegrebet af de regler, der anvendtes af the Court of Chancery, og man har således set det særsyn, at der indenfor det samme retsområde har levet og virket to sæt hver for sig suveræne domstole, anvendende hver sit retssystem. Forklaringen herpå kan kun gives ad historisk vej. Grunden til Common Law er lagt i århundrederne nærmest efter normannernes erobring, og på lignende måde som det romerske privatretssystem formedes som et system af klagerettigheder (actiones), søgte de engelske dommere på grundlag af de ældre lokale sædvaner at opstille regler for, hvornår retsbeskyttelse burde tilstås en klager, og når enighed herom var opnået, meddeltes det, at der under de givne omstændigheder kunne opnås en stævning (writ) i kancelliet (the Chancery). At have en ret i Common Law var derfor identisk med, at der fandtes en stævningsformular, der passede for ens tilfælde, og medens domstolene i det nævnte tidsrum idethele forstod smidigt at udforme nye writs for nyopdukkende tilfælde, indtræder der i løbet af det 13 århundrede en stagnation, der vel brydes ved parlamentets indgriben i 1285, idet domstolene tilpligtes at anerkende nye writs »i lignende tilfælde« som de hidtil foreliggende, men allerede hundrede år senere er udviklingen stivnet; kun hvor tilfældet kan henføres under en af de allerede anerkendte formler, yder de kongelige domstole en beskyttelse, der endda forsåvidt kunne være mangelfuld nok, som en direkte fremtvingelse af en handlepligt kun ganske undtagelsesvis var hjemlet i Common Law; jfr *Ussing*, Skyld og Skade s 399 ff, *Vinding Kruse*, Arbejdets og Kapitalens Organisationer s 89 note 1, *Popp-Madsen*, Bod s 17 ff.

Det er da omkring denne tid, at det begynder at blive almindeligt, at personer, der føler sig forurettede, i stedet for at søge at opnå en stævning i kancelliet, til de gamle kongelige domstole, som disse så måske nægter at anerkende, fordi der ikke foreligger »et lignende tilfælde«, direkte henvender sig til den høje administrative — og gejstlige — embedsmand, the Lord Chancellor, og anråber ham om beskyttelse. På grundlag

heraf ville så kansleren indkalde modparten for sig, og hvis han ud fra sine undersøgelser kom til det resultat, at efter billighed (equity) en forurettelse var sket, beordre indstævnte at rette for sig, og denne simple og effektive fremgangsmåde anvendtes ikke blot i de tilfælde, hvor det var klart, at Common Law ikke gav beskyttelse (som ved de såkaldte »trusts«, hvor en person udad skulle stå som ejer, men med pligt til at råde på en andens vegne og i dennes interesse (eks værge-myndling), og hvor Common Law konsekvent nægtede beskyttelse for dette bånd, hvis den rådende (the trustee) anvendte midlerne til sin egen fordel, jfr *Bentzon*, Alm Retslære, s 30 note 2), men også indenfor områder, som Common Law dækkede; og herved opstår så the Court of Chancery, og Equity bliver som nævnt betegnelsen for samlingen af de af den fulgte regler, idet også her den skønsmæssige indgriben efter det enkelte tilfældes behov afløses af almindeligere normer for, hvornår retshjælp bør gives og nægtes, idet foregående afgørelser herom anses bindende for fremtiden. Der er herved skabt den abnorme tilstand, at den samme sag kan få et vidt forskelligt udfald, eftersom den anlægges i en af de gamle domstole, der kun anvender Common Law, eller i the Court of Chancery, der kun anvender Equity, idet ikke blot retsmidlerne er forskellige (erstatning — direkte fremtvingelse), men også de anerkendte indsigelser fra sagsøgtes side. Den ellers nærliggende parallel til den romerske sondring mellem jus civile og jus prætorium halter derfor, idet jus prætorium som bekendt i realiteten ændrede jus civile. I løbet af det 17 århundrede vinder Equity imidlertid mere og mere overtaget, idet det anerkendes, at sagsøgte i en Common Law proces ved henvendelse til the Court of Chancery kunne opnå et forbud mod, at denne fortsattes, når Equity førte til et for ham gunstigere resultat, men først i det 19 århundrede lykkedes det helt at overvinde dualismen. Ved »The Judicature Act, 1873« (36 og 37 Vict c 66) ophævedes de gamle selvstændige domstole, the Court of King's Bench, of Common Pleas og of the Exchequer og the Court of Chancery, og i stedet for indførtes en fælles domstol »the High Court of Justice«, blot med flere afdelinger, the King's Bench, the Chancery og the Admiralty, Probate and Divorce Divisions, og hertil svarer, at the High Court (hver af dennes afdelinger) kan anvende både Common Law og Equity; og, hvor de strider mod hinanden, skal Equity foretrækkes.

Om the fine bemærkes iøvrig, at denne rettergangsform i tidens løb blev meget forandret gennem lovgivningen, men, at den dog holdt sig, — ligesom en tildels beslægtet form, the recovery — indtil 1833, da the Fines and Recoveries Act afskaffede dem begge. De var efterhånden blevet ret kostbare fremgangsmåder og for recovery's vedkommende tillige yderst indviklet. Om retsudviklingen i England se iøvrig *Pollock og Maitland* I s 60, II 86—90, 103—6.

De ovennævnte fiktioner bevirkede bl a, at man i engelsk ret lige ned til 1841 (Stat 4 og 5 Vict c 21) var nødt til at anvende 2 deeds for at iværk-

sætte en gyldig ejendomsoverdragelse, jfr *Williams* s 217 ff. For at undgå, at offentligheden fik indblik i disse forhold, bar man gerne bekostningen af disse 2 deeds.

I nyere tid er der dog gjort et forsøg på at få indført en almindelig tinglysningsordning i England, nemlig ved loven the Land Transfer Act 1897 (60 og 61 Vict c 65). I enkelte grevskaber var der allerede i det 18 århundrede indført offentlige bøger til registrering af afhændelser og pantsætninger af fast ejendom. I 1862 og 1875 vedtoges der love, der ad frivillighedens vej søgte at indføre almindelig registrering, men uden held. Først den nævnte lov af 1897 hjemlede indførelsen af et tvungent og nutidssvarende registreringssystem med realregistre, hvor hver ejendom har sit eget blad; men dette skal ikke indføres på én gang i hele landet, men lidt efter lidt, grevskab efter grevskab. Dette kan ske administrativt; men grevskabsstyrelsen er medbestemmende; og faktisk var det tvungne registreringssystem indtil 1925 kun blevet gennemført i the County og City of London. Nu er imidlertid loven af 1897 blevet afløst af the Land Registration Act, 1925 (15 Geo V c 21), og vel bestemmer denne, ligesom forgængeren, foreløbig blot, at enhver ejer i England og Wales *kan* lade sin ret indføre i registret og derved lette foretagelsen af senere overdragelser, medens sådan registrering fremdeles kun er obligatorisk indenfor områder, hvor grevskabsrådet har ønsket det; men den tilføjer (ss 120 ff), at fra 1 jan 1936 skal regeringen ensidigt — ved iagttagelsen af en nærmere angivet fremgangsmåde — kunne påbyde tvungen tinglysning selv mod kommunalrådenes protest, hvilket dog endnu ikke er sket. Samtidig hermed har dernæst the Land Charges Act, 1925 (15 Geo V c 22) fastslået, at allerede fra denne lovs ikrafttræden d 1 jan 1926, skal — for hele Englands vedkommende — panterrettigheder i fast ejendom indføres i et for hele riget fælles *person*register for at opnå beskyttelse mod senere omsætningserhververe af ejendommen.

I den engelske dominion Australien indførtes der ved en lov i 1858 (the Torrens Act) et registreringssystem, der i forskellige retninger er ret uudviklet, men som dog rummer en frugtbar tanke, der også er blevet optaget i de nævnte engelske registreringslove 1897 og 1925, nemlig tanken om at tage nutidens forsikring i tinglysningens tjeneste.

Om den engelske registreringslovgivning se nærmere *C. Fortescue-Brickdale*: Land Registration Act and Rules, 1925, 3 udg 1927, *Williams* 244—

47, 328, 330, 349 og 767 ff og den af Chief Land Registrar, *J. S. Stewart-Wallace* udgivne vejledning: Land Registration and State-Guaranteed title.

Om de praktiske erfaringer se *A. H. Withers*, Twenty year's experience of the property legislation of 1925, i *Law Quarterly Review*, vol 62 (1946) s 167—69.

Hos de germanske stammer, der forblev bosiddende i *Tyskland*, fik den romerske vulgærret vel nogen indflydelse, men dog ingen tilnærmelsesvis så stærk som hos de til Italien og Frankrig indvandrede. Dels hævdede de gamle symbolske handlinger sig kraftig ved siden af *traditio per cartam*; efterhånden smeltede denne og de gamle handlinger, som før berørt, sammen i en fælles symbolsk akt. Men dels fastholdtes overdragelse *for retten*. Denne overdragelsesform når i Tyskland — ligesom i England — i løbet af det 11 og 12 århundrede almindelig udbredelse. I det 13 århundrede var die *gerichtliche Auflassung* i Tyskland reglen, ja mange steder ligefrem nødvendig, og på den tid var brugen af private dokumenter vel ingenlunde almindelig, men dog i visse krese, navnlig gennem kirken indflydelse, ret udbredt.

Fra det 14 århundrede mærkes der derimod mange steder i Tyskland en stærk tilbagegang for die *gerichtliche Auflassung*, altså omtrent samtidig med en lignende tilbagegående udvikling i England. Brugen af dokumenter blev ikke blot mere almindelig, men fik ny livskraft i retslig henseende gennem skikken at forsyne dem med segl, hvilket allerede i det 13 århundrede var blevet almindeligt; heri fandt man et middel mod forfalskninger, og dermed fik det med segl forsynede hjemmelsbrev betydelig tillid som bevis for og bærer af faste ejendommers overdragelse. Da retternes organisation nu tilmed netop på denne tid i Tyskland indenfor store områder forfalddt, kan det ikke undre, at overdragelse for retten gik tilbage, jfr *Hübner* 218—22.

Tinglysningstanken døde dog ikke ud i Tyskland; den fandt tilflugtssteder, navnlig i de nordtyske byer. I overensstemmelse med den almindelige skik i ældre tid foregik overdragelsen af fast ejendom her oprindeligt for byretten, senere for byrådet. I dettes forvaltning optegnedes efterhånden de for rådet indgåede handler om stadens faste ejendomme, nogle steder først på løse blade, senere i egenlige bøger. Til at begynde med tjente bogføringen vel navnlig beviset; men efterhånden knyttedes selve overdragelsesakten og dens afgørende retsvirkning overfor tredjemand til selve indførelsen i bøgerne. Selve *Auflassung*'en tabte herved i disse byer sin be-

tydning og faldt tilsidst helt bort. — Oprindeligt førtes bøgerne i kronologisk orden; men senere, i det 15 og 16 århundrede, gik man efterhånden over til at give *hver ejendom en selvstændig plads i bøgerne*, hvor så alle aftaler og handler denne ejendom vedrørende indførtes. Denne overgang til et virkeligt *realregister* befordredes derved, at byens forvaltning også af skattemæssige grunde var interesseret i at føre fortegnelser eller bøger over ejendommene selv.

Om udviklingen af grundbøgerne, fra kronologiske registre til realregistre, i de forskellige byer i Tyskland og Østrig se nærmere *Aubert: Grundbøgernes Historie* s 9—84.

I andre dele af det tyske rige vedblev man imidlertid stadig at følge skikken om overdragelse for retten, men her fandt der omvendt ofte ingen bogføring sted.

Der kom således efterhånden til at råde forskellige retstilstande i Tyskland på dette område; rigets politiske splittelse i ret selvstændige stater og byer bidrog sit dertil. Men da så tilmed romerretten i det 16 århundrede trængte igennem i Tyskland og blev anerkendt som landets almindelige ret, blev retstilstanden yderligere broget og udviklingen disharmonisk.

Det lykkedes nemlig ikke romerretten på dette område helt at fortrænge de nedarvede nationale afhændelsesformer og at afløse dem af *traditio*; men denne blev optaget ved siden af disse og slået sammen med dem i nye, højst forskelligartede systemer. Samtidig undergik de nationale elementer ved sammensmeltningen med romerretten en betydelig omformning. Die gerichtliche Auffassung tabte — hvor den overhovedet bevarede — de fleste steder sin gamle karakter af fredlysning med indsigelsesfrist og gik i adskillige stater over til at blive en form for kontraktafslutning, der ved faste ejendomme krævedes ved siden af *traditio*. Dommerens bekræftelse af aftalen — og dens indførelse i retsbøgerne — var i reglen nødvendig for dennes gyldighed; og dommeren fik herved pligt til at prøve de materielle betingelser herfor. I andre stater — hvor samtidig grundbøgerne som realregistre udvikledes betydelig —, navnlig Preussen og Bayern, tillagde man dommerens medvirkning og indførelsen i bøgerne endnu større betydning. Vel hævdedes i disse stater den romerrettlige regel, at ejendomsretten kunne overføres alene ved *traditio*. (Desuden krævedes en vis kontraktform, enkelte steder blot skriftlig, andre steder notarielt eller retslig bekræftet). Men betingelsen for, at man ellers kunne disponere over ejendommen, for at kunne stifte pante-rettigheder og andre delvise ejendomsrettigheder, var, at man stod indført som ejer i grundbøgerne. Derved kunne der opstå en dobbelt ejendomsret, en sand ejendomsret, som én person var indehaver af som følge af en til ham foregået gyldig *traditio*, og som han uden at være indført i bøgerne gyldig kunne overdrage videre, og en »*Bucheigentum*«, som

måske i øjeblikket var hos en anden person og gav denne ret til at behæfte ejendommen. For imidlertid at sikre den størst mulige overensstemmelse mellem de virkelige og de bogførte ejendomsforhold fik dommeren en vidtgående prøvelsespligt overfor den til indførelse i grundbøgerne anmeldte ejendomsret og dens erhvervsgrund. I Preussen pålagde man desuden en tid lang ejeren under en ordensstraf at lade sin ejendomsret indføre i grundbøgerne; jfr *Gierke* s 274—89, *Hübner* 219—27.

Staten fik idethele efterhånden i meget vidt omfang draget kontraheringen om faste ejendomme ind under dommerens og grundbogkontorets opsig. Den romerske *traditio* var i virkeligheden et ganske vist kun kummerligt værn om den sidste rest af den private selvvirksomhed på kontraktudformningens vigtige område. Og da selv *traditio* i dens sørgelig forringede skikkelse tilsidst måtte vige, nemlig i det 19 århundrede — og fastholdes kunne den naturligvis i længden ikke — så medførte dette en yderligere koncentration af kontraktafslutningen i statsmyndighedernes hånd. Det undrer ikke, at det blev Preussen, der også på dette område gik i spidsen og efterhånden førte alle de andre stater med sig på denne vej. Man syntes formentlig for det første, at når *traditio* opgaves, måtte den erstattes med andre fordringer ved siden af de allerede indførte. Men dernæst ville man gerne fastholde de forskellige nationale tyske former. Følgen blev, at man kumulerede dem, hobede fordring på fordring, og vel at mærke sædvanlig i deres skrappeste skikkelse af de hidtil kendte.

Man ville for det første fastholde den tyske *Auflassung*; den skulle erstatte den romerske *traditio*. Overdragelse for retten måtte altså nu ubetinget kræves. Begge parter (eller fuldmægtiges) samtidige nærværelse og overdragelseserklæring for grundbogdommeren forlangtes. Den afgørende kontraktafslutning foregår altså for myndigheden, under medvirkning og kontrol af denne. Men dernæst kræves — også som betingelse for rettens stiftelse — indførelse i grundbogen. Den rent private overdragelse af ejendomsret er overhovedet ikke gyldig; der kræves, at kontrakten udfærdiges for retten eller en notar.

Med denne udvikling, der når sin afslutning i den preussiske ejendomslov og grundbogordning af 5 maj 1872, og herfra er trængt sejrrig igennem i *Bürgerliches Gesetzbuch*, er tysk ret således gået til den modsatte yderlighed af det standpunkt, den engelske retsudvikling nåede til. I England opgaves, som vi så, efterhånden al offentlig medvirkning, være sig retslig eller anden, ved aftaler om

fast ejendom. Selv love, der krævede det beskedne minimum af offentligt tilsyn, at køb og salg af fast ejendom blot skulle meddeles til en ret og indskrives i dens bøger, satte retspraksis hensynsløst til side. Kontraktafslutningen og -udformningen hævdedes herved helt og holdent som det private initiativ og arbejdes selvejendom, fri for enhver offentlig myndighedsindblanding. Og alle senere forsøg, selv de nyeste og bedst organiserede, på dog at bringe dette område ind under noget offentligt tilsyn, har hidtil kun haft et begrænset, lokalt held. I Tyskland førtes derimod efterhånden kontraheringens afgørende stadier ind under offentlig kontrol, og de fleste og vigtigste retsvirkninger koncentreredes om de offentlige bøger. Bestræbelse hobedes på bestræbelse for at gøre myndighedernes tilsyn med de privates kontrahering så effektivt som mulig. Herved vandtes ganske vist et enkelt gode, tilliden til de offentlige bøger. Men den blev dyrt købt. Hvis man ved grundighed forstår at samle i masse, at samle så mange fordringer, sikkerhedsforanstaltninger, retsvirkninger sammen på et sted, som muligt, da er den tyske grundbogsordning unægtelig grundig. Men for en enklere og formentlig finere livskunst består problemet netop i at komme gennem livet med mindre, med en mindre kraft- og tidanvendelse — eller kraft- og tidspild — og dog nå de samme mål.

I *Norden* har retsudviklingen — i modsætning til forholdet i de store hovedlande — formet sig på en mærkelig harmonisk og støt måde. Den nordiske tinglysning er en i sjælden grad naturgroet retsordning. Den følger en gennem århundreder fortsat, jævnt stigende linje. Ingen voldsom indgriben, endsige revolution har her været nødvendig for at bringe tinglysningstanken til sejr, således som i Frankrig. Den nordiske tinglysningens retsregler er vokset op lidt efter lidt, af livet selv, efterhånden som dets krav meldte sig; med de økonomiske forholds forandring gennem middelalderen og nyere tid fulgte med ofte næsten umærkelige overgange en stadig nøjere afstemt, i enkeltheder mere udbygget tinglysningensordning. Men der er ikke blot ingen bratte overgange; der er heller ingen yderligheder. Nordisk ret har holdt sig fri af begge de yderligheder, hvortil engelsk ret og tysk ret har hengivet sig. Den nordiske retsudvikling på dette område har vel givet kejseren, hvad kejserens er. Den har gennem sine regler om tinglysning af de faste ejendommens retsforhold vel givet samfundet et vist indseende med handler og andre aftaler, der indgås på dette område; kontraheringen kan ikke

som i England foregå rent privat og hemmelig. Men samfundets interesse tilfredstilles væsenlig gennem en vis pligt for den private kontrahering til at give meddelelser til efterretning og til retsvirkning for andre interesserede, hvilke meddelelser samles og bringes til en vis offentlig kundskab af retten. Derimod er selve kontraheringen på alle dens stadier helt og holdent den private virksomheds selvejendom, ligesom i England, og har ligesom her fuld gyldighed mellem parterne uden offentlig medvirkning. At lade statsmyndigheden bemægtige sig kontraktafslutningen, og tvinge borgerne ind under offentlig kontrol i så henseende ved at stemple deres privat indgåede aftaler som anden klasses, som løfter, man overhovedet ikke behøver at holde, ville være ligeså stridende mod nordisk som mod engelsk retsfølelse.

I visse retninger kan den nordiske tinglysning vel lære af fremmed ret, særlig både af tysk og engelsk ret; men på et af de mest centrale punkter kan de fremmede retsforfatninger efter min opfattelse lære af Norden, nemlig i det meget vanskelige emne: at drage den rette grænse mellem det kontraktlige selvstyre og tinglysningen.

I det hele og store følger retsudviklingen i de tre nordiske lande de samme grundlinjer på dette område. I enkelte retninger kommer der dog visse forskelligheder frem mellem svensk ret på den ene side og dansk-norsk ret på den anden.

Som omtalt under tinglysningens første periode, krævede de gamle svenske landskabslove — fra det 13 og første halvdel af det 14 århundrede —, at overdragelse af faste ejendomme skulle foregå på tinge eller andet offentligt sted, samt for Götalagarnes vedkommende tillige, at ejendommen overleveredes (grænseomgang, foruden den rent billedlige skødning). I landslovene fra den følgende periode (midten af det 14 til midten af det 15 århundrede) er fordringen om overleverelse opgivet; dette var imidlertid ikke betænkeligt, ti samtidig er reglen om overdragelse på tinge blevet yderligere styrket.

Dette hang sammen med den før omtalte lovbydelse på tinge, der skulle finde sted af hensyn til slægtens løsningsret, bördsrätten. For denne rets skyld måtte dommeren inden den endelige overdragelse sørge for, at den lovlige fremgangsmåde, indkaldelse med varsel var iagttaget; først efter løsningsfristens udløb stadfæstede dommeren købet. Da senere brugen af dokumenter blev almindelig, udfærdigede parterne vel privat et købebrev om handlen, men tinglysningen fastholdtes; købebrevet skulle oplæses i

retten; og rettens stadfæstelse skete fremdeles først efter nævnte frists udløb. Bårdsrätten og lovbydelsen styrkede således i høj grad tinglysningen. De nævnte regler fastholdtes og udformedes yderligere i rigsloven 1734.

Samtidig med denne udvikling blev førelse af bøger mere og mere almindelig hos retsmyndighederne til optegnelse af de vigtigste handlinger. Allerede ved midten af det 14 århundrede blev det foreskrevet, at salg af fast ejendom i byerne skulle indskrives i stadsbogen. På landet indførtes almindelige tingbøger ved midten af det 16 århundrede. Senere opstod særlige bøger for aftaler om fast ejendom, svarende til vore skøde- og pantebøger. Indretningen af disse har dog indtil nyeste tid ladet meget tilbage at ønske, idet man savnede overskuelige registre. Realregistre indførtes først ved lagfarts- og intekningslagarne af 16 juni 1875. En moderne reform af bogføringen er sket ved en lov i 1932.

Se om svensk ret *Nordling* s 1—18, *Sparre*: Några anmärkningar om den immobiliära sakrätten i *Forhandlinger 1872 bilag VI s 51—69*, *K. Benckert*: Bidrag til Intekningsinstitutets Historie, 1920, *Undén* Kommentar s 9—12. For landets vedkommende har realregistre til den nyeste tid ikke været overskuelige, idet der ikke toges særligt hensyn til senere udstykninger, hvilket hang sammen med, at matrikkelen, jordregistret, hidtil var meget ufuldkomment i så henseende. Ved den nye svenske lov om Opplæggende af nye fastighetsbøger for landet af 1932 er imidlertid nu den betydningsfulde reform gennemført, at der også på landet indrettes tingbøger, der på grundlag af en siden 1908 udarbejdet ny matrikel fuldtud gennemfører realfoliesystemet, således at i fremtiden hver selvstændig ejendom har sit eget blad i tingbogen, se nævnte lov § 3.

Opkomsten af skrift og dennes anvendelse i form af det private dokument betød i Danmark og Norge, ligesom i de andre gotisk-germanske lande, en svækkelse af tinglysningen. Denne fortrængtes, som vi så, mange steder i Europa helt af dokumentet, navnlig efter at man havde fundet på at forsyne dette med segl som værn mod forfalskninger. Selv i landene i Nordeuropa begyndte det private overdragelsedokument i slutningen af middelalderen at drage opmærksomheden bort fra overdragelsen på tinge og flere steder helt at fortrænge den offentlige overdragelse. Stærkest gjorde denne udvikling sig gældende i England; men også i Tyskland og Norden mærker vi den stærkt. Der skulle kraftige faktorer i modsat retning til at stanse denne bevægelse bort fra tinge over i den rent private kontrahering. Hvis der ikke havde ligget andre reale grunde bag tinglysningen end trangen til at sikre sig beviset, havde tinglysningen

næppe stået sig i kampen med dokumentet eller brevet, som det kaldtes. Når dette blev forsynet med overdragerens underskrift eller segl i vidners nærvær, kunne man i hin tid ikke godt tænke sig et bedre bevis; en yderligere akt på tinge måtte herefter stå som overflødig. For den tids mere umiddelbare mennesker havde synet af dokumentet, af pergament og segl noget af det sjældnes højtidelighed over sig, der var vel egnet til at hæve handlingen op over øjeblikket og fæstne den gennem tiderne. Eksempelvis hedder det i et pantebrev fra kong Abels enke og sønner fra 1260 i indledningen: »For at Tidernes Gang ikke skal opsluge, hvad der fastsættes i Tiden (timeligheden), bestemte Fortiden klogelig, at det skulde modtage Stadfæstelse ved Brevets Vidnesbyrd«.

Der lå imidlertid, som jeg søgte at vise, også andre reale hensyn bag tinglysningen end bevistrangen, navnlig hensynet til noget ikke nærværende i aftalens øjeblik, til mere eller mindre ubestemte krese i omverdenen. Og skønt disse interesser, om så må siges, var uhåndgribelige, usynlige, blev det dog dem, der i det lange løb holdt tinglysningen oppe. Men til at begynde med måtte denne og dens usynlige interesser ganske naturligt træde noget i baggrunden for dokumentet i dets første opgangsperiode.

I Sverrig bidrog, som vi så, lovbydelsen og det hensyn til en vis ubestemt kres, slægten, der bestemte denne fremgangsmåde, meget stærkt til at holde tinglysningen oppe. Selve kontraheringen, dokumentets oprettelse, droges vel bort fra tinge; men der skulle dog nu istedetfor ske en oplæsning af dokumentet på dette sted og nu som hidtil en stadfæstelse af myndigheden. I Danmark og Norge gik udviklingen derimod en lang tid meget længere ud i den rent private kontrahering. I slutningen af middelalderen og begyndelsen af den nyere tid var tinglysningen i disse to lande på meget store områder endog helt fortrængt af det private dokument. Længst bort fra tinglysningen kom man i denne periode i Norge. Her var overdragelse (og pantsættelse) ved privat beseglet dokument i det 15 og størstedelen af det 16 århundrede blevet den almindelige overdragelsesform ved fast ejendom; overdragelse på tinge var ganske trængt i baggrunden. I det 15 og 16 århundrede var det også i Danmark blevet skik blandt adelen og i købstæderne at skøde ved privat hjemmelsbrev; blandt landalmuen vedblev man derimod stadig at skøde til tinge. Og pantsætningen, der var opstået senere og udenfor de gamle former, skete i det 15 århundrede almindelig ved rent privat pantebrev.

Allerede Magnus Lagaböters love tillagde det beseglede brev en særlig beviskraft; se om retsudviklingen i Norge idethele nærmere *Aubert* s 47—66.

Om udviklingen i ovennævnte kritiske periode i Danmark må også bemærkes, at lovbydelsen efterhånden indskrænkedes til selvejerbøndergårde, medens den bortfaldt for adelen og købstæderne; se *Matzen: Panterettens Historie* s 207, og *Matzen: Retshistorie I* s 101—102.

Denne periode er uden tvivl den mest kritiske tid for den dansk-norske tinglysning. Men just på denne tid, da tinglysningen var mest truet, beviste den påny sin livskraft. De rent privat indgåede afhændelser og pantsætninger viste sig efterhånden at medføre store ulæmper. Navnlig åbnede de vid adgang for svig ved dobbelte salg og pantsætninger. Og der blev her ofte begået de groveste bedragerier. Et vist værn kunne man ganske vist både ved afhændelse og pantsætning opnå ved at kræve besiddelsens overgang; og retspraksis søgte også at gennemføre denne fordring; den blev for afhændelse senere optaget i D L 5—3—32, N L 5—3—43, men er med den nyere tids økonomiske udvikling atter gået ud af brug.

D L 5—3—32, N L 5—3—43's krav om besiddelsens overgang brugtes forøvrig også som værn mod maskerede dødsgaver.

Det vigtigste værn mod de nævnte misbrug fandt man dog i tinglysningen. Lovgivningsmagten greb ind. En række kongelige forordninger fra tidsrummet midten af det 16 til midten af det 17 århundrede forbød efterhånden overalt de private hemmelige afhændelser og pantsætninger og indskærpede, at disse aftaler skulle foregå på tinge, eller, som lovene mere og mere udtrykte sig, at skøder og pantebreve skulle læses på tinge. Til at begynde med blev disse forordninger ofte dårlig efterlevet; men efterhånden trængte deres bud igennem. Både i Norge og Danmark havde tinglysningen atter sejret, inden Chr V's lov trådte i kraft og satte sit segl på denne udvikling. Det gamle offentlighedsbud i Jydske Lov havde stået sin prøve ned gennem tiderne og havde fået dybere mening gennem de svundne århundreders erfaring. I almindelighed brugte Chr V's Lov den nyere sprogbrug, der fulgte med opfindelsen dokumentets udvikling, at dette »læses« til tinge; men i D L 5—3—28, N L 5—3—39, kunne den ikke lade være at bekræfte de svundne århundreders erfaring med Jyske Lovs egne ord: »Paa Tinge skal man Jord skøde« og ligesom hin lov bydende at tilføje »og ej andetsteds«.

Kampen mellem det private dokument og tinglysningen endte således i Danmark og Norge væsenlig med samme resultat som i Sverrig: dokumentet, den private kontrahering fik lov at beholde sit naturlige område, at udfolde og udforme sig frit; men hensynet til den usynlige kres, i nyere tid kaldet offentligheden eller tredjemand, værnedes gennem det ubetingede krav til kontraheringen om at meddele dokumentet og lade dette læse og derved offentliggøre i retten. Men læsningen blev naturligvis ikke den eneste form for offentliggørelse. Af skriftens to former, dokumentet og bogen, trådte bogen i tinglysningens tjeneste og blev en kraftig støtte i kampen med dokumentet. Indførelse i rettens bøger og det deraf udviklede bogføringssystem føjede sig lidt efter lidt til akten i retten, ved en stille vækst gennem århundreder. I det 16 århundrede blev det mere og mere almindeligt at føre bøger ved tinget, hvori de vigtigere på tinge forefaldne begivenheder optegnedes. I Danmark foreskrev reces 1551, at der overalt skulle føres tingbøger, hvori foruden domme o l også »Skødebreve« og »alle andre mærkelige Breve, som gaar til Thinget« skulle indføres. Det samme gennemførtes i Norge gennem slutningen af det 16 og første halvdel af det 17 århundrede. Med brevenes stigende antal indførtes der efterhånden særlige skøde- og pantebøger; og almindeligt foreskrevet blev disse ved Chr. V's Lov.

Da denne lovs hovedforfatter, *Rasmus Vinding*, udformede 5—3—28 og de andre hovedregler om tinglysningen, sammensmeltede han på en heldig måde Jyske Lov, de senere forordninger (fr 1622, fr 1632, reces 1643 II—2—5; fr 1580; reces 1551, fr 1553) og den øvrige retsudvikling, fremhævede som ligeberettigede former både den gamle overdragelse på tinge og den nyere kontrahering ved private dokumenter, der lyses eller læses til tinge, fastslog virkningen af at forsømme tinglysningen og foreskrev alment, at selve dokumentet skal bære påskrift om lysningen og dernæst indføres i tingets skøde- og pantebøger, jfr Chr V's Lov 5—7—7, 1—3—7, 1—8—4.

Med Chr. V's Lovs tinglysningsordning og den derpå byggede senere udvikling betegner dansk-norsk ret et meget fremskredent stade i den europæiske retsudvikling. Man erindre herved, at på denne tid, hvor Chr. V's Lov på grundlag af den foregående udvikling alment påbyder tinglysning og førelse af offentlige skøde- og pantebøger i begge riger, netop på samme tid er det, at *Colberts* og Ludvig 14's forsøg på at indføre offentlige pantebøger i Frankrig

uhjælpelig strander; og på samme tid havde den rent private kontrahering i England forlængst besejret enhver tinglysningstanke. Og i Tyskland var retstilstanden på dette område i almindelig opløsning som følge af brydningerne mellem romerretten og de nationale retsanskuelser og af den politiske splittelse. Med hensyn til tinglysningens *bogføring* nåede derimod en række tyske stæder på denne tid et meget fremskredent stade gennem stadig større og større anvendelse og udvikling af realfolier eller grundbøger. På denne bogføringstekniks område kunne nordisk ret lære af de nordtyske byer. En sådan påvirkning har sikkert også fundet sted i et vist omfang i tiden efter Chr. V's Danske Lov; men påvirkningen indskrænkedes til dette ene punkt; og tysk rets mindre heldige sider fik således ingensomhelst indflydelse på vor tinglysningsordning.

I Slesvig og Holsten havde flere stæder allerede i det 17 århundrede ret udviklede realregistre; de lå nærmest ved påvirkningen syd fra. Men almindelig taget kom disse provinser til at stå tilbage for tinglysningsvæsenet i kongerigerne. Regeringen forsøgte ganske vist at gennemføre en almen tinglysningsordning i Slesvig og Holsten ligesom i det øvrige rige ved Chr. V's Danske og Norske Lov. Både i 1667 og 1712 foreslog den kongelige og fyrstelige regering indførelsen af offentlige pantebøger i disse provinser. Men forsøget strandede begge gange på hæftig modstand hos det slesvig-holstenske ridderskab. Dettets motiver til modstanden var de samme som den franske adels motiver til modstanden mod ediktet af 1673. Den slesvig-holstenske adel beråbte sig nemlig på, at adskillige iblandt den havde stor gæld i deres godser, at de ved den offentlige protokollering af denne gæld ville åbenbare deres slette økonomiske tilstand, blive kreditløse og nødes til at skille sig ved deres godser til spotpris. Iøvrig anførte denne adel også, at de, der havde kapitaler anbragte i godserne, hvoriblandt ofte fremmede ikke altid ønskede, at deres formue skulle være bekendt, hvorved de ville udsætte sig for misundelse.

Den dansk-norske tinglysning vedblev forøvrigt indenfor sit eget område, kongerigerne, ingenlunde at hvile på de vundne resultater. For at lette overskueligheden over skøde- og pantebøgerne gav fr 7 febr 1738 nærmere regler om disses førelse og foreskrev navnlig førelsen af *registre*, nemlig *personalregistre*, efter ejernes navne. Denne forordning viser en klar forståelse af skøde- og pantebøgernes store betydning for samfundsøkonomien og vigtigheden af, at den offentlige tillid til disse bøger befæstes. Forordningen motiverer i fortalen

sine bestemmelser således: »Paa det den almindelige Kredit og følgelig alle publique Midlers Sikkerhed saa og hver Undersaats Vel-færd kan fastsættes, samt for at forekomme ej alene Svig og Falsk-hed med urigtige Extracter af Pantebøger, men endog alle dobbelte Pantsættelser og andre utilbørlige Practiquer, hvorved adskillige Undersaatter ere circumvenerede hvorved den Tillid, som enhver hidtil billigen har haft for de i Loven autoriserede publique Pantebøger . . . så got som ganske bortsvinder«. Som man ser, et veltalende forsvar for skøde- og pantebøgernes publica fides.

Denne forordning nøjedes som nævnt med indførelsen af personalregistre. Disse har sikkert også for hin tids byer (begyndelsen af det 18 århundrede) været praktisk set tilfredsstillende. Byerne var jo gennemgående kun små. For den største af dem, *København*, indførtes desuden realregistre kort tid efter, nemlig i 1759. I slutningen af det 18 og navnlig i begyndelsen af det 19 århundrede indførte man også efterhånden realregistre i de fleste *provinskøb-stæder*, frivillig, uden formelle påbud, simpelthen fordi de viste sig praktiske.

På *landet* gik udviklingen derimod betydelig langsommere. For en del skyldtes det, at tinglysningen af adelens skøder og pantebreve skete ved landstingene, ikke ved hjemtingene; og adelen ejede endnu i det 18 århundrede størstedelen af jorden. Tinglysningerne var derfor ikke så talrige ved hjemtingene; og den praktiske trang til realregistre ved underretten var følgelig ikke særlig stor. Ved fr 25 jan 1805 § 20 blev alle tinglysninger henlagt til hjemtingene; og i den følgende tid indførtes da også faktisk realfolier i adskillige retskreise. Når det alligevel i mange egne af landet fremdeles vedblev at være meget småt bevendt med indretningen af disse registre, hang det sammen med den tids meget ufuldkomne matrikel, hvorved en individualisering af jorderne vanskeliggjordes. Men da den nye matrikel trådte i kraft, 1844, var vejen banet for fr 28 marts 1845, der *påbød* realregistre for hele landet såvelsom for købstæderne.

Realfoliet er altså, ganske som de øvrige led i vor tinglysningsordning, blevet til gennem en jævnt stigende vækst, følgende de praktiske forholds udvikling. Det er vel sandsynligt, at lovgiverne til de to vigtigste forordninger om registre, fr 1738 og 1845, *Højer* og *Ørsted*, har modtaget visse påvirkninger syd fra, fra enkelte tyske stater, der var særlig fremmelige på dette område. Men denne påvirkning kom ihvertfald ved selve de nævnte forordningers be-

grænsede opgave kun til at berøre tinglysningens bogføring. Tinglysningens hovedregler og ledende nordiske retsgrundsætninger rokkede disse forordninger ikke det ringeste ved.

Medens forsøget på at indføre offentlige tingbøger i Slesvig og Holsten, som ovenfor nævnt, i almindelighed strandede, lykkedes det derimod i de kongelige *stæder* i Holsten og enkelte stæder i Slesvig ved forordninger i 1698 at indføre et meget udviklet tingbogsvesen.

Om udviklingen af skøde- og pantebøgerne i Danmark og Norge se iøvrig *Matzen* Retshistorie s 72—89, *Aubert* s 32—37, 59—66, *Chr. Kjer* i *Uf R* 1883. 97—105, *Stöchel* i *Uf R* 1893. 673—80, *Ørsted* s 92—94, *Matzen*: Panterettens Historie s 243 ff, 274 ff, og *Holger Hjelholt*: Købstædernes Skøde- og Panteprotokoller, i *Tidsskriftet »Fortid og Nutid«* 1926, s 32—37 med registratur s 52—57 over de i landsarkiverne beroende skøde- og panteprotokoller for købstæder. Se om den historiske udvikling yderligere *Illum*, Tinglysning, s 9 ff, der dog mener, at realregistre på landet blev påbudt ved fr 1738, jfr straks nedenfor, og iøvrigt ved fr 25 jan 1805, der intet indeholder derom. Også i Norge indførtes nye registre ved lov 1845, se herom og om senere mindre forskelle mellem norsk og dansk ret *Aubert* s 68 ff. Om den påvirkning, de tyske registre sandsynligvis har øvet på indretningen af de danske og norske og forordningerne herom af 1738 og 1845, se *Aubert*: Grundbøgernes Historie s 85 ff, jfr herved også de i *Juridisk Tidsskrift* 1917—18 offentliggjorte optegnelser af *Ørsted* s 397—99. — I København indførtes realregistre ved pl 1 aug 1759; men Københavns byret havde iøvrigt sit særlige bogføringssystem, der forblev uberørt af fr 1845, og først afskaffedes ved TL 1927.

Den tidligere anskuelse, at fr 7 febr 1738 skulle have påbudt indførelsen af *realregistre for landet* (altså forud for disses indførelse i byerne) — *Aubert* 98 ff, *Torp* 111 — kan, som *Holger Hjelholt* har fremhævet, næppe fastholdes, se *Hjelholt* anf st s 36. Når der i fr 1738 § 2 tales om *alfabetiske* registre »ei alene af Debitorernes og Creditorernes Navne, men paa Landet eller ved Landstinget endog over Jordegodser...« da har fr vistnok ved sidstnævnte ord alene tænkt på, at man i det alfabetiske register skulle kunne finde f eks herregården Tjele med dens fæstegods ikke blot under ejerens navn, men også under selve gårdens navn, altså også under bogstavet T. Tinglysningen ved faste ejendomme i retskresene på landet var den gang i det hele kun lidt udviklet, da størstedelen af jorden var adelens, hvis tinglysninger foregik ved landstingene. Fr 7 febr 1738 § 2 er ihvertfald ikke i praksis blevet forstået som påbydende realregistre for landet (så lidt som for byerne), ti i landstingenes og andre skøde- og panteprotokoller for landet træffer vi i reglen ikke realregistre i det 18 og 19 århundrede, før fr 1845 påbød deres indførelse.

Allerede i tinglysningssk praksis forud for fr 1795 møder vi adskillige tilfælde af tinglyste leje- og forpagtningskontrakter, se således Landsting I 1764 (under 19 dec) II 1777 (27 aug), 1779 (26 maj), 1786 (25 jan), 1788 (17 dec).

Jævnside med denne udvikling af realregistre har selve fordringen om tinglysning bredt sig til flere og flere rettigheder over fast ejendom. Danske Lov nævnte som genstand for tinglysning særlig skøder og pantebreve, altså dokumenter, der stifter ejendomsret og panteret over fast ejendom. Senere bestemmelser, nemlig fr 4 dec 1795 og fr 25 nov 1831, krævede tinglysning også af langvarige brugsrettigheder; og resultatet af retsudviklingen er idethele blevet, at alle private aftaler, der stifter rettigheder over fast ejendom, som hovedregel skal tinglyses. Men i samme periode, fra omkring midten af det 18 til midten af det 19 århundrede har tinglysningskravet bredt sig til al retsafølgning, til udlæg, arrest, konkurs, nemlig ved fr 7 febr 1738 § 1, pl 18 jan 1788, pl 10 april 1841.

Endelig må det ikke glemmes, at i selv samme periode, hvor tinglysningen befæstede og udvidede sig som nævnt, vandt den en ny styrke derved, at lovbestemmelser på andre retsområder forplantede deres gavnlige virkninger også til tinglysningsordningen og øgede tilliden til denne. Her tænkes på fr af 9 febr 1798 og 28 juli 1841, der i den godtroende omsætnings interesse eksstingverede indsigelser mod og rettigheder over gældsbreve og andre negotiable dokumenter, når de ikke er påtegnet dokumentet selv. Da grund-sætningen i disse forordninger udvidedes til at gælde pantebreve og også i et vist omfang andre tinglyste dokumenter, navnlig skøder, og således i stor udstrækning afskar indsigelser mod pantebrevs og tinglyste dokumenters gyldighed fra deres udstederes side, vandt tilliden til tinglysningen og dens bøger derved indirekte en vis styrkelse.

Således har da i det hele lidt efter lidt sten føjet sig til sten i vor tinglysnings bygning, efterhånden som de praktiske krav meldte sig.

Der tiltrænges imidlertid ikke blot et tilbageblik, som jeg her har forsøgt, men en undersøgelse i enkeltheder af den foregåede udviklings resultater. Det er ikke vanskeligt at påvise, at den stykkevise opbygning af vort tinglysningsssystem i enkelte retninger har medført visse besynderlige modsætninger i de nedarvede retsregler, f eks, at tinglysning af skøder og pantebreve m fl havde retsvirkning, når de lystes indenfor fristerne i D L 5—3—28, N L 5—3—39, fra dokumentets udstedelse, medens tinglysning af brugskontrakter altid kun havde retsvirkning fra lysningen, hvilket selvfølgelig

skyldes, at reglerne om brugsrettigheders tinglysning hører til et senere lag i vor retsudvikling (1795 og 1831) end reglerne om skøders og pantebrevs tinglysning (1683 og ældre tid). Men den slags er dog til syvende og sidst mindre væsentligt og er ikke egnet til at sætte nogen reformiver i flamme. Det krogede og lidt tilfældige i de middelalderlige byers opbygning giver os ingen særlig længsel efter de moderne byers regelrette og lige gader. Men hvad vi ikke i længden kan fritage os selv for, er derimod den fornyelse, der ligger i en gang imellem under tidernes gang, som digteren med et bevæget ord kalder det: at holde dommedag over sig selv. Der findes desuden andre solsystemer i verden end det tinglysnings-system, vi hidtil i århundreder har kreset om. Grundproblemerne i vort eget og de andre solsystemer kan vi ikke befri os selv for.

En ydre anledning til også lovgivningsmæssig at tage problemerne op fik Danmark i 1920. Ved de sønderjydske provinser tilbagevenden til riget bestemte loven om den danske formuerets indførelse i disse landsdele af 28 juni 1920, at dansk ret på dette område i almindelighed trådte i kraft i Sønderjylland 1 jan 1922, men at det tyske grundboghvæsen indtil videre opretholdtes. Men denne retstilstand kunne naturligvis kun være midlertidig; der måtte tilvejebringes en for hele riget fælles tinglysningsordning. Dette skete ved tinglysningsloven af 31 marts 1926. Da denne lov ikke er resultatet af nogen kommissions arbejde, og en videnskabelig afhandling derved er blevet lovens hovedmotiver, vil det være rettest i det følgende, ved den nærmere indførelse i loven, at gøre rede for de reale grunde og ledende grundsætninger, som i nævnte afhandling har været afgørende for udformningen af lovens regler.

Tinglysningsloven, nr 111, 31 marts 1926 trådte i kraft 1 april 1927, jfr anordning nr 287 af 26 nov 1926. I henhold til lovens § 50 er udkommet anordning om tinglysning, nr 298 af 26 nov 1926 om en række enkeltheder i lovens gennemførelse. Ovennævnte afhandling, der er tinglysningslovens hovedmotiver, er: Vinding Kruse: Tinglysning samt nogle Spørgsmaal i vor Realkredit, 1923, hvor resultaterne af undersøgelsen er fastslået i det forslag til lov om tinglysning, der findes i afhandlingen s 339—66, og som i det hele og store blev gennemført af den danske regering og rigsdag, se justitsministeriets bemærkninger til lovforslaget, Rigsdagstidende 1925—26, tillæg A sp 4587 ff. Nævnte afhandling er derfor i det følgende citeret som Motiverne, eller forkortet: Mot. Om ændringerne i forslaget se nævnte bemærkninger samt landstingsudvalgets betænkning, Rigsdagstidende 1925—26, tillæg B sp 539, og folketingsudvalgets betænkning s st sp 2125, jfr tillæg C 305 og 1347. — Om den

midlertidige retstilstand i Sønderjylland mellem 1920 og 1927, hvor det tyske grundbogssystem endnu var gældende i denne landsdel, se N. Cohn: Grundbogslovgivningen i de sønderjydske Landsdele, 1920.

Den danske tinglysningslov er på væsentlige punkter blevet forbilledet for den nye norske tinglysningslov af 7 juni 1935 og for 2 nye svenske love af 1932 om behandling af tinglysningssager og om anlæggelse af nye tingbøger, se om den nævnte norske lov *Harbek og Solem* s 9 ff, jfr s 6—9.

3 KAP.

TILLIDEN TIL TINGLYSNINGEN. DE ENSTRENGEDE ORDNINGER

Det ovenfor udviklede vil have vist, at det ikke ville være uberettiget, om man i nordisk ret nærrede en vis stolthed over den hidtidige retsudvikling på tinglysningsens område. De for den offentlige kredit så vigtige skøde- og pantebøger, der i Frankrig først indførtes med den franske revolution, og som i England endnu i det 20 århundrede kun er gennemført på begrænsede områder, indførtes almindelig hos os allerede i det 17 århundrede. Og realfolier, som den dag i dag ikke er indført i Frankrig, gennemførtes hos os i perioden fra omkr midten af det 18 til omkr midten af det 19 århundrede. Samtidig med denne udvikling har vi lykkelig undgået de ulæmper, hvormed den tyske grundbogordning er behæftet.

Værdsættelsen af disse fortrin bør imidlertid ikke sløve selvkritikken i nordisk ret. Det må nemlig ved en nærmere undersøgelse sikkert erkendes, at vor hidtidige tinglysningsordning trods sine fortrin havde betydelige indre svagheder på meget væsentlige punkter. Svagheder af en helt anden art end de fremmede retsforfatningers. Disse svagheder viser sig, som i begyndelsen antydet, såsnart vi rejser det store problem om tilliden til de offentlige tinglysningsbøger og til de tinglyste dokumenter. Der har, som før omtalt, hidtil i nordisk ret været en vis skyhed overfor dette problem, en vis tendens i videnskab og lovgivning til at søge uden om det. I længden lader dette sig dog ikke gøre. Livet vil af sig selv gang på gang rejse problemet og vil ikke falde til ro, før det på en eller anden måde er løst. Fra flere forskellige sider af det praktiske liv vil det efterhånden vise sig, at en retsordning, der ikke fuldtud beskytter tilliden til de offentlige tinglysningsbøger, fører til uforudseelige tab for forretningslivet og betydelige ulæmper for dette.

I den nedarvede danske ret — som i det hele i hidtidig nordisk ret — var den afgørende retsikrende akt stadig tinglæsningen, dokumenternes oplæsning i retten, konstateret ved påtegning herom på dokumentet og bemærkning i den almindelige retsbog. Indførelsen i skøde- og pantebøgerne og disses realregistre var stadig i forhold hertil et underordnet led; og realregistre var, endskønt man i det praktiske forretningsliv holdt sig til disse og stolede på dem, væsenlig *kun registre*, altså kun et sekundært orienteringsmiddel overfor andre bøger, her skøde- og pantebøgerne. Nogen *selvstændig retslig* betydning havde realregistre ikke udover en vis legitimationsvirkning, idet det var på grundlag af deres udvisende, at retsanmærkning eventuelt blev meddelt; nogen offentlig tillid (*publica fides*) havde vore nedarvede retsregler ikke udrustet disse bøger med. Den store tillid, forretningslivet *faktisk* viste realregistre, var således ikke underbygget af nogen tilsvarende *retslig* garanti. Men under denne tilstand måtte der nødvendigvis opstå adskillige tilfælde, hvor den faktisk viste tillid svigtedes af retsordningen.

1. *Uoverensstemmelse mellem den første konstatering for myndigheden* (læsning i retten, indførelse i retsbogen eller en dagbog) og *den senere bogføring.*

I dansk ret viste de uheldige følger af denne manglende retsbeskyttelse sig i det praktiske liv i slutningen af det 19 og begyndelsen af det 20 århundrede. Domspraksis fra denne tid opviser en hel række tilfælde, hvor den tillid, man havde sat til realregistret, blev skuffet. I retstilfældene i U f R 1873. 288, 1874. 51, 1882. 1097, 1897. 623, 1919. 430 og 667, 1920. 228 og 310, 1934. 143 viste det sig, at rettigheder vel var blevet tinglæst, men ved fejltagelser ikke blevet indført på ejendommens blad i realregistret, hvorved forskellige personer, ejere, panthavere var blevet skuffet og vildledt i deres bestemmelser, ti domstolene fastslog — naturligvis med rette i henhold til da gældende ret — at når rettighederne var tinglæst vedrørende den pågældende ejendom, U f R 1910. 307, 1918. 218, Schl. sml III 101, var det uden betydning, at de ikke tillige var blevet indført i realregistret. Ansvar mod embedsmanden kunne vanskelig gennemføres; tilmed kom fejlen — der iøvrig *kan* være meget undskyldelig — ofte først for dagen mange år efter, at den var begået, og vedkommende embedsmand måske forlængst død.

Hvis det omvendte af det ovennævnte tilfælde indtrådte, nemlig at en ret ikke var blevet læst, men indført på realfoliet, antoges retten dog alligevel at gælde mod tredjemand, U f R 1880. 504, 1908. 873, 1909. 720 og 954, jfr 1931. 439 og V L T 1938. 258, men dette måtte begrundes ved, at den, der kender realfoliet, ikke er i god tro. Gennem fordringen god tro banedes der således i en enkelt retning indirekte vej for en tillid til realfoliet udenom læsningen. Se *Illum*, Tinglysning s 13 m note 6.

De omtalte retssager er et klart vidnesbyrd om, at man, efterat realregistre, med et blad for hver ejendom, var almindelig indført, med føje har fået en betydelig tillid til disse offentlige bøger, til deres realfolium, har forventet, at man trygt kunne stole på deres indhold og tage bestemmelser herefter, og at den almindelige retsfølelse derfor blev krænkede ved at se denne tillid briste. Ad forskellige veje søgte man at råde bod på denne uheldige retstilstand, navnlig ved at foreslå mindre reformer. En almindelig udbredt opfattelse gik således ud på, at når man blot ved en lovændring fjernede tinglæsningen og knyttede retsvirkningerne til indførelsen i bøgerne istedenfor, var der rådet bod på de uheldige følger af den nedarvede tinglysningsordning idetheletaget. Denne opfattelse så imidlertid ikke problemet i hele dets rækkevidde og overså derved, at ved nævnte ændring ville de afgørende ulemper ikke være fjernet. Dens tilhængere havde for det første ikke gjort det arbejde, som måtte være en pligt for den, der foreslog at afskaffe tinglæsningen, nemlig at undersøge, hvilke reale grunde der har ligget bag det offentliggørelsesled i lysningsprocessen, som tinglæsningsakten repræsenterer, et problem, som den ovenfor givne fremstilling har forsøgt at belyse. Men dernæst må bemærkes, at afskaffelsen af tinglæsningen ikke løser problemet om den manglende tillid til realregistret, men alene *flytter* det. Ti, når man afskaffer tinglæsningen som den retsikrende akt, må man nødvendigvis istedenfor indføre en *anden offentlig konstatering* af tidspunktet for omsætningsbeskyttelsens indtræden for rettighederne i deres indbyrdes forhold til hinanden, hvilken konstatering da må ske gennem notering på dokumentet af dettes indleveringsdato eller gennem en kronologisk ført bog, en dagbog, hvori rettighederne indføres, efterhånden som de anmeldes af adkomsterhververe til tinglysning. Under en sådan ordning vil problemet om tilliden til realregistret imidlertid lige såvel kunne opstå som under den tidligere gældende ordning, hvor det var tinglæsningen og indførelsen i retsbogen, der afgav den offentlige konstatering. Vanskeligheden vil nemlig da melde sig,

når en adkomst vel er anmeldt til tinglysning og måske også indført i den kronologiske bog, dagbogen, men ved en forsømmelse ikke blevet indført i realregistret. Hvad skal da gælde, det anmeldte eller realregistrets indhold?

Ved løsøre kan naturligvis den samme konflikt opstå, her ved, at en løsørepanteret læses — eller indføres i en dagbog —, men ikke indføres i personalregistret (personbogen), se et tilfælde i U f R 1906. 322.

Tidligere havde statskassen ikke taget noget ansvar i anledning af fejl fra embedsmændenes side, jfr resol. 12 nov 1828; om der kunne bygges noget ansvar mod statskassen i disse forhold på den almindelige bestemmelse i rpl § 1020, var et spørgsmål. Men forøvrigt er problemet ikke løst med en erstatning, jfr nærmere nedenfor.

Også på den bestående rets grund søgte man at råde bod på den uheldige tilstand, at læsningen i retten var den ene afgørende faktor, og indførelsen i bøgerne intet, idet man forsøgte at gøre den opfattelse gældende, at tinglæsningen vel efter vor ret er det vigtigste moment, men at den dog skal efterfølges af indførelse i bøgerne, således, at den er uvirksom uden denne indførelse, *Aubert* 177—82. Men dette forsøg på at komme den svigtende tillid til de offentlige bøger til hjælp vandt ingen tilslutning, se *Torp* 112 note 8 og de der nævnte forfattere. Det må sikkert også erkendes, at ud fra den hidtil gældende ret, kan en sådan betydning for indførelsen i bøgerne ikke begrundes. Tinglæsningen er efter nedarvet dansk-norsk ret den afgørende retsikrende akt, ligesom lagfarten, når den er tilstedt, i svensk ret er den afgørende akt, uden hensyn til, om den er indført i lagfartsbøgerne eller ej.

Rettigheder, der under den ældre tinglysningsordning, som nævnt, vel var blevet tinglæst, men ved forsømmelse ikke indført i realregistret, kan stadig indføres i dette, tingbogen, nemlig efter T L § 20, 1 stk, jfr § 52, 1 stk modsætningsvis, se herved U f R 1934. 143.

Som eksempel på ovennævnte opfattelse, der ville løse problemet alene ved at afskaffe tinglæsningen og afløse den af indførelse i en tinglysningsbog, kan nævnes et forslag i Rigsdagstidende 1901—02 tillæg B, sp 2326—28. Da denne løsning, som ovenfor vist, blot er en flytning af problemet, kan man forstå, at *Ernst Møller*, der indser denne vanskelighed, ikke kan afvinde det spørgsmål, om tinglæsningen skal afskaffes som det offentlige konstateringsmoment, nogen synderlig stor interesse, se *Ernst Møller* 32—33, jfr 26—27. *Ernst Møller* hævder forøvrigt i denne forbindelse, at hvad enten man afskaffer tinglæsningen eller ej, må den nedarvede rets grundsætning fastholdes, hvorefter det i tilfælde af uoverensstemmelse mellem det anmeldte — tinglæste — og realregistret, må være det anmeldte — tinglæste — der er det afgørende, se *Ernst Møller* 19—28, 32—35. Dette standpunkt hænger igen sammen med, at *Ernst Møller* af andre grunde stiller sig ganske afvisende overfor det tyske grundbogssystem idethele, i hvilket tilliden til realregistret indgår som et af de

bærende principper. Dette Ernst Møllers standpunkt viser bedst, at afskaffelsen af tinglæsningen overhovedet kun er et ganske enkelt led i et samlet større problem, så at det ville være overilet isoleret at bortskære dette enkelte led uden nøje at overveje konsekvenserne heraf og problemets andre sider, som tinglæsningsakten til syvende og sidst på det nøjeste hænger sammen med, se nedenfor.

2. Rettigheder over fast ejendom, der ikke blev tinglyst.

Endelig fjerner tinglæsningens afskaffelse overhovedet ikke ondet i dets rod. Uoverensstemmelser mellem det tinglæste og det realfoliet tilførte er nemlig kun en ganske enkelt fejkilde blandt adskillige andre, der alle udspringer af samme årsag, og som alle, hver fra sit felt, kan angribe og svække tilliden til de tinglyste dokumenter og til de offentlige bøger på dette område. Adskillige rettigheder, der er opstået på en særlig måde, behøvede efter den ældre ret ikke tinglysning.

I den nedarvede danske tinglysningensret fandtes der idetheletaget ingen *almindelig* regel, der bestemte, at alle rettigheder over fast ejendom skulle tinglyses. Tinglysning skulle kun foretages i de *særlige* tilfælde, hvor det var foreskrevet i enkelte lovbestemmelser. Disse var vel i tidens løb blevet til en hel række; således var det, som før nævnt, foreskrevet i D L 5—3—28, N L 5—3—39, og D L og N L 5—7—7, at *skøder og pantebreve* skulle tinglyses, og i fr 4 dec 1795 og fr 25 nov 1831, at langvarige *leje- og forpagtningskontrakter* skulle tinglyses; i praksis antoges det samme om *grundbyrde- og servitutdokumenter*, og idetheletaget om alle private skriftlige aftaler om fast ejendom; og ved forskellige andre særlige lovbestemmelser var det efterhånden blevet foreskrevet, at *udlæg, arrest, konkurs og umyndiggørelse* skulle tinglyses, fr 7 febr 1738 § 1, pl 18 jan 1788, pl 27 nov 1839, pl 10 april 1841, K L § 2, rpl §§ 529, 2 stk og 616, 2 stk. Men udenfor disse lovbestemmelser tilfælde og hermed nærbeslægtede tilfælde indenfor samme gruppe (aftaler, retsforfølgninger), hvortil man mente at kunne analogisere, savnedes der hjemmel for tinglysningenskravet. Der fandtes derfor adskillige vigtige rettigheder, der faldt udenfor de hidtil i lovbestemmelserne omhandlede grupper, som ikke skulle tinglyses, og som derfor beredte godtroende købere af faste ejendomme adskillige overraskelser og ofte betydelige tab. Den vigtigste gruppe af disse skjulte rettigheder, for hvilke tinglysning ikke var foreskrevet, var rettigheder stiftet ved *hævd*. Det var et meget betænkeligt brud på

tilliden til tinglysningen, at der herved til fordel for faktiske besiddere eller benyttere bestandig kunne opstå nye rettigheder — ejendomsrettigheder, brugsrettigheder, servitutter o a —, uden at skøde- og pantebøgerne meldte det fjerneste herom, men som alle andre adkomsthavere til ejendommen alligevel var pligtig til at respektere, og da denne erhvervs måde, som en righoldig praksis selv fra nyeste tid viser, bestandig er levende og udbredt hos os, kan der herved opstå betydelige skuffelser for den almindelige tillid til de offentlige bøger. Allerede *Ørsted* hævdede derfor, at hævde i strid med skøde- og pantebøgernes indhold ikke burde tilstedes. Endvidere antoges byrder, der var pålagt ejendomme ifølge *landvæsenkommissionskendelser*, at gælde uden tinglysning overfor enhver erhverver af ejendommen, selvom han f eks havde købt den uden at ane byrdens tilværelse, og uden hensyn til, om byrden var en afgift, der havde fortrinsret som for offentlige skatter, eller var en indskrænkning i ejendomsrådigheden, jfr U f R 1874. 165, 1910. 996. I førstnævnte tilfælde kan meget tale for at fritage for tinglysning, idet købere da i reglen ad anden vej (nemlig ved at efterse skatteblanketten) kan få besked om byrden, såvelsom om de offentlige skatter. Men efter den tidligere ret fandtes der, som det udtaltes i dommene, overhovedet ikke hjemmel i lovgivningen til at kræve tinglysning af landvæsenkommissionsforretninger, se J U 1865. 171, U f R 1874. 165, 1882. 1049, 1891. 1104, 1910. 996, 1931. 173 og 1936 397. Ligeledes var det ihvertfald tvivlsomt, om *ekspropriationsforretninger* skulle tinglyses, jfr U f R 1907. 645, 1938. 464; se derimod om nødvendigheden af tinglæsning af fredningsbestemmelser, naturfredningslov 1917 § 12. Endelig må nævnes, at erhvervelser ifølge *arv* og *ægteskab* heller ikke kunne kræves tinglyst, den førstnævnte end ikke, når dødsboet var insolvent, jfr Sk L kap 3.

Som andre eksempler på tinglysningens svigten kan nævnes, at rettigheder, der bundes i en fra *jordfællesskabet* hidrørende ordning ikke til deres gyldighed overfor tredjemad behøvede tinglysning, se U f R 1872 919 H, 1880. 554, 1899. 328, 1916. 419 H. — Om *hævd* og tinglysningskravet se *Ørsted* Hypotekvæsen s 227, se også for norsk rets vedkommende *Aubert* i *Forhandlinger* 1872 s 128—29. Jfr herved et ejendommeligt tilfælde i U f R 1921. 668. Der blev forøvrig i 1838 forelagt provinsialstænderne et lovforslag, hvorefter kun den besidder, der havde tinglæst adkomst, skulle kunne vinde hævd; men det blev ikke gennemført. — Det s 897 omtalte forslag til afskaffelsen af tinglæsningen opstillede intet alment tinglysningskrav, men holdt i det hele og store kravet om indførelse i de offentlige bøger eller tinglysning indenfor den hidtidige rets kres af

tilfælde, se således forslaget i Rigsdagstidende 1901—02 tillæg B; se også et forslag i J T 1922. 135—39 af *N. Cohn*, hvilket sidste forslag dog krævede foruden tinglysning af rettigheder stiftet ved aftale og retskendelse også tinglysning af rettigheder stiftet ved arv og ægteskab, s 136. Se i det hele *Illam*, Tinglysning s 14—16.

Af de her fremhævede tilfælde vil idetheletaget ses, at når vi kom udenfor de af de spredte lovbestemmelser omfattede grupper af tilfælde — aftaler og kreditorforfølgninger — var domstolene betænkelige ved at kræve tinglysning; og retstilstanden blev derfor ofte usikker for godtroende erhververe af rettigheder over fast ejendom. Særlige love fandt det derfor gang på gang nødvendigt udtrykkelig at hjemle; at de i den pågældende lov omtalte rettigheder skulle tinglyses, se f eks lov om diger, 10 april 1874 § 10, bygningslov for København, 12 april 1889 §§ 22 i slutn, 30 og 41, bkg nr 211, 1 aug 1912, samme §§.

Den i moderne tinglysningsret anerkendte grundsætning, at alle rettigheder over fast ejendom som hovedregel skal tinglyses, og at således normalt de rettigheder, der ikke er indført i tinglysningsbøgerne, ikke kan gøres gældende mod godtroende erhververe (tingbøgernes såkaldte negative publica fides), var altså ikke anerkendt i tidligere dansk ret, se derimod i *tysk* ret B G B §§ 873 ff. Den ovenfor fremhævede retspraksis viste, at også efter vore erfaringer er der trang til en *almen* regel, der underkaster rettigheder uden hensyn til deres oprindelse eller art tinglysningskravet; og en sådan enkelt almen regel ville desuden betyde en nyttig forenkling og codification af de ovennævnte mange spredte lovbestemmelser i vor ret.

Men dernæst var der i vor ret et spørgsmål, der var genstand for den største tvivl og strid, nemlig om, *overfor hvilke erhververe* rettighedernes tinglysning var nødvendig, om den ikke blot var nødvendig overfor godtroende omsætningserhververe, men også overfor forfølgende kreditorer, en fortolknings-strid, der frembragte en hel juridisk litteratur.

Om den megen tvivl og strid, D L 5—3—28 gav anledning til i ovennævnte spørgsmål, om en ret også skulle tinglyses for at få gyldighed overfor kreditforfølgning, konkurs, udlæg, arrest o l, se *Matzen* 229—53, *Torp* 282—99 og de der nævnte ældre forfattere, en strid, der nu, efter T L § 1, kun har historisk interesse.

Endelig skal i denne forbindelse nævnes den ejendommelige regel i vor nedarvede ret, i D L 5—3—28, N L 5—3—39, at når en rettighed tinglæstes i rette tid, d v s indenfor visse i loven fastsatte fri-

ster, regnedes dens retsvirkning i sammenstød med andre rettigheder fra *dokumentets udstedelsesdag*. Dette betød, at man faktisk aldrig helt kunne stole på at få den ønskede retsbeskyttelse, selvom man havde gjort alt, hvad der til tinglysning krævedes, og fået sin ret tinglyst. Dagen efter kunne der fremkomme et dokument til lysning, der ganske fortrængte ens tinglyste ret, blot fordi det fremkomne dokument var underskrevet på en tidligere dag end ens eget. Følgelig kunne man egentlig heller ikke stole på den udskrift af tinglysningsbøgerne (tingbogsattest), man som eventuel långiver, f. eks. en bank, forlangte til oplysning om de ejendommen påhvilende hæftelser; denne attest kunne være forældet i samme øjeblik, som den blev udfærdiget af tinglysningskontoret.

3. *Tinglyste rettigheder, der viste sig ugyldige.*

Men ligesom man under den tidligere ret således ikke kunne stole på, at rettigheder, der ikke var tinglyst, heller ikke kunne gøres gældende mod én, således kunne man på den anden side heller ikke stole på, at de rettigheder, der var tinglyst, virkelig også var gyldige, på, at tinglysningsbøgernes indhold var rigtigt (tingbøgernes såkaldte *positive publica fides*). Alligevel levedes der faktisk i forretningslivet på en tillid til, at de rettigheder, de adkomster og panterrettigheder, som var optaget i de offentlige skøde- og pantebøger, også i sig selv var rigtige, at disse rettigheder og *dermed de offentlige bøgernes indhold* ikke pludselig skulle kunne angribes og omstyrtes af skjulte, bagved liggende forhold, hvorom skøde- og pantebøgerne intetsomhelst meldte. For et vist område trådte vel her, som før berørt, grundsætningerne i fr 9 febr 1798 og 28 juli 1841, og de, der kan udledes af aftl §§ 29 ff, støttende til.

Fuldstændig var denne betryggelse imidlertid ingenlunde. De nævnte grundsætninger i vor ret beskytter således ikke den godtroende erhverver mod, at de forud for ham og hans adkomst liggende mellemværender pludselig en dag angribes, fordi det oplyses, at der et sted i rækken er begået falsk eller forfalskning, eller en af overdragelserne viser sig at være foretaget af en umyndig eller at være voldelig fremtvungen, skønt skøde- og pantebøgerne og deres realregistre intet melder herom og udviser adkomstrækken i den bedste orden. Samfundet har jo imidlertid på andre områder af det økonomiske liv vist, at det ikke anser de almindelige regler for tilstrækkelig betryggende for omsætningen og kreditten ved doku-

menter, der er særlig vigtige for disse. Ved veksler, konnossementer, de offentlige ihændehaberobligationer o l, der i væsenlig grad er bærerne af den almindelige handelsomsætning og kredit, har samfundet indset nødvendigheden af at betrygge denne omsætning og kredit, forsåvidt al *transport*, omsætning angår, ud over de almindelige gældsbreve, altså også mod angreb fra falsk eller forfalskning, en overdragelse fra en umyndig eller en voldelig tvang, der måtte være foregået ved et tidligere led i transportrækken, se vekselovens § 16, checklovens § 21, sølovens § 165.

I og for sig gælder uangribeligheden selv ved ihændehaberobligationer kun *transporten* ligesom ved veksler og konnossementer; ved *selve udstedelsen* fra første hånd gælder der som bekendt samme regler for ihændehavepapirer, veksler, konnossementer og almindelige gældsbreve; og denne udstedelse vil derfor selv ved ihændehaberobligationer abstrakt set kunne trues af de bekendte, tre fundamentale indsigelser, falsk, voldsom tvang og umyndighed, jfr *Jul. Lassen* I 607—12. Men praktisk set vil denne indsigelsesmulighed ingen synderlig betydning få ved ihændehaberobligationer. Den ene af de tre indsigelser — umyndighed — kan overhovedet på grund af det udstedende organs beskaffenhed ikke forekomme; og faren fra de to andre indsigelser vil faktisk vise sig forsvindende. Uangribelighedens tinde nås således vel heller ikke her; men der nås en sådan tilnærmelse til det fuldkomne, som det nu engang under menneskelige forhold er muligt at nå.

Landets realkredit og -omsætning fortjener så vist mindst lige så stor en betryggelse som den almindelige handelskredit og -omsætning. Hvis det er muligt på en naturlig og praktisk måde at omgive bærerne af realomsætningen og -kreditte, vore skøder og pantebreve med en lignende tillid og tryghed som den, vi har omgærdet den merkantile økonomis støtter, veksler og konnossementer med, bør det utvivlsomt ske. Og er det endog muligt at skabe en endnu større tillid og tryghed, end disse dokumenter nyder, ved også at beskytte erhververe overfor indsigelser mod dokumentets *udstedelse*, bør det også ske. Det bedste er ikke for godt til grundstammen i hele vor nationale økonomi, vort lands faste ejendomme. Når man betænker hvad pantekreditte i disse ejendomme betyder for landbrugets, industriens, idethele for erhvervslivets tekniske og økonomiske udvikling og for boligforholdene, da er det ikke det mindste for meget at udruste pantebreve i disse vor nationalvelstands vigtigste aktiver med samme retslige uangribelighed, som de offentlige ihændehaberobligationer besidder. Det nytter nu ikke her at indvende, at hidtil er det gået godt på dette område under den begræn-

sede tillid, gældsbreve reglerne kan skabe, at faren fra de indsigelser, som disse regler ikke værner imod, faktisk har vist sig ikke at være synderlig stor. Ti enten beror dette på en tilfældighed, eller også skyldes det visse elementer i vor tinglysningsordning, som er *i stand til at bære også* værnet mod faren fra de nævnte indsigelser, navnlig når disse elementer får en videre udvikling på en naturlig måde. Men dernæst er det med rette fremhævet, at blot der enkelte gange sker en større ulykke, idet de nævnte farer i særlige tilfælde bliver til virkelighed, vil den offentlige mening let kunne blive opskræmt og tilliden svækket i videre krese. At beskytte sig mod tab på dette område ville være forbundet med de største vanskeligheder. Hvis man fuldtud ville sikre sig mod de omtalte farer, var det strengt taget nødvendigt, når man f. eks. købte et pantebrev, at skrive til ejeren og udbede sig hans dåbsattest samt hans erklæring om, at pantebrevet idethele var rigtigt; og end ikke disse forsigtighedsregler var tilstrækkelige til at afværge de i vor tidligere gældende ret liggende farer, men man måtte udstrække sine efterforskninger langt videre, idet »det ikke går an at blive stående ved den, der i nærværende øjeblik udgiver sig for ejer. Man måtte endvidere undersøge basis for hans ejendomsret, derefter for formandens, så gå til formandens formand» osv., se idethele de træffende bemærkninger herom af *Niels Lassen* i U f R 1876. 4 ff; se også som vidnesbyrd fra norsk praksis højesteretsadvokat *Bugge* i Nordiske Forhandlinger 1887, s 85—86 og hypotekbankdirektør *Berner* i T f R 1889. 508. Lad nu være, at man i det praktiske liv i talrige tilfælde ikke regner med disse muligheder eller sætter sig ud over dem og lader stå til, stolende på, at af de mange faremuligheder, livet rummer, statistisk set kun et ringe antal bliver til virkelighed. Faktum er ikke desto mindre, at der i det daglige økonomiske liv på dette område, alene på grund af muligheden for angreb fra nævnte hold efter vor hidtil gældende ret, ofte anstilledes en række undersøgelser og blev truffet en række sikkerhedsforanstaltninger, som var til besvær og ulæmpe for omsætning og kredit, og som kunne undgås under en ordning, hvor tilliden til de offentlige bøger og de i disse indførte skøder og pantebreve var fuldtud sikret. Adskillige pengeanstalter, navnlig sparekasser, forsikringsselskaber og banker, forlangte således, når de gav lån mod pant i faste ejendomme, i mange tilfælde, at pantebrevet blev underskrevet enten for notarius publicus eller i anstalten selv. Der viser sig altså her i det praktiske liv uvilkårlig en trang til at opnå samme tillid og sikkerhed for vore

pantebreve, som hypotekbrevene i Tyskland med føje nyder. Et tysk hypotekbrev, der er overensstemmende med grundbogens indhold, er efter gældende ret i nævnte henseende lige så sikkert for en køber eller långiver som en statsobligation, idet det end ikke kan angribes af de nylig omtalte indsigelser, der tidligere kunne fremsættes mod et dansk pantebrev, såvelsom mod ethvert gældsbrev. Det er utvivlsomt, at denne ubetingede tillid og sikkerhed har sin meget store andel i den høje udvikling, den tyske realkredit har nået. Erfaringen indenfor tidligere tysk erhvervsliv viste, at når erhververe af pantebreve ikke af retsordenen er beskyttet ved en sådan ubetinget tillidsregel, vil kapitalisterne finde det langt bekvemmere at anbringe deres penge i statspapirer o. l. Tendensen i nutidens forretningsliv vil sikkert fortsat gå i retning af at kræve tilliden til de vigtigste dokumenter befæstet ved lovens beskyttelse. Som et umiddelbart praktisk vidnesbyrd om retningen i udviklingen kan også fremhæves, at engelsk ret, hvor den har indført tinglysning eller registrering, har betrygget den godtroende omsætning af registrerede pantebreve gennem en meget omfattende tillidsregel, se Land Reg Act s 33 nr 3: En tinglyst køber af et pantebrev og hans efterfølgere i retten skal ikke kunne angribes af nogen uregelmæssighed eller ugyldighed vedrørende pantebrevet selv, når han ikke kendte denne mangel, da pantebrevet blev transporteret til ham (A registered transferee for value of a charge and his successors in title, shall not be affected by any irregularity or invalidity in the original charge, of which he was not aware when it was transferred to him), og samme lovs s 83 nr 4.

At pengeanstalterne for deres egen sikkerheds skyld gjorde ret i at stille de ovennævnte krav, og at selv en notarialbekræftelse i adskillige tilfælde ingenlunde var nogen unødigt forsigtighedsregel under den daværende retstilstand, ses af en højesteretsdom i U f R 1885. 20, i hvilket tilfælde en mand, der var forpagter hos en ejerinde af flere ejendomme, skrev et falsk pantebrev, lydende på en af hendes ejendomme og udstedt til den stedlige sparekasse som kreditor, og fik sin søster under falske foregiver til overfor sparekassen at optræde som ejerinde og skrive dennes navn falsk efter — hvorefter pantebrevet blev tinglæst — således, at nævnte ejerinde, da hun senere søgte et prioritetslån i samme sparekasse, blev ganske overrasket, da denne meddelte hende, at den i forvejen var i besiddelse af et af hende udstedt, tinglæst pantebrev i samme ejendom, hvori hun nu søgte lån.

Endelig må nævnes den besynderlige regel i vor nedarvede ret, at uvedkommende d v s personer, der efter tinglysningsbøgerne

ingensomhelst ret har til at råde over en ejendom, ikke desmindre kunne få deres dokumenter, der stifter nye rettigheder over ejendommen, tinglyst og indført på ejendommens blad i bøgerne; tinglysningsdommeren undersøgte overhovedet ikke, om den over ejendommen rådende var rette vedkommende; fandtes den rådende slet ikke indført i bøgerne, nøjedes dommeren blot med at give den uvedkommendes dokumenter anmærkning om manglende adkomst. Denne regel var naturligvis kun egnet til yderligere at svække tinglysningsbøgernes pålidelighed. Erhvervslivet viste også sin modvilje overfor dette system. Således indlod adskillige kreditforeninger sig ikke på at give lån til ejere, der stod opført i bøgerne med manglende eller mangelfuld adkomst til ejendommen.

På dette sted er alene talt om de mangler i den nedarvede tinglysningsordning, der svækkede tilliden til tinglysningsbøgerne. Senere vil på vedkommende steder blive behandlet de andre mangler ved ordningen, navnlig bogføringssystemet og visse regler om pantretten i fast ejendom.

Der kan da efter det anførte formentlig ikke være nogen tvivl om, at det ville være et stort gode for vor realomsætning og vor realcredit, dersom man kunne fjerne de i det foregående omhandlede fejlkilder fra tinglysningen og vort ejendomsblad i realregistret, og således sikre dette ubetinget pålidelighed. De ovenfor nævnte svagheder: Uoverensstemmelser mellem det tinglæste og ejendomsbladet, hævds- og andre erhvervelser i strid med skøde- og pantebøgerne, indsigelser mod de tinglyste adkomsters og pantebrevs gyldighed, tinglæsningsfrister, adkomstmangler — kan forøvrigt ikke siges at være de eneste. Overhovedet kan der tænkes bestandigt at opstå nye tilfælde, i hvilke tilliden til skøde- og pantebøgernes og de tinglyste dokumenters pålidelighed brister, sålænge der ikke er indført en almindelig ordning, som fastslår dokumenternes og bøgernes ubetingede troværdighed. At denne troværdighed i og for sig bør tilstræbes, vil til syvende og sidst også de fleste erkende. Men når man alligevel i Norden fra mange sider har rejst modstand mod indførelsen af en dertil sigtende reform, så skyldes denne modstand i virkeligheden den store tvivl og usikkerhed, der hersker i det næste fundamentale spørgsmål: ad hvilke veje skal dette mål, den ubetingede tillid til tinglysningen nås?

Når der her og i det følgende tales om bøgernes og dokumenternes ubetingede troværdighed, menes hermed naturligvis kun, at disses indhold betragtes som gyldigt overfor godtroende erhververe.

Her er det naturligt først at spørge: hvilke veje har de retsforfatninger fulgt, der mest systematisk har befæstet denne tillid, de germanske? Der er så meget mere grund til at undersøge dette noget nærmere, som det jo er sporene af disse retsforfatninger, der indtil T L har skræmmet lovgivningerne i Norden fra at løse problemet.

Kort udtrykt kan man sige, at det tyske grundbogs-system og de af dette påvirkede retsordninger har fulgt den vej, som også først må falde én i øjnene, når man vil søge at sikre offentlige bøgers rigtighed, og som man derfor også hidtil under problemets drøftelse i Norden alene har regnet med som farbar vej: Skal skøde- og pantebøgernes indhold være fuldt pålideligt, må der ske en nøje sigten af livets materiale, der strømmer til bøgerne, inden dette materiale får lov til at blive optaget i bøgerne; følgelig må der navnlig ske en *embedsmæssig prøvelse* af adkomsten, og aftalen om overdragelsen af ejendomsret (derimod ikke af til grund for overdragelsen liggende »obligatoriske« kontrakter). For at bevæge parterne både til at lade deres dokumenter notarielt bekræfte og til snarest at lade dem indføre i grundbogen udruster loven den offentlig stadfæstede kontrahering og den i grundbogen indførte kontrakt med en styrke i retsvirkningerne, som hæver den højt over den rent private kontrahering.

Disse veje, den offentlige sigten og prøvelse og kontraheringens nøje tilknytning til grundbogen og grundbogmyndighederne, har imidlertid i forskellige retninger vist sig at være ret uheldige, har ført til betydelige ulemper og en kunstig udvikling, navnlig i følgende retninger:

1. Da det i første række gælder om at sikre aftalens ægthed og gyldighed, inden den indføres i grundbogen, så at den ikke bagefter kan angribes af indsigelser, som falsk, umyndighed o s v, foreskrives det i tysk ret, at aftalen skal *bekræftes af notarius eller retten*. Og forinden indførelsen i grundbogen er den private aftale om *overdragelse af ejendomsret ikke bindende*, medmindre den har fået notariel, retslig eller anden offentlig bekræftelse eller er afgivet for eller indleveret til grundbogmyndigheden, B G B § 873, 2 stk, § 313, jfr *Dernburg* s 147 ff, *Planck* s 72—77, jfr også Z G B § 657, *Wieland* s 62 ff. Gennem denne ugyldighedsregel lægges der altså et

kraftigt pres på de private til snarest at søge indførelse af deres ejendomsoverdragelse i grundbogen såvelsom til snarest at søge notariel bekræftelse. Derimod kræves det ikke ved aftaler om de delvise ejendomsrettigheder, at de for at få gyldighed skal indgås for grundbogmyndigheden (Amtsgericht eller notar).

Denne retstilstand turde i forskellige retninger være ret uheldig, ialfald for en nordisk opfattelse. For det første belemres det praktiske liv med megen omstændelighed, adskillige ulæmper og udgifter ved hele dette offentlige bekræftelsessystem. Nordisk forretningsliv ville ihvertfald utvivlsomt føle det som en meget tyngende byrde, om det ved alle ejendomshandler skulle være forpligtet til at søge notarens eller anden offentlig myndigheds medvirkning. Desuden bør man heller ikke overvurdere notarialbekræftelsen, dens almene betydning iøvrig ufortalt. Man erindre blot, hvorledes i praksis et identitetsvidnes kendskab i ikke så få tilfælde beror på, at det umiddelbart forinden dokumentets udstedelse er blevet forestillet for underskriveren.

Men dernæst må en retsordning, hvorefter borgernes ejendomshandler kun er gyldige under offentlige myndigheders medvirkning, virke svækkende på de private selvvirksomhed og initiativ på kontraktudformningens område. En sådan bunden ordning ville afgjort stride imod nordiske begreber om borgerligt kontraktligt selvstyre.

2. M h t pantsætningen bemærkes: I de tilfælde af pantsætning, hvor der i tysk ret ikke oprettes noget pantebrev, stiftes panteretten ved indførelse i grundbogen alene (Buchhypotek), B G B §§ 1116, 1117, 1154, 1184, 1185 m fl. Hvor der — i de almindelige tilfælde — oprettes et pantebrev (Briefhypothek), udstedes dette ikke som i dansk ret af pantsætteren, men af retten, af grundbogmyndigheden, med dennes segl og underskrift, og indeholder bl a et kort uddrag af grundbogen, B G B § 1116, G B O §§ 56 ff, *Planck* s 790 ff, *Gütthe* s 1064 ff, se også Z G B §§ 857 ff.

Også i *svensk* ret stiftes panteret i fast ejendom ved rettens beslutning; men der findes iøvrig ikke der tilnærmelsesvis formaliteter i det omfang, som findes i tysk ret, jfr nedenfor.

3. Yderligere omstændelig og kunstig for en nordisk opfattelse bliver den tyske retsordning dernæst gennem konsensreglen. Denne kan i korte træk bestemmes som reglen om, at der til overdragelse af en ret over en fast ejendom kræves *materielt* en tosidet erklæring,

en overenskomst mellem den berettigede (almindelig ejeren) og erhververen, hvori førstnævnte samtykker i *rettens overdragelse* til erhververen, B G B § 873, 1 stk, jfr *Planck* s 118 ff, *Dernburg* s 137, og *formelt* en Eintragungsbewilligung, hvorved han tillige samtykker i den overtagne *rets indførelse* i grundbogen.

Da der forøvrigt tillige til indførelse i grundbogen i reglen kræves et udtrykkeligt *andragende* til grundbogmyndigheden om indførelse, så udfordres der altså i virkeligheden ikke mindre end tre viljeserklæringer til overdragelse af en ret over en fast ejendom. I praksis slås de tre viljeserklæringer dog sammen i ét skriftstykke, men dette må udtrykkelig indeholde og særskilt fremhæve dem alle tre. Altså må man her udtale: »*Ich übertrage (eller ich verpfände) und bewillige und beantrage die Eintragung*« (in das Grundbuch). Disse udtryk er de trylleord, ved hvilke grundbogens blade og velsignelser alene åbner sig for erhververen.

Der *kan* udtænkes mange skarpsindige sondringer om meget mellem *himmel og jord*. Men det er unaturligt i en praktisk videnskab som juraen at udtænke forskelle og tilmed opbygge omfattende hovedregler for menneskers færd herpå, når livet selv kun møder disse sondringer i undtagelsestilfælde. Til sådanne abstrakte tankefostre hører imidlertid afgjort den tyske rets sondring mellem den viljeserklæring fra den berettigede, hvorved denne overdrager en anden en ret over sin faste ejendom, og en viljeserklæring, hvorved han tillader rettens indførelse i grundbogen eller hos os rettens tinglysning. At livet ikke gør denne sondring, ses bedst af forholdene under en naturgroet retsordning som vor. Udsteder en mand hos os et hjemmelsbrev angående en fast ejendom til en anden, være sig et skøde, pantebrev, servitutdokument el, går alle, både modtageren og tinglysningsmyndighederne ud fra som noget ganske selvfølgeligt, at denne anden straks og uden videre kan lade hjemmelsbrevet tinglyse for at sikre sin erhvervede ret bedst muligt; at udstederen skulle have noget imod denne selvfølgelighed, kan i reglen ikke tænkes. Kun i særlige forhold, ved enkelte rettigheder — f eks ved leje — kan der her komme særlige hensyn frem. Men under alle omstændigheder må det blive udstederens sag at gøre den anden part opmærksom på og udtrykkelig betinge sig, at den anden nok må få en ret over ejendommen, men ikke må sikre sig den på sædvanlig måde.

4. Med de ovenanførte strenge krav er betingelserne for indførelse i grundbogen endda ikke udtømt. Andre abstrakte begreber

møder frem og kræver deres ofre. Den abstrakte sondring mellem tinglige og obligatoriske rettigheder må naturligvis efter tysk tanke-system her gøre sig gældende også i den positive lovgivning. Efter § 873 kan kun de såkaldte tinglige rettigheder indføres i grundbogen, jfr *Planck* s 122—23, *Fischer og Henle* s 558—59. Hvis altså en ret er så uheldig efter tysk teoretisk opfattelse at falde ind under de obligatoriske rettigheder — hvilket f eks er tilfældet med leje-retten —, kan den ikke indføres i grundbogen. Istedent for at spørge, om der er praktisk trang til rettens indførelse, og, når dette må besvares bekræftende, anse det for ganske ligegyldigt, om retten er tinglig eller obligatorisk, lader man altså rettens skæbne i så henseende ganske afhænge af en — tilmed tvivlsom — begrebsafgørelse.

Alle disse krav, der således stilles for optagelse i grundbogen, notarialbekræftelse, konsens, tinglig karakter, ubetingethed, har da faktisk også i praksis vist sig for tunge; og hvis de ubetinget fastholdtes, ville de i det daglige liv ofte udelukke berettigede krav fra retsbeskyttelse. Tysk ret er da blevet nødt til at åbne en udvej — omend kun i ret begrænset omfang —, idet den i visse tilfælde giver adgang til at sikre et krav en vis retsbeskyttelse gennem en førindtegning, en *Vormerkung* i grundbogen, endskønt enkelte af de ovenfor omtalte betingelser herfor ikke er tilstede.

Om *Vormerkung* se BGB §§ 883 og 885, jfr *Dernburg* s 177—187; GBO § 25, jfr *Gütke* s 582—608.

Ligesom enkelte nordiske jurister har følt sig fristet af tysk rets notarialbekræftelse, således har også enkelte følt sig draget af konsensprincippet og ment, at vor ret på dette punkt var altfor fri og formløs, se således *W. Ussing* i Nordiske Forhandlinger 1872 s 116, *Bergh* s st s 120. *Hagerup*, der er en tilhænger af det tyske system i dets helhed og således anbefaler både notarialbekræftelsen og konsensreglen, læmper dog denne sidste, idet han ikke vil kræve udtrykkeligt, særskilt samtykke til indførelsen, men indlægger i ejerens udstedelse af hjemmelsbrev et stillende samtykke, se *Hagerup* Grundbøger s 51. Hermed er vi imidlertid kommet ud af det formelle konsenskrav og over i noget ganske andet, nemlig i kravet om, at kun den i grundbogen indførte ejer er berettiget til at råde over ejendommen. Om dette krav se nærmere nedenfor.

Noget større formkrav end i dansk-norsk ret stilles der vel i svensk ret, men dog intet i sammenligning med det tyske bekræftelses- og konsenssystem. Det påses ved lagfart og ved in-teckning af panteret, at hjemmelsbrevet er underskrevet af to *vitterlighedsvidner*. Det kræves for fast ejendom i Sv L J B kap 1 § 2, at køb, mageskifte og gave skal ske skriftlig med to mænds vidnesbyrd; og

ifølge Inteckningslagen 1875 § 1 er det en nødvendig form for panterets stiftelse i fast ejendom, at pantebrevet underskrives af vitterlighedsvidner.

I svensk ret skal ved panteretten — hvor manglen af vidner jo ikke tilstedes — ejeren høres, hvis der opstår tvivl om panteaftalens gyldighed iøvrig, se §§ 5 ff, hvilken regel vistnok analogisk må kunne anvendes ved andre middelbare ejendomsrettigheder, se Nordisk Retsencyclo-pædi. Tingsret, 1880 s 152 med note. Af det anførte vil ses, at man ingenlunde kan indrullere svensk ret som tilhænger af konsenskravet. Nævnte høring er for det første noget andet end at indhente udtrykkelig og notarialiter bekræftet konsens af ejeren, og dernæst kendes selv denne høring kun som *alternativ*, nemlig når dokumentet ikke er underskrevet af vidner, eller der er opstået særlig tvivl.

For sådanne læmpelige former som betingelser for tinglysning kan der naturligvis anføres en del. Forøvrig var i praksis de fleste skøder og pantebreve, der indleveredes til tinglysning i Danmark og Norge, under den tidligere ret forsynet med vitterlighedsvidners underskrift, så faktisk var der her ingen synderlig forskel mellem tilstanden i dansk og norsk og i svensk ret. Om man som i svensk ret ligefrem skal ophøje det faktisk almindelige her til positiv fordring ved de vigtigste aftaler, er vel tvivlsomt. Der kan, som jeg skal søge at vise, findes bedre veje til at sikre gyldigheden end både notarial- og vidnebekræftelsen. Der kan findes et på en gang mere omfattende og dog langt simplere system. Noget andet er, at når et sådant, mere effektivt system til at sikre gyldigheden er anvist, kan bekræftelsen til vitterlighed træde støttende til. Der er imidlertid en rigtig tanke i den svenske rets regel, kun at kræve vidnebekræftelse ved de vigtigste aftaler. Jo hyppigere og almindeligere man kræver underskrift til vitterlighed, jo mere sløves respekten for den.

Det turde iøvrig her være rigtigt at udnytte sagførernes store personalkendskab til identitetsoplysning på dette område, således som det faktisk sker i tysk ret gennem sagførernes virksomhed som notarar. Vel skal man sikkert ikke indføre den tyske notarindretning hos os. Men derfor kan man godt indrømme en rigtig tanke, der formentlig ligger bag denne indretning. En sagførers bevidnelse af en persons identitet og myndighed må være mindst ligeså god som to vitterlighedsvidners underskrift. Man bør vise sagførerstanden denne tillid. At der i sagførerstanden, såvelsom i alle andre stænder, er uheldige elementer, der vil svigte en sådan tillid, er ikke afgørende. En almen regel som den nævnte er tilstrækkelig begrundet

ved, at det langt overvejende flertal af sagførere er samfundets tilid værdig.

Om tysk rets store krav ved *opgivelse* af rettigheder over fast ejendom se 1 udg 929—30.

5. Alle kontraktlige rettigheder over fast ejendom opstår i tysk ret først ved indførelse i grundbogen. Denne indførelse er ligesom den tosidede overenskomst et nødvendigt moment i selve *retsstiftelsen*, se B G B § 873, 1 stk. Forinden optagelsen i grundbogen kan der højst være opstået en almindelig forpligtelse til at stifte en tinglig ret ved at tillade indførelsen, og denne forpligtelse er endda, som ovenanført, ved ejendomsoverdragelser kun gyldig, når den er afgivet til grundbogmyndigheden eller er retslig eller notarielt bekræftet.

Nu gives der imidlertid, når vi går udenfor de kontraktlige erhvervelser, tilfælde i livet, hvor det er så oplagt, at rettigheder opstår aldeles uafhængig af enhver indførelse i grundbogen (såvelsom af tosidet overenskomst), f eks arv, konkurs, at selv tysk ret må erkende det. Reglen, at Eintragung er nødvendig til selve retsstiftelsen, må derfor begrænses til de ved *aftale* opståede rettigheder. De ved andre erhvervelser stiftede rettigheder erkendes at opstå uafhængig af grundbogen; og indførelse heri er for disse erhvervelses vedkommende kun nødvendig for at opnå beskyttelse overfor den, der ved aftale i god tro erhverver ret over ejendommen, se B G B § 892.

Herved er der altså opstået en mærkelig sondring mellem selvstændige og uselvstændige rettigheder eller erhvervelser. Dette nødvendiggør en del afgrænsning og fortolkning af sontringens respektive områder såvelsom af dens retsvirkninger og teoretisk konstruktion, hvis nytte for livet ikke står i forhold til anstrengelserne, jfr 1 udg 931—32.

6. Endelig må som et træk i den tyske grundbogordning nævnes den omstændelige meddelelsespligt, der er pålagt grundbogkontorerne i G B O § 55. Herefter skal der om enhver indførsel i grundbøgerne gives skriftlig meddelelse fra kontoret til den, der har begæret indførelsen, til den i grundbogen indførte ejer af ejendommen, og iøvrig til alle personer (efter grundbogens udvisende), til hvis fordel indførelsen er sket eller hvis ret berøres af denne; og indførelsen i grundbogen af en ny ejer skal også meddeles samtlige panthavere og grundbyrdeberettigede. Denne omfattende med-

delelsespligt bevirker, at der f eks i et jævnt mindre grundbogkontor må udsendes 150 å 200 skrivelser om ugen alene på denne konto.

En så omfattende offentlig prøvelse af dokumenter, en så stor og overalt indgribende kontrollering fra myndighedens side ved rettingens stiftelse, forandring og ophør, som det tyske grundbogsystem medfører, må nødvendigvis kræve et meget stort embeds- og kontorapparat. Eksempelvis skal anføres, at i et byområde på c 120 000 indbyggere kræver grundbogforvaltningen 2 grundbogdommere, 4 sekretærer eller fuldmægtige og 8 skrivere, medens tinglysningsvæsenet i et tilsvarende område i Danmark bestrides af 1 dommer — der endda får tid til at bestride adskillige andre forretninger —, 2 fuldmægtige og 4 skrivere. Som et andet eksempel kan nævnes, at i en retskres, der omfatter c 30 000 ejendomme (Amtsgerichtbezirk Berlin Mitte) og altså nærmest svarer til området for Københavns byrets tinglysningskontor, er der i grundbogkontoret beskæftiget c 125 personer, nemlig 10 dommere, 17 retsfuldmægtige, 12 ekspedienter og 42 maskinskrivere og andre skrivere, medens der i Københavns byrets tinglysningskontor under den nedrivede tinglysningsordning kun var beskæftiget 18 personer, nemlig 1 dommer, 3 fuldmægtige, 4 sekretærer og 10 kontorassistenter, og efter T L 1927 kun 12 personer (1 dommer, 3 fuldmægtige, 2 sekretærer og 6 kontorassistenter).

Problemet er nu, om den fuldkomne sikkerhed, som det tyske grundbogsystem må erkendes at give omsætning og realkredit, af et samfund kan fås for en mindre pris end de omfattende formkrav og det store embedsapparat, som den tyske grundbogordning har betalt for denne sikkerhed. Man kan desværre ikke til løsning heraf henvise til noget andet lands grundbogordning, og navnlig heller ikke til de to vigtigste ordninger udenfor germansk retsområde, *engelsk* og *fransk* tinglysningsvæsen. Disse to retsordninger stiller væsentlig større formkrav end nordisk tinglysningsret, men ganske vist ikke nær så store som den tyske grundbogordning. På den anden side giver hverken den engelske eller franske ordning tilnærmelsesvis den fuldkomne sikkerhed for omsætning og realkredit, negativt og positivt, som den tyske grundbogordning yder. Overfor den engelske registreringsordning er det overhovedet vanskeligt at drage en fuldt retfærdig sammenligning, fordi den idethele er så ny og har måttet begynde på ganske bar bund. 1) Den *første grund-*

læggende registrering af ejendomme og de deri eksisterende rettigheder har nødvendigvis måttet kræve en omfattende embedsmandsmæssig undersøgelse, prøvelse af adkomster og andre dokumenter, offentlig indkaldelse i dagblade o l, se Land Reg Act Part II ss 4—17, Land Reg Rules ss 19—73. 2) Når denne grundlæggende registrering har fundet sted, er de formelle krav til overdragelse og pantsætning af fast ejendom betydelig lettere. Selve aftalen mellem parterne er, ligesom i nordisk ret, gyldig uden registrering; denne er kun nødvendig for at give aftalen beskyttelse overfor godtroende erhververe; og nogen formel konsens til registrering er ikke foreskrevet. Skødet og pantebrevet skal imidlertid være oprettet i en bestemt form for at kunne registreres, nemlig i form af en *deed* dvs et i overværelse af et upartisk og i aftalen økonomisk uinteresseret *vidne* underskrevet og med udstederens *segl* forsynet dokument, se Land Reg Rules s 98, jfr Forms 19 og 20, s 139, jfr Form 45. I disse fordringer finder engelsk ret stadig, ligesom i fortiden, et vist værn mod forfalskninger. På grundlag af disse af parterne til registrering indleverede skøde- og pantedokumenter *udsteder registreringsmyndigheden* (The Registrar), et Land Certificate eller et Charge Certificate, der giver myndighedens offentlige bekræftelse af, at skødet eller pantebrevet er blevet registreret. Disse Certificates er oprettet i en særlig højtidelig form, under myndighedens segl, og de er grundlaget for alle senere aftaler og bestemmelser fra ejerens side over ejendommen og fra panthaverens side over pantretten, Land Reg Act s 64. Der er her på to punkter en vis lighed mellem engelsk og tysk ret, idet de begge stiller et større krav til de private dokumenters form, der er grundlaget for tinglysning, og pålægger tinglysningsmyndigheden en mere aktiv indgriben ved oprettelsen af de to vigtigste dokumenter, skøder og pantebreve, end tilfældet er i nordisk ret. Endelig er der på et tredje punkt en lighed mellem tysk og engelsk ret, idet denne, for yderligere at modvirke forfalskninger, også pålægger tinglysningsmyndigheden en omfattende meddelelsespligt. Efter Land Reg Rules s 89 skal der nemlig fra tinglysningskontoret sendes skriftlig meddelelse om det til tinglysning indleverede dokument til den, som det angives at være udstedt af, og i mange tilfælde også til efterfølgende panthavere. — Den engelske registrering giver imidlertid ikke den trykthed for omsætningen og realkreditten som den tyske grundbogføring. I *positiv* retning byder et engelsk registreret dokument og det engelske realregister ganske vist en betydelig sikkerhed, også

mod forfalskninger, idet staten, som før berørt, gennem et tinglysningsfond i vidt omfang giver den godtroende erhverver erstatning for tab, han lider ved fejl i registret, derunder også fejl, opstået ved falsk fra de privates side, se Land Reg Act ss 83—85. Men den vigtige *negative* side af den offentlige tillid til registret (grundbogen) er ret ufuldkommen udviklet i engelsk ret, hvad der hænger sammen med, at tinglysningsystemet her er så nyt og ikke er bygget op, som i tysk og nordisk ret, på århundreders foregående udvikling. Man kan altså ikke stole på, at alle rettigheder, der ikke findes i registret, ikke gælder mod godtroende erhververe, således som i tysk ret og selv i nedarvet nordisk ret i flertallet af tilfælde. Det er kun skøder og pantebreve (og lejekontrakter på mere end 21 år), der *skal* registreres for at kunne gøres gældende mod sådanne erhververe. Hele den store og vigtige gruppe af rettigheder, vi kalder servitutter, må praktisk talt i de fleste tilfælde respekteres af enhver køber og panthaver uden nogen tinglysning (det gælder således både profits à prendre og de fleste easements), se Land Reg Act s 70; og derfor advarer ethvert af de nævnte offentlige skøder, Land Certificates, og pantebreve, Charge Certificates, mod disse mange skjulte rettigheder, der må respekteres, og opregner dem, ligesom nævnte s 70, med talrige konkrete eksempler.

I *fransk* ret giver tinglysningen (transcription, inscription) i *negativ* retning betydelig større sikkerhed end registreringen i engelsk ret, idet ikke blot rettigheder ifølge skøder og pantebreve, men de fleste andre rettigheder, også alle servitutter skal tinglyses for at kunne gøres gældende overfor godtroende erhververe, se lov 23 marts 1855, jfr *Planiol* 2612, 2615—19, 2755, 2941. På den anden side giver den franske tinglysning ingen sikkerhed i *positiv* retning, for rigtigheden af tinglysningsbøgernes positive indhold, for gyldigheden af de tinglyste dokumenter; og i denne henseende er den engelske registrering den franske transcription og inscription overlegen.

Fransk ret stiller ligesom engelsk og nordisk ret ikke nær så store formelle krav ved tinglysningen som tysk ret. Den private aftale er således i sig selv gyldig uden tinglysning og uden nogen myndigheds medvirken, jfr *Planiol* 2615, II 2981; dette gælder ved alle dokumenter, både skøder, pantebreve, servituddokumenter o s v. Ved et enkelt dokument, pantebrevet, kræves imidlertid en bestemt form, idet dette dokument skal oprettes for notarius, se Code civil art 2117, 2127, jfr *Planiol* II 2758.

— Alt i alt vil det derfor være rigtigt i en undersøgelse, der går ud på at finde frem til en ordning, der giver den størst mulige tillid til de offentlige tinglysningsbøger, at holde sig til vurderingen af den tyske grundbogordning, der utvivlsomt er den mest fuldkomne i *denne* henseende.

4 KAP.

NYE MULIGHEDER. RETSVIRKNINGERNES DELING.
HVAD ER »OFFENLIGHED«?

De ovenfor angivne hovedpunkter har formentlig vist kredit- og debetsiderne i den nedarvede nordiske tinglysningsordning og i den tyske grundbogordning. På den sidstes kreditside står den ubetingede tillid til de offentlige bøger. Denne tillid er nu ganske vist en meget værdifuld post; men den turde dog, alt vel betænkt, ikke kunne opveje de ovenfor under 1—6 angivne debetposter. Hvis forholdet nu til syvende og sidst var det, at denne tillid ikke kunne opnås uden samtidig at indføre den tyske grundbogordnings system, så burde vi sikkert i nordisk ret forsøge at slå os til ro med vor hidtil gældende tinglysningsordning trods dens ufuldkommenhed i denne henseende. Det har nu netop hidtil været den almindelige opfattelse, at man ikke kan indføre grundsætningen om grundbøgernes eller skøde- og pantebøgernes offentlige troværdighed uden samtidig at indføre det offentlige prøvelse- og bekræftelsesystem, som i tysk ret er garantien for denne troværdighed. Og netop af denne grund har det overvejende antal af nordiske jurister, der med rette har følt sig afskrækket af prøvelse- og bekræftelsesystemet, været imod indførelse af publica fides-grundsætningen.

Denne almindelige opfattelse kan jeg dog ikke dele. Som jeg skal søge at vise, findes der andre veje til at skabe ubetinget tillid til grundbøgerne end prøvelse- og bekræftelsesystemet. Der kan findes et simpelt system, der formentlig endog bedre end nogen embedsmæssig prøvelse og bekræftelse kan skabe denne tillid, og som ikke medfører nogen af de ulæmper eller omstændeligheder, som det tyske grundbogsystem er behæftet med. Elementerne til en sådan ny ordning har den foregående undersøgelse til en vis grad søgt at forberede. En nærmere undersøgelse heraf vil have interesse ikke blot for de nordiske lande, men også for andre lande, hvis ret på dette område endnu står på skillevejen, ved afgørelsen af spørgsmålet, om de skal gå over til det tyske system eller ej.

I den strid, der nu har stået hos os i to menneskealdre, gennem afhandlinger, tidsskrifter og juristmøder mellem tilhængerne af vort nedarvede tinglysningsystem og forkæmperne for grundbogsystemet, har ingen af disse retninger kunnet vinde den afgørende magt over sindene, der fører til et positivt resultat, til en løsning. Tankerne har bestandig kreset om og vaklet mellem disse to systemer og derved mellem de to hovedvanskeligheder, som de fører ind i. Styrer man efter det ene system, det nordiske, bliver farten ganske vist let og hurtig, men til gengæld ikke altid tryk. Og følger man det andet system, det germanske, som ledestjerne, bliver farten ganske vist tryk, men til gengæld tung og besværlig. Vil man nu gøre et forsøg på at finde et system, der på én gang virker sikkert og let, må man først søge at frigøre sig for indflydelsen fra begge de nævnte ordninger, søge at få dem lidt på afstand. Man vil da formentlig for det første erkende det, jeg begyndte med at fremhæve, at begge disse systemer har den grundfejl, at de er *énstrengede*, at de knytter alle retsvirkninger til et ganske enkelt led i noget, der efter min opfattelse er en hel proces, og hvor den rette løsning turde være at fordele retsvirkningerne mellem de forskellige led i denne proces, på de steder i denne, hvor de naturligst hører hjemme. Foretager man denne fordeling, vil man formentlig finde, at de forskellige led eller hjul i maskineriet virker både let og sikkert. Endelig kan man i adskillige interessekonflikter nå en simpel løsning ved, således som den engelske tinglysningsordning, at tage forsikringstanken i tinglysningsens tjeneste.

Vor tidligere gældende tinglysningsordning og den tyske grundbogordning kender begge kun en enkelt retsikrende akt og en dertil svarende samlet, ensidig behandling af retsvirkningerne. Den første knyttede alle retsvirkningerne til tinglæsningsakten, den anden til indførelsen i grundbogen. I modsætning hertil vil jeg hævde, 1) at retsikringen eller tinglysningen ikke er en enkelt akt, men en hel virksomhed, navnlig en offentliggørelse, med momentane og varige former. Tinglæsningen og indførelsen i grundbogen eller realfoliet er hver for sig kun en enkelt side af denne proces; og de er tilmed ikke engang de eneste led i denne; der kan meget vel tænkes andre og flere, samtidig virkende; og 2) må jeg hævde, at virkningen af tinglysningen ikke bør opfattes som en enkelt eller enkelte ensartede retsvirkninger; det drejer sig i virkeligheden om en hel række højst forskellige retsvirkninger, hvis rette behandling og

tilknytning netop er et problem. Under grundbogsystemet og debatten herom, hvor tankerne er indsnevret til og stadig kun kreser om det ene led, grundbogen, indsnevres også al retsvirkning til denne; spørgsmålet er her udelukkende: om grundbogen skal have offentlig troværdighed, publica fides, negativt og positivt, om kun det skal gælde, der står i grundbogen, og om alt det, der står i grundbogen, skal gælde. Herved er der, som jeg skal vise, sket en overbelastning af denne bog; og heri turde grunden ligge til, at debatten om grundbogsystemet er blevet endeløs. Udtrykket offentlig troværdighed, publica fides, er altfor omfattende og derved uklart; det skjuler meget forskellige virkninger. Og det er i virkeligheden kun en ret begrænset del af al denne såkaldte troværdighed, grundbogen overhovedet mægter at bære.

Såvidt jeg formår at se, må man her skelne skarpt mellem ialtfald tre forskellige arter af retsvirkninger, der forekommer mig at kunne bestemmes således:

- I. Prioritetsvirkningen.
- II. Gyldighedsvirkningen.
- III. Legitimationsvirkningen.

Og det vil svarende hertil vise sig, at der bliver brug ikke for en enkelt, men for flere forskellige sikringsakter.

I. PRIORITETSVIRKNINGEN

Ved prioritetsvirkningen forstår jeg, som allerede ovenfor i de almindelige bemærkninger fremhævet, den retsvirkning, at rettligheder i indbyrdes kollision opnår fortrinsstilling — eller sidestilling — i forhold til hinanden bedømt efter den tidsfølge, hvori de opstår eller på objektiv måde konstateres i tingenes sammenhæng.

Der er imidlertid her flere tidspunkter, stadier under rettighedens opståen og sikring at vælge imellem. Der kan navnlig være tale om følgende trin: selve kontraheringsøjeblikket, skriftlig fikseret, altså dokumentets *udstedelse*, dokumentets *indlevering* til tinglysning eller til indtegning i myndighedens dagbog, selve *læsningen* eller *lysningen* eller *indførelsen* i denne bog, og endelig indførelsen i *realregistret* eller *tingbogen*.

Efter dansk sprogbrug er germanismen *grundbog* ikke noget heldigt udtryk for realfoliet eller -registret. Ordet grund betegner jo kun den ubebyggede jord; og skulle vi endelig betegne de offentlige bøger herefter, måtte vi sikkert bruge det gamle danske udtryk jordebog, omend dette

som bekendt i ældre tid havde en anden betydning, nemlig af afgiftsbog for jordegods. Men faste ejendomme omfatter jo andet end jorden; og da hovedbogen om retsforholdene vedrørende jord og bygninger først og fremmest er en bog, der føres ved tinget og er et led i tinglysningen, er ordet *tingbogen* velegnet. Dette ord er iøvrigt efter retsplejeloven blevet ledigt til dette særlige brug. Tidligere brugtes det nemlig også om retsprotokollen, i flæng med dette udtryk. Men retsplejeloven har afskaffet denne sprogbrug og bruger her alm ordet retsbogen, se retsplejelovens kap 3. I det følgende bruger jeg derfor ordet tingbogen om realfoliet. Denne sprogbrug er også gennemført af tinglysningsloven.

Der vil nu sikkert i nutiden være enighed mellem de fleste om, at dokumentets udstedelse mellem parterne ikke er et tilstrækkelig betryggende moment til at konstatere prioriteten. Det drejer sig her ikke om aftalens virkning mellem parterne, men overfor den eller de i kontraheringsøjeblikket fraværende tredjemænd, og det drejer sig om så vigtige akter som salg og behæftelse af faste ejendomme. Prioritetens konstatering kan da ikke betroes kontraktparterne, men må under en eller anden form ske ved eller for den upartiske myndighed. Det er da også efterhånden blevet den almindelige ordning landene over, at prioriteten bestemmes ved en offentlig akt, navnlig indførelse i en offentlig bog; dette gælder således både i *svensk, norsk, tysk, schweizisk, engelsk* og *fransk* ret, se B G B § 879, jfr § 878, schweizisk Z G B § 972, Land Reg Act ss 19, 22, 29, Rules s 83, jfr *Williams* s 657, 668, *Planiol* 2615—2619, II 2980 og 2981, Lagfartslagen § 12, Inteckningslagen §§ 14 og 18, Aubert s 161 ff Nedarvet dansk ret danner imidlertid i så henseende en mærkelig undtagelse. Vel krævedes der også her en offentlig konstatering, tinglæsning; men når denne var foregået indenfor visse frister, regnet fra dokumentets udstedelse, bestemtes prioriteten, som tidligere berørt, efter udstedelsesdagen. Der er imidlertid efterhånden blevet ret almindelig enighed om, at denne regel fra Chr. V's Lov om tinglæsningens tilbagevirkende kraft var uheldig. Den var for det første af den anførte grund ikke betryggende til afgørelse af prioriteten; men den gjorde dernæst, som tidligere nævnt, et brud på tilliden til tinglysningen. Tredjemand har herefter intet sikkert at holde sig til, når han vil vide, om han går forud for en anden erhvervelse eller ej.

I *Norge* blev tinglysningsfristerne afskaffet ved lov 12 oktbr 1857. I *svensk* ret er prioritetsvirkningen i reglen knyttet til ansøgningen — anmeldelsen — om tinglysning, medens legitimationsvirkningen er knyttet til rettens beslutning.

Der er da formentlig ingen særlig grund til at opretholde den private prioritetsbestemmelse, heller ikke i den halvt offentlige — halvt private form, som vore gamle tinglysningsfrister repræsenterer. Men når disse afskaffes, opstår spørgsmålet: hvilken offentlig konstatering skal prioritetsvirkningen da knyttes til? Ti, som ovenfor nævnt, er der her flere muligheder at vælge imellem.

Først må der spørges, om prioritetens konstatering skal knyttes til en egenlig *offenliggørelsesakt*, være sig oplæsning eller en mere moderne form. Her viser det sig, hvor vigtigt det er at sondre skarpt mellem de ovenfor angivne 3 slags retsvirkninger. Medens nemlig en anden af disse, gyldighedsvirkningen, som vi skal se, må kræve også en *offenliggørelsesakt* i en vis snevrere betydning, er dette derimod ikke tilfældet med prioritetsvirkningen. Alt hvad denne kræver, er en *betryggende* konstatering af tidspunktet mellem de konkurrerende erhververe. Men dette nås fuldtud blot ved hjemmelsbrevens indlevering til det offentlige tinglysningskontor og dettes bemærkning i en dertil indrettet offentlig bog om tidspunktet for indleveringen. Nogen *offenliggørelse* udover indførelsen i en sådan dagbog er i denne forbindelse ganske unødvendig. Hovedsagen er, at det ikke er overladt de konkurrerende erhververe selv, men den offentlige myndighed at konstatere tidspunkterne for deres indbyrdes retsvirkning.

Af de tidligere nævnte stadier eller tidspunkter, der var at vælge imellem, bliver der altså herefter tre tilbage; selve indleveringen til kontoret, indførelsen i dagbogen og endelig indførelsen i tingbogen.

Praktisk talt vil indleveringen til kontoret og indførelsen i dettes dagbog altid falde sammen. Kun i sjældne undtagelsestilfælde vil det ved en forseelse fra embedsmandens side kunne ske, at kontorets dagbog angiver en for sen (eller for tidlig) indleveringsdato. Da det nu i sådanne undtagelsestilfælde vil være yderst vanskeligt at bevise, at dagbogens datoangivelse er forkert, og da på den anden side tredjemand ikke har andet at holde sig til end den offentlige bogs angivelser, synes det, retsteknisk set, at være det rigtigste altid at knytte prioritetsvirkningen til dagbogens konstatering eller, hvad der praktisk talt er det samme, at opstille en formodning for dagbogens rigtighed i så henseende, og lægge en streng bevisbyrde på den, der gør indsigelse herimod, således som det nu er sket ved T L § 25, jfr § 14, 3 stk.

Tilbage bliver altså alene forholdet mellem dagbog og tingbog. Hvis der viser sig uoverensstemmelse mellem disse to bøgers op-

lysninger om rettighedernes indbyrdes prioritetsstilling, hvilken af bøgerne skal da gælde?

Her vender vi under en anden form tilbage til det spørgsmål, som under den hidtil gældende ret opstod, når der viste sig uoverensstemmelser mellem det tinglæste og realfoliets indhold. Som vi før fremhævede, flytter dette spørgsmål, selvom vi afskaffer tinglæsningen, med over i en hvilkensomhelst ordning.

Bag striden mellem dagbog og tingbog ligger en strid mellem to grupper af interesserede, der hver for sig har krav på retsbeskyttelse. De erhververe af rettigheder over fast ejendom, der har gjort alt, hvad man kan forlange, for at sikre deres ret, altså indleveret et hjemmelsbrev i lovlig form til tinglysningskontoret, vil naturligvis holde på, at kontorets første og umiddelbart ved indleveringen foretagne konstatering af prioriteten, altså dagbogens angivelse skal være den afgørende. De derimod, der erhverver rettigheder over ejendommen i tillid til tingbogens angivelser, vil lige så selvfølgelig holde på disse.

Sammenstødet mellem disse to grupper af erhververe løser den tyske grundbogordning, som anført, ensidig i sidstnævnte gruppes favør; grundbogen og de, hvis interesser knytter sig til den, bliver her som alle andre steder altafgørende, (for den anden gruppe bliver der alene tale om et eventuelt erstatningskrav mod grundbogføreren, når de almindelige betingelser herfor foreligger, subsidiært mod staten, se G B O § 12, jfr B G B § 839, se nærmere *Gütthe* s 165 ff). Omvendt beskyttede hidtil gældende dansk ret ensidig førstnævnte gruppe erhververe. Når disse havde fået deres indlevering af hjemmelsbrevet konstateret af myndigheden ved tinglæsningen, var deres ret sikret, uanset om den derefter indførtes på realfoliet eller ej, og således uden hensyn til, at erhververe i tillid til bøgerne intet kendte til dens eksistens og følgelig skuffedes i deres dispositioner og led tab, som de tidligere anførte domme viser.

I virkeligheden har begge grupper af erhververe et retfærdigt krav på beskyttelse. Og hvis man opgiver de enstrengede ordninger, vil det vise sig muligt at imødekomme begge grupper på en rimelig og naturlig måde. Man må først se på livets tilfælde; derved vil man opdage, at man må sondre mellem forskellige praktiske hensyn, som både nedarvet dansk og tysk ret har skåret over én kam. Først må man tage de normale tilfælde, hvor de til tinglysning anmeldte rettigheder rigtig indføres i dagbog og tingbog. Med henblik på disse tilfælde er det sikkert den rette ordning, at retten,

når den er indført i tingbogen, får prioritetsvirkning fra dens indførelse i dagbogen, fra den af denne bog angivne anmeldelsesdato. Dette falder i tråd med nordisk rets nedarvede regel, at det er den første konstatering for tinglysningsmyndigheden — læsningen, i svensk ret anmeldelse til lagfart — der er afgørende for prioritetsstillingen. I hovedmassen af livets praktiske tilfælde, hvor bogføringen foregår normalt, vil denne ordning give den rette løsning; og det er ret urimeligt af hensyn til de relativt få unormale tilfælde at forlægge hele tyngdepunktet til den senere indførelse i den anden bog, tingbogen eller grundbogen og knytte hovedreglen hertil. Ekspeditions-mæssig turde prioritetsvirkningens tilknytning til dagbogen også have et vist fortrin derved, at tinglysningskontoret ikke er bunden til nøje at ekspedere dokumenterne med indførsel på foliet efter den rækkefølge, hvori dokumenterne indleveres, men får frihed til at behandle de lettere tilfælde først og udskyde et vanskeligere tilfælde til senere og nærmere overvejelse, uden at det vanskelige dokumentets prioritetsstilling derved i mindste måde forringes. Når det iøvrig som ordensregel pålægges embedsmanden at indføre dokumenterne i tingbogen inden en vis frist efter indleveringen, vil en godtroende erhverver altid ved at slå dagbogen for de nærmest foregående dage efter kunne sikre sig fuldt overblik over stillingen.

Går vi dernæst over til de unormale tilfælde, til ekspeditionsfejlene, må der sondres mellem, om dokumentet vel er blevet indført i tingbogen, men med forkert dagbogs- (anmeldelses-) dato, eller om dokumentet overhovedet ikke er blevet indført i tingbogen. Den sidste gruppe tilfælde er erfaringsmæssig den væsentligste fejlkilde. Skulle et dokument blive indført med en forkert anmeldelsesdato, og skulle det yderligere uheld ske, at et dokument noget senere anmeldes, indføres i tingbogen og efter dennes angivelser skulle fortrænge den først anmeldte ret, ville det dog være urimeligt at lade tingbogen være ubetinget afgørende således, at den, der har anmeldt sin ret først og måske allerede truffet bestemmelser derefter, indrettet sine forhold derpå, begyndt at benytte retten osv, skulle fortrænges af den senere erhverver. Her må man tværtimod beskytte den først erhvervede og vel erhvervede ret mest. Man må altså lade ham beholde retten. Men da tilfældene erfaringsmæssig er yderst sjældne, bør man give den anden godtroende erhverver erstatning af statskassen eller et særligt tinglysningsfond.

I de tilfælde, hvor en rettighed, der er indført i dagbogen, slet

ikke er blevet indført i tingbogen, kan fejlen opstå på forskellig måde. Der kan iøvrig gå menneskealdre, måske et århundrede hen, inden fejlen opdages. Eksempelvis kan fra den nedarvede ret anføres, at en tørveskærsret blev tinglæst i 1810, — og altså indført i den almindelige retsbog — men blev ved en forglemmelse ikke indført på realfoliet, hvilket imidlertid først opdagedes i 1879, da konflikten opstod, idet rettens indehaver dette år ville skære tørv som hidtil — og som hans forgængere i ejendomsretten havde gjort lige siden 1810 — men denne gang stødte sammen med en ejer, hvis købekontrakt af 1879 ligesålidt som foliet meldte noget om tørveskærsretten, U f R 1882. 1097. Fra et andet domstiltfælde kan nævnes, at en udkørselsservitut tinglæstes i 1812, men ikke blev indført på foliet, hvilken forglemmelse først opdagedes i 1919, da konflikten opstod, U f R 1920. 310. Fejl af denne art kan i nyere tid navnlig opstå ved udstykninger og udskiftninger. I et parcelskøde hjemledes en *vejservitut* på hovedejendommen; og skødet læstes også i dets egenskab af servitutstiftende; men det forglemtes at indføre servituten på hovedejendommens folium, U f R 1873. 288. Ved en *panteret* kunne tilfældet navnlig opstå, hvor et dokument hjemlede et almindeligt pant, f eks en tinglyst skifteekstrakt, og hvor det glemtes også at tilføre realfoliet bemærkning herom, U f R 1897. 623. Tilfælde af *realbyrder* se U f R 1919. 667, 1920. 228.

Se om et tilfælde af udskiftning (af en bondegård fra en sædegård), hvorved en *jagtret* var forbeholdt hovedejendommen og læst, men ikke noteret på den udskiftede gårds folium under dettes hæftelser, U f R 1874. 51. Jagtretten var her tinglæst i 1810, dommen faldt i 1873, selvfølgelig efter da gældende ret til fordel for jagtrettens indehaver.

Det er muligt, at man i disse og lignende tilfælde kan bevise, at rettens udøver har vundet hævd; men dette er i reglen et tvivlsomt spørgsmål; og det er ihvertfald altid langt lettere at føre sagen på grundlag af den let konstaterlige læsning end på hævd.

Se også *Illum*, Tinglysning s 13 m note 6.

Nu ville det jo være ret urimeligt, om den eller de ejere, der har udøvet en tørveskærsret siden 1810, pludselig skulle fortrænges fra denne ret af en erhverver i 1879, eller, om de, der med føje har jaget på et sted siden 1810, skulle fortrænges herfra i 1873, eller om de, der med fuld ret har kørt gennem en ejendom fra 1812 til 1919, nu pludselig skulle miste denne ret på grund af bogføringsfejl i 1812. Heraf ser man formentlig, hvor kunstig og enstrengt det er at ville gøre en enkelt bog som realfoliet eller grundbogen til

den tap, hvorom hele tinglysningen skal dreje sig, gøre denne bog, der endda kun er et enkelt led i tinglysningens bogføring, til det alt afgørende moment også for *prioritetsvirkningen*, fordi det kan være hensigtsmæssigt at knytte *andre* retsvirkninger til denne bog, jfr nedenfor.

Den retfærdigste løsning i de omtalte tilfælde er tværtimod først og fremmest at lade de velerhvervede, ovenikøbet gennem lang tid udøvede rettigheder bestå i kraft af deres bedre prioritet, konstateret for tinglysningsmyndigheden (ved læsningen, indførelsen i dagbogen). Den godtroende erhverver, der vil fortrænge disse rettigheders indehavere, er endnu ikke, således som disse, nået at komme i et varigt forhold til ejendommen og dens enkeltheder, da konflikten opstår, og fejlen opdages; det er da rimeligere at betragte hans interesse på dette stadium som en overvejende omsætningsinteresse. Og da de omtalte fejl og konflikter er relativt meget sjældne, måske opstår én gang hvert 5 eller 10 år i dansk tinglysningspraksis — og muligvis endda vil blive sjældnere under nutidens bedre bogføring — er der al anledning til at erstatte erhververen det tab, han har lidt ved at stole på tingbogen. Man behøver iøvrig ikke i anledning af disse og lignende fejlkilder at sætte noget egenligt forsikringsapparat — med særlige minimale præmier ved hvert tinglyst dokument — i bevægelse. Man kan simpelthen tage denne erfaringsmæssig ringe risiko for staten med i betragtning ved de almindelige tinglysningsafgifters fastsættelse og henlægge en vis mindre del af de samlede årlige afgifter til et tinglysningsfond til udredelse af nævnte og lignende erstatninger eller lade disse, uden mellemkomst af et fond, udbetale direkte af statskassen.

Den omvendte ordning: at give erhververen retten og den først anmeldte, men ikke i tingbogen indførte berettigede erstatning, vil der i begge de ovennævnte grupper af tilfælde kun yderst sjældent blive brug for, nemlig hvor den ældre ret slet ikke er blevet udøvet eller udnyttet, uagtet der har været al anledning og tid dertil. En sådan fordeling skal dog ikke på forhånd afvises ved en altfor stiv retsregel. Der må her overlades dommeren en vis frihed i skønnet over de enkelte tilfældes samtlige omstændigheder.

Som resultat af undersøgelsen kan vi da formentlig fastslå, at den her omhandlede retsvirkning af tinglysningen, prioritetsvirkningen som hovedregel må knyttes til det første led i tinglysningen, anmeldelsen til dagbogen, men at der i de unormale tilfælde må tages hensyn til tingbogen, til den tillid, omsætningen og realkredit-

ten bygger på denne, gennem indrømmelse af erstatning for tab, som godtroende erhververe lider ved fejl i nævnte bog.

— Efter spørgsmålet om, hvilket stadium eller led i tinglysningen der er det afgørende ved prioritetsbestemmelsen, står der endnu to spørgsmål denne vedrørende tilbage, nemlig dels, om man ved sammenstødsvirkningen skal regne med mindre tidsrum end hele dage, og dels, om den offentlige konstatering af tidspunktet (i dagbogen) er nødvendig ved sammenstød mellem alle arter af rettigheder, eller kun ved visse arter.

M h t det første spørgsmål regnes der i nedarvet dansk ret ikke med mindre tidsrum end hele dage, se D L 5—3—28 til 30, N L 5—3—39 til 41. Det samme gælder i det hele i *nordisk* ret, endvidere i *engelsk* ret, se *Nordling* s 87 ff, 168 ff, *Aubert* s 163 ff (jfr dog ved sammenstød mellem judicielle retsstiftelser *Aubert* s 164), *Williams* s 657. Se også i *schweizisk* ret *Wieland* s 576. I *tysk* ret regnes der derimod i vidt omfang med mindre tidsrum, timer, minutter. Også i *fransk* ret regnes der med klokkeslet, *Planiol* I 2619 og II 3197, dog ikke mellem pantebreve, der tinglyses samme dag, idet disse ligestilles, Code civil art 2147, *Planiol* 3099.

Det skal nu ikke nægtes, at det mulig i nogle forhold kan være rigtigt at afgøre prioriteten mellem indbyrdes stridende retskrav efter mindre tidsforskelle end en dag. Det er således muligt, at det er rigtigt, når dansk retspraksis ved sammenstød mellem omsætningserhververe og konkurskreditorer i spørgsmål om afkræftelse også regner med timer og mindre, se U f R 1917. 165, 848, jfr 1917 B. 290, *Deuntzer*: Den danske Skifteret 1885 s 338, *Munch-Petersen*: Skifteret 41 og 101 note. Men på det område, vi her har at gøre med, turde det imidlertid være rettest kun at regne med hele dage. Det ville nemlig ved indlevering af dokumenterne til dagbogen ofte bero på rene tilfældigheder og vilkårligheder, hvem der når først at blive indført af de på samme dag mødende. Man tænke f eks på tilfælde, hvor to eller flere kommer samtidig ind på kontoret; og ved de med posten kommende dokumenter, der indløber til kontoret samme dag, ville det ofte være den rene vilkårlighed at give den ene fortrinet for den anden. Ved kun at regne med hele dage i sammenstødstilfælde spares man for alle disse vilkårligheder og smålige tvistes spørgsmål, se også *Ørsted* s 336—37, 356, *Ernst Møller* s 28 note 14, *Illum* i U f R 1949 B. 246—48.

Tilbage af problemerne i prioritetsemnet står endnu kun spørgsmålet om den offentlige konstatering af tidspunktet i dagbogen er

nødvendig ved alle sammenstød af erhvervelser eller kun ved nogle. Problemet gælder frivillige erhvervelser ktr erhvervelser ved retsforfølgning. At man derimod mellem frivillige erhvervelser indbyrdes og mellem retsforfølgninger indbyrdes og ved sidstnævnte overhovedet må kræve indtegning i dagbogen, er efter det ovenanførte klart.

Ved private aftaler ktr retsforfølgning kunne man mene, at da de offentlige bøggers pålidelighed overhovedet kun gælder til fordel for frivillige erhvervelser, til beskyttelse af erhververe ad omsætningsvejen i god tro, og ikke til fordel for kreditorerne, kan hensynet til disse overhovedet ikke føre til at kræve nogen art af indtegning af aftaler, heller ikke i dagbogen. Her viser det sig imidlertid atter, hvor vigtigt det er ikke at sammenblende de forskellige retsvirkninger, i denne forbindelse retsvirkning I, prioritetsvirkningen på den ene side og II og III, gyldigheds- og legitimationsvirkningen på den anden. Ti det er vel rigtigt, at gyldigheds- og legitimationsvirkningen kun skal komme omsætningserhververne, ikke kreditorerne til gode, hvoraf bl a følger, at hvis det viser sig, at tingbogen er urigtig på et vist punkt, idet f eks en i bøgerne indført tidligere ejers ret stadig består, fordi overdragelsen i virkeligheden er ugyldig, så kan den sidst indførte ejers kreditorer ikke beråbe sig på tingbogens indhold og fortrænge førstnævnte, virkelige ejer. Men heraf følger ingenlunde, at kreditorer også skal vige for ejere, der overhovedet aldrig har været indført i bøgerne, end ikke i dagbogen, og som heller ikke på nogen anden betryggende måde har fået deres forrang eller prioritet konstateret i forhold til kreditorerne. Dette spørgsmål om en betryggende konstatering i forhold til kreditorerne har således i og for sig, i første række intet at gøre med spørgsmålet om tingbogens pålidelighed. Der kommer ved hint spørgsmål særlige hensyn frem, som ikke vedrører dette. Juraen har tilstrækkelig erfaring for, at man ikke trygt kan overlade menneskene selv at fastsætte deres retsstilling i konflikter med andres interesser. Det er derfor vistnok det rette at kræve de private aftalers prioritet bestemt konstateret, gennem tinglysningens dagbog, også i forhold til kreditorerne. Dette er også vor nedarvede rets erfaring og standpunkt, som udtrykt i gamle Danske Lov 5—3—28, N L 5—3—39, i slutningen.

Der findes foruden de kollisioner, der er de praktisk vigtigste — aftaler ktr retsforfølgninger, eller disse retserhvervelser indbyrdes — en del andre kollisionstilfælde. Af disse kan først udskilles de

tilfælde, hvor andre adkomster end de to nævnte — f. eks *expropriation*, *hævd*, *arv* — støder sammen med *aftaler*. Her har vor nedarvede tinglysning, som ovenfor påvist, en mangel. Det bør sikkert fremtidig kræves, at også disse andre adkomster tinglyses, altså konstateres i dagbogen med prioritet forud for aftalen, for at få gyldighed overfor denne. Men går vi over til kollisioner mellem disse andre adkomster indbyrdes — f. eks hævd eller *expropriation* ktr arv eller ægteskab (eller aftale ktr en af dem) — bør tinglysningen og dens dagbogskonstatering vistnok ikke få nogen betydning for prioritetsbestemmelsen. Derimod er der vistnok god grund til at kræve disse adkomster tinglyst i forhold til kreditorerne, altså i så henseende at ligestille retsforfølgning med den frivillige aftale. Vel kan kreditorerne ikke påberåbe sig omsætningshensynet. Men ikke mindst under nutidens kreditforhold er det vigtigt, at der foreligger så mange pålidelige og tilgængelige oplysningskilder til bedømmelse af en mands status som muligt. De faste ejendommers behæftelse og retsforhold idethele er en vigtig faktor i nutidens kreditoplysning. Og når hævd, *expropriation* o l alligevel skal tinglyses for at få gyldighed overfor senere frivillige erhvervelser, bliver ulejligheden jo ikke større, fordi denne akt også kræves af hensyn til kreditorerne; og tinglysningskravet vinder i styrke herved. Men endelig vinder retsreglerne i enkelhed, når kravet om de private aftalers tinglysning af hensyn til kreditorerne ikke fremtræder som en særlig undtagelse, men går med ind under en fælles ledende grundsætning for alle erhvervs måder. På det begrænsede område, Chr. V's Danske Lov 5—3—28, N L 5—3—39 kunne overskue under hin tids forhold, fastslog den jo også, at retsforfølgningen i denne henseende fuldtud som adkomst måtte sidestilles med »lovligent tinglyste Breve«.

II. GYLDIGHEDSVIRKNINGEN

Ved gyldighedsvirkningen forstår jeg, som tidligere nævnt, at en aftale (eller anden akt) gennem tinglysningen får gyldighed overfor en senere godtroende erhverver og derved også for aftalens parter, således at de indsigelser, som disse måtte have overfor hinanden mod aftalens gyldighed, ingen betydning får i deres forhold til nævnte erhverver, der i tillid til den tinglyste aftale indgår aftaler om ejendommen. Problemet var her, som vi så: om der kunne findes en anden vej til at sikre sig aftalernes gyldighed — og dermed normalt også tingbogens rigtighed i så henseende — end den, det

tyske grundbogs-system var gået, den omstændelige embedsmæssige prøvelse og bekræftelse af aftalerne inden deres optagelse i grundbogen. De foregående afsnit har direkte også søgt at kaste lys over dette problem, og fra forskellige sider synes undersøgelsen at lede fremad til en anden og simpleere vej.

Denne vej kan bedst forklares ved det gamle nordiske ord: *Lysning*. I dette ord ligger en gammel og stadig gyldig erfaring skjult. Ordet betyder, at der fra samfundets side lyses i betydning: kastes lys over en vis akt i videre krese. Akten må, fordi den er af en særlig samfundsvigtig karakter, ikke foregå privat, hemmelig for omverdenen. Samfundsmagten er interesseret i, at den pågældende akt går rigtig til, ikke foruretter nogen; akten eller aftalen har ikke blot interesse for dens to parter; den får også retsvirkninger for den usynlige, i akten ikke nærværende og ubestemmelige kres, der med et forkert moderne ord kaldes offentligheden, og med et noget bedre ord kaldes tredjemand. Lysningens tanke er her den, at når en mellem to foregået vigtig akt har retslig interesse for en tredje eller flere, har denne eller disse tredjemænd et retfærdigt krav på at blive hørt eller blot få lejlighed til at fremkomme med indsigelser, hvis de har sådanne, imod akten, for således sandsynligvis at kunne hindre, at andre erhverve senere skuffes af tingbogens indhold. Følgelig må de først og fremmest gøres bekendt med akten eller aftalen. Da vi imidlertid ikke kender dem, da de er en ubestemmelig kres, er vi nødt til under en eller anden form også at kundgøre akten i en ubestemt omegn. Samfundet kaster altså, om så må siges, et søgelys ud i en vis omkres af aftalen for muligt at opspore indsigelser mod denne, og således til syvende og sidst kaste *et vist lys over aftalen selv*, over dens gyldighed.

Denne lysningstanke er, som den historiske undersøgelse viste os, ældgammel i gotisk-germansk ret. Vi traf den i den gamle engelske rettergangsform, the fine, i den nordiske lovbydelse ved løsningsretten eller bördsrätten, såvelsom i den tyske middelalderlige Auflassung. I dem alle lyste eller kundgjorde samfundsmagten, dommeren eller tinget, aftalen, gav derved angribere af denne lejlighed til at fremkomme med deres indsigelser inden en vis frist, og lyste endelig, når fristen var forløbet uden angreb, fred og gyldighed over den indgæede aftale. Kun meget få retsformer nød i middelalderen en så almindelig udbredt og så dybt rodfæstet anseelse og respekt som denne rettergangsform ved lysning. Midt i en tid fuld af uro og strid viste den på et vigtigt livsområde samfundsmagtens

evne til at skabe fred om afgørelser og aftaler, til at skabe blivende, urokkelige resultater.

Lysningstanken hører imidlertid ikke blot de svundne tider til, der velsignede dens gode virkninger. Dens evne til at skabe tryghed i retsforhold har livskraft den dag i dag, selvom dens virkninger under nutidens sammensatte forhold og i nutidens storbyer er mere begrænsede end under den gamle tids enkle forhold. Den tyske ret har tabt lysningstanken af syne, til skade for den selv, idet den istedenfor er endt i protokoller og embedsmandsvæsen. Men i nordisk og angelsaksisk jord har lysningen magt den dag i dag. Den almindelige tinglysning i Norden satte ingen frist for indsigelser, men virkede faktisk til at skabe tryghed for aftalens gyldighed. Og den rest af den oprindelige tinglysning, vi endnu i nedarvet dansk-norsk ret besad i tinglæsningen, hentede til syvende og sidst al den berettigelse og kraft, den endnu måtte besidde, fra lysningstanken. Endnu på *Ørsteds* tid havde læsningen i retten en ikke ringe praktisk betydning netop som kundgørelse i retskresen. *Ørsted* vidner ud fra sin praktiske erfaring, at dokumenternes læsning i retten, i offentligt retsmøde vel ikke er »et aldeles fuldkomment middel« til at sætte omgivelserne i kundskab om dokumentet eller aftalen, men at den dog giver en væsentlig betryggelse mod forfalskninger, mod at nogen skulle forsøge sig med falske skøder eller pantebreve. *M a o* tinglæsningen giver efter *Ørsteds* opfattelse en vis tryghed for aftalens gyldighed. Siden *Ørsteds* dage har tinglæsningen selvfølgelig sat endnu mere til af sin betydning som lysning eller kundgørelse, navnlig i de større byer. Men det er værd at lægge mærke til, at livet af sig selv har søgt ved små midler at råde bod på tinglæsningens mere og mere svindende kundgørelsessevne. Således sørgede retten hos os for, at der udhængtes lister over tinglyste dokumenter på offentlig tilgængeligt sted i retsbygningen; og i den største retskres, København, udgik der ved enkelte embedsmænds private foranstaltning desuden en trykt tinglysningstidende, ligesom betydningen af de stadige meddelelser i dagbladene om tinglyste ejendomssalg ikke må undervurderes. Der skabtes faktisk ad disse forskellige veje en vis lysning over tinglyste aftaler, der bevirkede, at det ihvertfald var forbundet med en vis risiko at forsøge at få falske eller andre groft ugyldige dokumenter tinglæst. Det er da også en erfaring, selv fra nyeste tid, at medens falske pantebreve i fast ejendom ingeniunde er en sjældenhed, forekommer derimod tinglæste falske pantebreve yderst sjældent. Fra en vis længere periode fore-

kom der således, efter visse domsregistre at dømme, ialt 6 falske pantebreve; men af disse var betegnende nok kun det ene tinglæst, se tilfældene hos *Ernst Møller* s 159—60. Tinglæsningen og deraf opståede fremgangsmåder har således som lysning over aftalen selv i nutiden ingenlunde helt mistet sin magt over livet.

I nutidens tyske ret er lysningen derimod som før nævnt forsvundet. Indførelsen i grundbogen er alene afgørende. Nogen kundgørelse af aftalen finder der ikke sted.

De ovenfor og i den foregående udvikling idethele fremdragne træk fra forskellige retsområder i fortid og nutid tør vi måske samle i en fælles erfaring. Under den syd fra kommende overvurdering af bøger og bogføring på dette område havde der efterhånden hos os rejst sig et almindeligt krav om tinglæsningens afskaffelse og om istedenfor at sætte hele vor lid til bøgerne, til indførelsen i disse. Herimod måtte jeg efter den foregående undersøgelse sætte den opfattelse, at tinglæsningen vel som forældet i hele sin indretning burde ophæves, men at bøgerne derfor ingenlunde helt skal indtage dens plads, at den tværtimod *bør erstattes af et element, der intetsomhelst har med bøger, bogføring eller kontorprøvelse at gøre*. Dette element er lysningen, og den kan blive et vist værn mod andre systemers overdrivelser og unatur. For at nå målet, de offentlige bøggers ubetingede pålidelighed, må vi sikre os de i bøgerne indførte aftalers rigtighed og gyldighed. Men dette kan, som vi nu har vist, ske på to måder; vi har ikke blot én streng på buen her, den, som tysk rets ordening spiller på. Vi kan sikre os dokumenternes gyldighed *enten* ved en embedsmæssig prøve og stadfæstelse *eller* ved en lysning af aftalen, der kalder på indsigelser og bortskræmmer ulovlighed og uregelmæssigheder ved aftalens indgåelse. Det ville være urigtigt ikke at tage begge disse strenge i brug i tinglysningens tjeneste. En rimelig begrænset, embedsmæssig prøve må gå forud for den endelige tinglysning — og på dette punkt var nedarvet dansk-norsk tinglysningens ordening ikke forsvarlig indrettet — men en væsentlig vægt må lægges på selve lysningen af aftalen ud i den ubestemte kres. For det første turde denne lysning selv i vore dage være et vist værn mod forfalskninger, svig og anden ugyldighed ved aftalens indgåelse, som ikke kan erstattes af en nokså omhyggelig og omstændelig embedsmæssig prøve af dokumenter og bøger. Og der står moderne tekniske midler til tjeneste for lysningen, der kan sprede dennes virkninger i vide krese. Men dernæst er lysningen en langt simplere fremgangsmåde end den formelle og langsomme

embedsmandsprøvelse. I stedet for rettens eller notarens punkt for punkt søgende prøvelse af gyldighedens enkeltheder — identitet, myndighed, overdragelsesrække o s v — og undersøgelse af attester og bøger, foruden enkeltvis meddelelse til alle de i ejendommen og aftalen interesserede, kaster lysningen ved sin kundgørelse ud i den ubestemte kres på én gang og ved et enkelt middel en refleks af den indgåede aftale rundt i hele ugyldighedsfeltet, kaldende på indsigelser alle vegne fra. Falsknere og lignende personer ved sig ihvertfald aldrig *helt* sikre under denne refleks; og den kræver intet embedsapparat.

Men herved skal det ingenlunde underkendes, at der ligger et stærkt støttende moment for refleksen alene i den omstændighed, at ethvert dokument, der begæres tinglyst, skal fremlægges for et retskontor, for en dommer, der har en vis erfaring og menneskekundskab på dette område. Der ligger alene heri en vis art lysning, der kan afholde personer fra at forsøge sig med ulovlige dokumenter på dette område.

Naturligvis må det også erkendes, at lysningen ingenlunde er noget ufejlbarligt middel mod forfalskninger o l. Det kan ofte være tilfældigt, hvem der får det pågældende tingblad at se. Derfor må tinglysningsvæsenet også tage den *direkte meddelelse*, som både tysk og engelsk ret anvender, i sin tjeneste, omend i langt mere begrænset omfang, end disse to retsordninger gør, se nedenfor.

Lysningen kan, som det vil ses af det foregående, iværksættes under to former, nemlig dels som kundgørelse med angivelse af en frist for indsigelser, og dels som kundgørelse uden sådan frist. Under nutidens forhold turde kundgørelse uden præklusiv frist være den mest praktiske form. Under mindre udviklede forhold, som i middelalderen, hvor det ret ofte må være forefaldet, at ejendommen berøvedes de berettigede ved vold eller list, eller franarredes umyndige eller unddroges slægten eller andre latent berettigede ved dulgte handlinger, havde lysningen i fred og ban med præklusiv opfordring til at fremkomme med indsigelser sin store reelle berettigelse. Men i nutiden, hvor tilfældet vold er ganske upraktisk på dette område, og hvor selv falske skøder og pantebreve som nævnt faktisk udgør et rent forsvindende tal i livets milliontilfælde af normale gyldige dokumenter, ville det være urimeligt at sætte en formelig præklusion i bevægelse og således forhale gyldighedsvirkningens indtræden for alle tilfælde af hensyn til disse yderst få undtagelsestilfælde. Præklusionen kunne desuden forsinke dokumenternes ekspedition, idet

man vel vanskelig kunne udlevere dem uden påtegning om anfægtelsesfristens udløb uden indsigelser. Man bør formentlig ikke drage slutning af eller søge noget forbillede hos engelsk rets regler desangående. Under engelsk rets registreringssystem anvendes som berørt en præklusiv bekendtgørelse efter forbillede fra australsk ret. En sådan præklusiv tinglysningsordning kan sikkert have sin store reelle berettigelse i nybyggerlande (The Torrens Act er af 1858), hvor ejendomsforholdene nødvendigvis selv i lange tider efter bosættelsen må være ret usikre, og i lande som England, hvor man først for nylig er begyndt på en registrering af ejendommene og deres retsforhold, og hvor gennem århundreder ejendomsoverdragelserne er foregået ved rent private akter. Men i lande som Norden — og Tyskland — hvor matrikel- og ejendomsretsforholdene forlængst er blevet betryggende fastslået og bogført, turde et system som det angelsaksiske tinglysningsystem, dersom det indførtes, kun betegne et tilbageskridt.

Kundgørelsen i tinglysningen bør da hos os ske uden anvendelse af præklusion. Herved bevares også forbindelsen med vor nedarvede læsning, der ingen frist kender. Spørgsmålet bliver dernæst, om man skal knytte nogen særlig retsvirkning til kundgørelsen og da hvilken. Til læsningen under den hidtil gældende ret knyttedes jo prioritetsvirkningen. Det ville imidlertid være urimeligt under den nye ordning at knytte denne virkning til kundgørelsen, hvis formål er at sikre aftalerne gyldighed. Det er netop fejlen ved den nedarvede læsning, at den ved samme, ufuldkomne middel vil virke i begge retninger, både som prioritetsbestemmelse og som kundgørelse. Spørgsmålet bliver kun, om vi skal knytte gyldighedsvirkningen som sådan til den nye kundgørelse. Her må det imidlertid fremhæves, at under nutidens udviklede retsforhold må der gøres en sondring imellem det middel eller led, der er den *faktiske bærer* af en retsvirkning, og det led, som man rent juridisk, *retsteknisk* knytter virkningen til. Det vil ofte ske, at det led eller middel, der er egnet til faktisk at bære retsvirkningen, retsteknisk ikke er skikket til at være det moment, som den formelt knyttes til. Kundgørelsen i et periodisk udkommende blad ville det ikke være heldigt at knytte det indleverede dokumentets gyldighedsvirkning til. Kundgørelsen kommer nemlig i forhold til denne virkning teknisk set både for hurtigt og for sent. Ved siden af kundgørelsen træder en rimelig begrænset prøvelse fra dommerens side, navnlig ud fra tingbogens oplysninger om den pågældende ejendoms retsforhold.

Kundgørelsen må ske straks, efter indførelsen i dagbogen, og skal ikke være bundet til at afvente denne prøvelse. Det kan altså ske, at et dokument kommer gennem kundgørelsens, men ikke gennem prøvelsens skærnsild, og omvendt. På den anden side skal et dokumentes ekspedition fra retskontorets side ikke behøve at afvente kundgørelsen, hvis dets prøvelse af andre grunde kan ske hurtigere end hin. Det vil derfor idethele være det mest praktiske at knytte dokumentets gyldighedsvirkning formelt juridisk til dets indførelse i tingbogen, hvorefter det får tinglysningspåtegning. I de enkelte tilfælde — der som nævnt erfaringsmæssig er meget sjældne — hvor et dokument efter kundgørelsen (læsningen) angribes og omstødes som ugyldigt, sker der ikke andet end en bogføringsmæssig ulykke, der atter bringes ud af verden ved en rettelse af tingbogen, medmindre der allerede på grundlag af det tinglyste dokument skulle være sket en eksstinktiv erhvervelse til fordel for en godtroende tredjemand. Kundgørelsens faktiske betydning må imidlertid som enhver anden retsregels betydning for livet ikke måles ved de sjældne undtagelsestilfælde, hvor dens virkning pludselig viser sig gennem en udløsning af dens ellers latente kraft. Tværtimod, jo sjældnere disse undtagelsestilfælde bliver, desto mere viser lysningens betydning sig for livet. Lysningens værdi ligger netop først og fremmest i dens almindelige *præventive* evne.

Når der ovenfor er talt for at tillægge indførelsen i tingbogen en gyldighedsvirkning, er imidlertid herved underforstået: i det *omfang*, det er naturligt at tillægge denne bog denne virkning. Det er nemlig ingenlunde ubetinget givet, at man altid skal tillægge et dokument indførelse i denne bog denne betydning. Ligesom vi ovenfor måtte berøve tingbogen prioritetsvirkningen og lade velerhvervede rettigheder bestå, selvom de ikke stod indført i tingbogen, og måtte sikre tilliden til denne bog på en mindre absolut og stiv måde, nemlig ved at tildele de godtroende erhververe erstatning for brud på denne tillid, således er det formentlig heller ikke ved gyldighedsvirkningen det retfærdigste ubetinget altid at ofre bestående, forlængst erhvervede rettigheder for omsætningserhververe i henhold til tingbogen. Dette kan vel fuldt forsvares i de tilfælde, hvor gældende dansk ret i forvejen anerkendte en sådan eksstinktiv godtroerhvervelse på grundlag af et tinglyst dokument, altså i henhold til grundsætningerne i fr 9 febr 1798, fr 28 juli 1841, aftl §§ 29 ff og fuldmagtsreglerne. Men i tilfælde af falsk, umyndighed og vold ses der ikke at være tilstrækkelig grund til at ofre de

bestående rettigheder til fordel for omsætningsinteressen. I disse tilfælde synes tværtimod den naturlige ordning at være den samme, som ovenfor blev anbefalet i visse prioritetskonflikter, at tillægge tingbogen en noget mindre absolut tillidsvirkning og følgelig alene yde den skuffede omsætningsinteresse erstatning af tinglysningsfondet. Dette er forsikringsmæssig uden betænkelighed, da de nævnte ugyldighedstilfælde, falsk, umyndighed og vold som berørt er yderst sjældne på dette område.

Sluttelig erindres i denne forbindelse, at når vi altså efter det anførte knytter en vis gyldighedsvirkning til tingbogen, ligesom vi knyttede prioritetsvirkningen til dagbogen, må ved begge virkninger underforstås, hvad vi allerede fremhævede under I, at det kun er ved selve *konstateringen* af virkningens *indtræden*, at bøgerne overhovedet er afgørende; ved spørgsmålet om retsvirkningens *omfang* — såvel til skade som til gavn for tredjemand — er det selve *aftalens, dokumentets indhold*, der er det afgørende, og ikke bøgerne. Aftalen er gyldig i forhold til tredjemand i hele det omfang, det tinglyste dokument selv angiver.

Der bliver således indenfor gyldighedsvirkningen efter min opfattelse ikke tale om en enkelt slags virkning, således som i tysk og engelsk ret, men om to former for denne retsvirkning, der begge bør anvendes, nemlig dels *dens absolutte gyldighedsvirkning*, hvorved den godtroende erhverver opnår selve retten over ejendommen, og dels en gyldighedsvirkning af 2 grad om så må siges, *erstatningsvirkningen*.

Den engelske Land Reg Act s 83 giver, efter det australske forbillede, The Torrens Act, når en registreret aftale viser sig ugyldig, den, der registreres som ejer eller panthaver, men på grund af ugyldigheden ikke bliver virkelig ejer eller panthaver, erstatning for det tab, han lider herefter, jfr *Halsbury: The laws of England* bd 24 s 323.

Det foregående vil på forskellig måde have belyst, hvad der i denne forbindelse skal forstås ved de vanskelige begreber »offenliggørelse« og »offenlighed«. Under den historiske undersøgelse af tinglysningsens oprindelse viste vi, at når aftaler om fast ejendom i tidens løb lidt efter lidt flyttedes fra den private kontraherings hemmelige steder til tinget eller andet offentligt sted, skyldtes denne bevægelse ikke nogensomhelst forestilling om »offenlighedsprincippet«, som universalmiddel mod samfundsbrist, om det heldbringende i »offenlighedens lys« o l. Bevægelsen skyldtes derimod en

række ganske særlige, praktiske grunde, som hver for sig virkede i samme retning. Men dette gælder i virkeligheden den dag i dag; og det er vigtigt at have dette for øje, når vi skal afgøre spørgsmålet om kundgørelsens eller offentliggørelsens *omfang*. Der er ganske særlig under nutidens forhold *meget forskellige grader indenfor begrebet offentlighed* og offentliggørelse. Og der er ingensomhelst grund til her at kræve offentliggørelse i større omfang end de praktiske formål strengt nødvendig kræver. Hvis man ved »offentlighed« forstår den store, brede almenhed, til hvem de almindelige dagblade henvender sig, da er vi langt uden for kresen af dem, der har rimeligt krav på oplysning om private aftaler. Den brede offentlighed har intetsomhelst begrundet krav på oplysning om, at privatpersonen A har solgt eller pantsat sin ejendom til privatpersonen B, endsige om denne aftales nærmere enkeltheder. Offentligheden har naturligvis en vis almindelig nysgerrighedsinteresse overfor dette som overfor så mange andre private forhold. Men det er ikke retsordenens opgave at tilfredsstille denne interesse. Som en engelsk lovbetænkning engang med rette bemærkede: »der er meget, som *interesserer* offentligheden, men som ikke *vedkommer* offentligheden« (»There are many matters in which the public take great interest, but with which they have no concern«). Den kres, for hvem en fast ejendoms afhændelse og behæftelse har reel interesse, er i virkeligheden vel ubestemt, men yderst begrænset. Til at betegne denne relativt meget snevre kres er det juridiske udtryk »tredjemand«, omend ikke træffende, så dog langt mere egnet end »offentlighed«; og nærmere bestemt betyder tredjemand almindelig købere og andre erhververe af rettigheder over ejendommen og kreditorer. Udtrykket »tredjemand« er imidlertid ikke heldigt, da det ikke er udtømmende. Man vil således næppe kalde ejeren af ejendommen — og vel heller ikke andre i ejendommen berettigede — for tredjemand; dette ord bruges sædvanlig alene om *erhververe* af rettigheder over ejendommen og kreditorer; men dog er det klart, at også ejeren, ja ganske særlig ejeren samt andre i forvejen i ejendommen berettigede har et stærkt krav på oplysning om enhver aftale angående ejendommen. Det er netop ét af lysningens mange formål at sikre aftalens *ægthed*, ved den advarende kundgørelse at forhindre, at uberettigede råder over ejendommen. Endelig har lysningen en vis betydning for den pågældende aftales parter selv, idet disse herved får en særlig opfordring til at fremkomme med mulige indsigelser, som de måske ikke havde klarhed over umiddelbart efter aftalens indgåelse.

Det er til disse særlige krese af reelle interessenter: de nuværende i ejendommen berettigede, parterne, erhververe af rettigheder over ejendommen og kreditorerne — at lysningen henvender sig. Da flere af disse krese imidlertid er ret ubestemte, og det iøvrig, selvom man til enhver tid nøjagtig kendte alle de herunder hørende personer, ville være yderst besværligt enkeltvis at underrette dem alle, er det den heldigste ordning, nu som i oldtid og middelalder, at minde dem om varetagelsen af deres interesser ved en almindelig kundgørelse i ubestemte krese. Da man i dagligdags sprog meget almindelig ved offentliggørelse tænker på bekendtgørelse overfor den store, brede almenhed, er det da, for at undgå uklarhed, sikkert det rigtigste i denne forbindelse at bruge udtrykket kundgørelse. Det vil ikke være nødvendigt at lade lysningen foregå gennem de almindelige dagblade. En kundgørelse i en særlig tinglysningstidende vil normalt være fuldt tilstrækkeligt. Denne tinglysningstidende må udgå periodisk, med korte mellemrum.

Men selv ved lysning i disse ret snævre krese bør yderligere selve indholdet af det, der skal kundgøres, begrænses til det, der er strengt nødvendigt til formålet. For det første skal man ikke fylde tinglysningstidende med unødvendige enkeltheder. Men dernæst har ejerne af faste ejendomme et rimeligt krav på, at deres private økonomiske forhold ikke udleveres i højere grad end absolut nødvendigt. Dette gælder ganske særlig ved pantsætning af ejendomme; her ligger det gran af sandhed, der var i den gamle franske, slesvig-holstenske og anden adels iøvrig urimelige modstand mod offentlige panteregistre. Medens det ved skøder kan være rigtigt i tinglysningstidende at meddele ikke blot købers og sælgers navn og betegnelse af ejendommen med matr nr m m, men også købesummen, medmindre parterne ikke ønsker det, er det ikke så givet, at man ved pantebreve i tinglysningstidende skal bekendtgøre — foruden pantehaver, pantsætter og ejendommen — tillige pantesummen. Men selvom man går hertil, så er der ihvertfald ingensomhelst rimelig grund til også at meddele, hvilken prioritet den pågældende panteret har fået.

Endvidere bør man sikkert indskrænke kundgørelsen i tinglysningstidende til de grupper af aftaler, hvor der overhovedet praktisk talt kan være nogen fare for falsk o l, altså pantebreve og skøder. Der er næppe nogen fare for falske servituddokumenter. Ej heller er der, set fra det formål at forhindre falsk, nogen væsenlig grund til at fylde en tinglysningstidende med allyste dokumenter,

når aflysningen kræver originaldokumentets fremlæggelse for tinglysningsmyndigheden i kvitteret stand, altså kvitterede pantebreve.

Ved de vigtigste aftaler, afhændelser af fast ejendom kunne der være tale om tillige at foranstalte en offentliggørelse i et eller to af de mest udbredte dagblade på stedet. Dette sker jo faktisk i meget vidt omfang, idet de fleste større blade som bekendt har en ret fast rubrik, der hedder »tinglyste ejendomssalg«. Og det turde dog vistnok være det rigtigste at blive stående ved, hvad der således alligevel faktisk sker ad frivillighedens vej, istedenfor ved retsfor-skrift at gøre det til en tvungen foranstaltning.

Foruden kundgørelse i tinglysningstidende — eller, for at bruge et kortere navn, tingbladet — kan også en del tale for, at der om enhver aftale over en fast ejendom fra tinglysningskontoret sendes *ejeren* en direkte meddelelse. Dette vil dog, selvom der bruges trykte blanketter, forøge kontorarbejdet og skriveriet betydelig, og man bør derfor, som ovenfor fremhævet, sikkert begrænse dette meddelel-ssesystem på en praktisk måde. Under alle omstændigheder er det en ganske urimelig vidtløftighed at sende sådanne, direkte meddelel-ser ikke blot til ejeren, men også til alle andre, hvis retsstilling kan berøres af aftalen, således som det sker i tysk ret, se G B O § 55. Man burde da ihvertfald indskrænke disse meddelelser til at gælde ejeren, som i reglen er den, der udsteder de dokumenter, der bliver tinglyst. Hertil indskrænker man sig i almindelighed i England, se Land Reg Rules s 89. Men selv denne engelske regel turde gå for vidt. Det er sikkert tilstrækkeligt 1) altid at indskrænke medde-lelsespligten til *ejeren*, men 2) selv overfor ham kun at give medde-lelse om den gruppe vigtige dokumenter, der erfaringsmæssig frem-byder den største risiko for falsk, nemlig *pantebreve*.

I offentlighedsproblemet må dernæst betones, at heller ikke ting-bogens indhold i og for sig vedkommer den store offentlighed. I tysk ret har ikke alle og enhver adgang til grundbogen, men kun den, der godtgør at have en berettiget interesse heri (»ein berech-tigtes Interesse darlegt«), G B O § 11. Og i engelsk ret, der dog ellers på andre retsområder har vist en stærk følelse for offentlig-hedens betydning, gælder, at tingbogen (registret) ikke står åben for offentligheden; kun ejendommens ejer og andre i ejendommen særlig interesserede har ret hertil, Land Reg Act s 112. I dansk ret behøver vi imidlertid sikkert ikke at give særlige positive forskrifter desangående. Vi har i vor straffelov § 263 om privatlivets fred en

fortræffelig bestemmelse, der ved den forstandige udstrakte anvendelse, domstolene har gjort af den, formentlig også på dette område vil yde tilstrækkeligt værn mod ubeføjet indblanding af offentlighed eller ukaldet nysgerrighed fra dennes side i disse vigtige retsforhold. Der er forøvrig, som tyske grundbogpraktikere har meddelt mig, den ulæmpe ved udelukkelsen af offentligheden fra grundbøgerne, at der herved idelig opstår visse rivninger eller gnidninger mellem grundbogkontoret og erhvervslivets folk om, hvad der skal forstås ved en »berettiget interesse«. Kan man f. eks. sige, at håndværkere, der vil indlade sig med en ejer om opførelse af bygninger eller om vedligeholdelsesarbejder, har en »berettiget interesse« i at efterse ejendommens blad i grundbogen i den anledning? Alle sådanne fortoilkningsstvivl og ubehagelige gnidninger mellem embedsmændene og publikum undgås ved den nordiske regel om offentlighedens adgang til tingbøgerne — under straffelovens tugt.

III. LEGITIMATIONSVIRKNINGEN

Undersøgelsen under I og II har formentlig vist, at vi ikke bør knytte alle retsvirkninger til tingbogen, således som tysk ret har gjort. Prioritetsvirkningen burde, som vi så, knyttes til dagbogen (anmeldelsen, bevis teknisk forskudt til indførelsen i dagbogen); men selv gyldighedsvirkningen kunne vi ikke ubetinget knytte til tingbogen; i visse fundamentale tilfælde måtte vi nøjes med at tillægge tingbogen en mindre absolut virkning, nemlig den samme 2 rangs virkning, vi forinden havde tillagt denne bog i visse prioritetskollisioner, altså erstatningsvirkningen. Og dernæst godtgjorde det udviklede formentlig, at tingbogen overhovedet i forhold til gyldighedsvirkningen i første række kun var det formelle tilknytningspunkt for denne, men ingenlunde den faktiske bærer af retsvirkningen. Her måtte et andet middel træde hjælpende til. Endelig var det ikke tingbogen, men alene dokumentet selv, der burde være afgørende for gyldighedens omfang.

Nu kommer vi derimod til en retsvirkning, som vi sikkert helt bør knytte til tingbogen, hvor denne har sin naturlige opgave. Legitimationsvirkningen er en *formel* retsvirkning, idet den angår fremgangsmåden og bogføringen; den betyder blot dette ene: at man, i forhold til tinglysningensmyndighederne, *kan* handle med og *kun* kan handle med den i en bestemt *bog* indførte ejer eller iøvrig berettigede. Tingbogen bør være den store *legitimationsbog* for det

økonomiske liv på de faste ejendommens område. Forretningslivet trænger til legitimationsvirkningen d v s til formelle, ydre, faste holdepunkter for, *hvem* man trygt kan handle med, idethele aftale med på de og de aktivers område. Ved de faste ejendomme betyder legitimationsvirkningens tilknytning til tingbogen eller grundbogen, at man til enhver tid af denne bog med fuld sikkerhed kan vide, hvem der er legitimeret til at råde over den pågældende ejendom i den ene eller den anden retning — og denne faste legitimationsregel er mindst ligeså værdifuld i disse forhold som i almindelige merkantile forhold. Endvidere vil en erhverver af tingbogen kunne se, *hvorlangt* den pågældende legitimation over ejendommen rækker, idet man af denne bog til enhver tid kan danne sig et pålideligt overblik over alle de nuværende på ejendommen hvilende byrder, som erhververen må respektere, over ejendommens retsforhold idethele. Efter det ovenfor udviklede vil selv i de abnorme tilfælde ihvertfald erhververens økonomiske omsætningsinteresse altid være sikret. Naturligvis må erhververen være forberedt på, at der fornylig er anmeldt rettigheder til dagbogen, som endnu ikke er nået at blive indført i tingbogen, men som han må vige for; men dette medfører blot, at erhververen for at være ganske sikker må se dagbogen for de nærmest foregående dage efter.

Ved denne retsvirkning turde tysk ret have et betydeligt fortrin fremfor nedarvet dansk-norsk ret. Tysk ret knytter legitimationsvirkningen fast til tingbogen. Kun den, der ifølge grundbogen er legitimeret til at råde over ejendommen, navnlig den i grundbogen indførte ejer, kan efter tysk ret tilstede, at viljesbestemmelser derover indføres i grundbogen, B G B § 873, G B O § 40. Ved den faste legitimationsregel vindes både tryghed for erhvervslivet og tryghed hos ejeren — og andre i ejendommen berettigede — for at ingen uvedkommende uden deres vidende en skønne dag lader tinglyse dokumenter på ejendommen. Endelig får tinglysningsdommeren herved en fast regel at gå efter; og tingbogen fyldes ikke med uvedkommende og ubeføjede indførelser. En fast legitimationsordning er forøvrig ikke særlig for tysk ret, men findes også, ialtfald i vidt omfang, gennemført i andre retsforfatninger, se således i svensk ret Lagfartslagens §§ 4, 5 og 7, Inteckningslagens §§ 5, 12—14, 40—42, se også i engelsk ret *Williams* s 650 ff, 662 ff.

I denne retning turde nedarvet dansk-norsk tinglysningsordning være urimelig formløs, idet den faktisk har tilladt, at en hvilken-somhelst person kunne få tinglæst og protokolleret bestemmelser

over en hvilkensomhelst fremmed, ham ganske uvedkommende ejendom. Ganske passivt har vort tidligere tinglysningsvæsen tilladt sådanne bestemmelser at passere til tinglysning og indskrænket sig til at give dokumentet en retsanmærkning.

Om *Ernst Møllers* forsvar for vor ældre rets formløshed se 1 udg s 971—73.

Sammenfatter vi kort den foregående undersøgelses resultater, må vi fremhæve, at tinglysningen efter den her fremsatte opfattelse ikke bør være en enkelt akt, hvorom alt af retslig betydning på dette område kan samles. Der kan næppe være tvivl om, at hittidig nordisk og germansk ret både videnskabelig og praktisk frembyder de højest udviklede typer på tinglysningsordninger, vi kender. Alligevel turde det måske som resultat af den foregående undersøgelse kunne hævdes, at begge typer har en væsentlig indre svaghed derved, at de er, hvad jeg har kaldt énstrengede, de knytter de forskellige retsvirkninger og faktiske virkninger til ét enkelt led i, hvad der efter min opfattelse er en hel virksomhed, hvori en hel række forskellige led og retsvirkninger indgår. Selv der, hvor man som i schweizisk ret, på et enkelt punkt har inddraget ved siden af det ene led, grundbogen, et andet, dokumentet selv, til supplerings af denne, har man alligevel ikke kunnet frigøre dette for grundbogens absolutte overherredømme. Er dokumentet i strid med det grundbogen tilførte, må grundbogen som det altbeherskende led sejre. Om bestående velerhvervede rettigheder derved tilsidesættes, tages der ikke hensyn til; retsvirkningernes sammenknytning om dette ene led, til denne ene streng skal nu engang med vold eller magt gennemføres.

Man bør da formentlig idethele opgive sammenkoblingen af retsvirkningerne være sig om det ene led, grundbogen eller et andet led, — enten det er dokumentet, lysningen eller andet — og istedenfor fordele retsvirkningerne på de led i tinglysningsprocessen, hvor de, såvidt jeg formår at se, naturlig hører hjemme. Intet enkelt led bør ophøjes til absolut bærer af alle virkninger. End ikke bøgerne eller en enkelt bog egner sig hertil. Ti bøgerne er jo dog til syvende og sidst kun *uddrag* af livet og kan følgelig også kun tillægges begrænsede retsvirkninger. Endelig bør man heller ikke underordne én af bøgerne, der bærer en bestemt retsvirkning, en anden bog, hvis opgave det er at bære en helt anden retsvirkning. Derfor bør dagbogen og dens prioritetsvirkning ikke — ja lige så lidt som dokumentet og dets gyldighedsvirkning — underordnes tingbogen.

Selvfølgelig bør den *normale regel* udtrykkes således, at dokumentet indføres i tingbogen og så får retsvirkning fra indførelsen i dagbogen. Ti heldigvis er disse to bøger normalt enige. Men opstår der strid mellem dem, og en ejendoms ejer f. eks. længe har kørt over en anden ejendom, eller en person længe har haft pant i den, er der ingen grund til, at de skulle ophøre dermed, blot fordi tingbogen siger det, når dog dagbogen siger det modsatte. Der er ingen rimelig grund til, at dagbogen her skal underkastes tingbogen. Andre led eller momenter træder her til, til løsning af striden, dokumentet selv og rettens faktiske udnyttelse; og hvis dagbogen herefter sejrer, må tingbogen tilfredsstilles på anden måde. Tinglysningens forskellige led må så vidt mulig være selvstændige.

Den her forsvarede ordning er i overensstemmelse med den grundopfattelse af omsætningsprocessen i det økonomiske liv og retsbeskyttelsen af tredjemand under denne proces, som er hævdet i nærværende fremstilling, både for omsætningen af faste ejendomme og løsøre og andre aktiver. Denne grundopfattelse, hvis rigtighed jeg også har søgt at godtgøre på løsøreomsætningens område, går, som i det foregående berørt ud på, at der for omsætningen af de økonomiske goder i samfundet hersker en retslig-økonomisk naturlov, som jeg vil kalde loven for *omsætningsprocessens deling i forskellige led* eller stadier og *retsvirkningernes fordeling på de forskellige led*. Det er min opfattelse, at man både på faste ejendommens og andre aktivers område når frem til den klareste, retfærdigste og mest smidige retsordning ved en sådan deling og fordeling og ved i enkeltheder at tilstræbe en naturlig og hensigtsmæssig deling af omsætningsprocessen og fordeling af retsvirkningerne.

Efter de ovenfor stillede forslag former tinglysningens proces sig væsentlig gennem følgende led: selve den private aftale eller offentlige handling, skriftlig fikseret, altså dokumentet selv, al tinglysningens grundlag, dernæst dagbog, tingbog og tingblad. Af de ovenfor adskilte retsvirkninger knyttes prioritetsvirkningen til dagbogen, en del af gyldighedsvirkningen til tingbogen, en del til dokumentet selv, og i forhold til tingbogen under 2 former, den ubetingede gyldighedsvirkning og erstatningsvirkningen; derimod knyttes legitimationsvirkningen til tingbogen. Sammenlignet med den tyske ordning aflaster den ovenfor foreslåede ordning tingbogen eller grundbogen for prioritetsvirkningen og en del af den absolutte gyldighedsvirkning.

Herved skabes der formentlig for det første en naturligere ordning. Prioritetsvirkningen skal konstateres ikke blot for omsætningserhververes, men for adskillige andre erhververes vedkommende; og til denne konstatering for alle grupper af kollisioner egner bogen for rettighedernes første tilsynekomst for tinglysningen sig ubetinget bedst.

Ved endvidere at aflaste tingbogen eller grundbogen for en del af den ubetingede gyldighedsvirkning og samtidig give denne en faktisk støtte eller bærer i den nævnte lysningsakt, opnås dernæst, at retsordenen og samfundet på dette område spares for et omstændeligt og bekosteligt embeds- og kontorapparat. Og omsætningsinteressen tilfredsstilles i de unormale tilfælde ad forsikringsvejen.

Sammenlignet med dansk rets nedarvede ordning betyder den her fremsatte anskuelse, at det tidligere herskende element, tinglæsningen, der skulle være både kundgørelse og prioritetskonstatering og legitimationsgrundlag, og som er *forældet både som kundgørelse, prioritetskonstatering og legitimationsgrundlag* forsvinder, og at de retsvirkninger, hvormed læsningen er overbelastet, fordeles og knyttes til nye led, hvor de hver især langt naturligere hører hjemme. Prioritetsvirkning sammenblandes under det her forsvarede system ikke med kundgørelse eller lysning, men henlægges til en rent konstaterende akt; og denne forandring er alene af den grund vigtig, at det kun er visse rettigheder eller adkomster, der bør kundgøres — rettigheder erhvervede ad omsætningsvejen — medens en række andre rettigheder ifølge deres natur ikke bør kundgøres og ikke behøver kundgørelse; derimod behøver de alle prioritetskonstatering imellem sig indbyrdes, hvad enten de kundgøres eller ikke. Og endelig bliver realfoliet eller tingbogen, sammenlignet med den nuværende ordning, for alvor den store legitimationsbog for det økonomiske liv, for al omsætning og kredit på fast ejendoms område.

Illum, Tinglysning s 19 note 27 kritiserer, cfr dog smstds s 122, begrebet legitimationsvirkning, idet der her alene skulle være tale om *betingelserne* for tinglysning, medens prioritets- og gyldighedsvirkningerne virkelig skulle være *retsvirkninger* deraf. Dette turde dog være at forveksle realitet og terminologi. Det er også en virkning af tinglysningen, at andre end den derefter legitimerede *ikke* med deres dokumenter m v kan få adgang til bøgerne.

HOVEDPUNKTER AF DEN NYE TINGLYSNINGSORDNING

I. Efter de i det foregående (kap 3 og 4) begrundede synspunkter er den danske tinglysningslov af 31 marts 1926 udarbejdet. Den nedarvede form for *lysning* eller *kundgørelse*, tinglæsningen, oplæsningen af dokumenterne i retten, er afskaffet og i stedet for er indført en mere nutidsvarende form for offentliggørelse, nemlig ved pressen, et trykt tingblad. Medens læsningen i retten kun fandt sted én gang om ugen, i det ugenlige retsmøde, og for en meget lille kreds af personer, udgår tingbladet (som en afdeling af Statstidende) hver dag og kommer hele den del af den juridiske verden og forretningsverdenen i hænde, som har interesse i omsætning og behæftelse af faste ejendomme, T L §§ 7 og 8, An § 13. Medens den gamle offentliggørelse, læsningen i retten, havde to opgaver, både at virke faktisk kundgørende og at være den akt, hvortil retsvirkningerne, navnlig prioritetsvirkningen var knyttet, har T L fordelt disse to opgaver mellem to forskellige akter, idet den har tildelt tingbladet den faktisk kundgørende opgave og knyttet prioritetsvirkningen til dokumenternes indførelse i dagbogen, T L §§ 7, 8, 14, 25, An §§ 2, 12, da der ikke til denne retsvirkning behøves nogen offentliggørelsesakt. Den ældre rets tinglysningsfrister og dokumentets prioritetsvirkning fra dets udstedelsesdag er afskaffet. Opstår der *uoverensstemmelse mellem den første konstatering for myndigheden*, indførelsen i *dagbogen* og den senere bogføring, indførelsen i *tingbogen*, har T L ikke løst konflikten efter en generel regel for alle tilfælde. Den giver vel normalt den i dagbogen indførte berettigede, der ikke er blevet indført i tingbogen (eller forkert indført i denne), retten fremfor den senere godtroende erhverver på grundlag af tingbogen, fordi den førstnævnte berettigede i reglen allerede har udøvet sin ret i nogen tid, indrettet sine forhold derpå, men loven udelukker dog ikke, at denne erhverver i visse tilfælde kan få fortrin for den i dagbogen indførte; og hvem af disse to, der end fortrænges fra selve den omspurgte ret over ejendommen, får den fortrængte altid erstatning af staten for det tab, han lider ved tinglysningsvæsenets urigtige bogføring, T L §§ 25, 30, 34.

Tinglysningen består normalt i dokumentets *indførelse i tinglysningsdommerens dagbog* og *tingbog* og ved *skøder* og *pantebreve* tillige i *kundgørelse i tingbladet* og på *tinglysningslisten*, T L § 7, 2 stk og § 8. Kundgørelsen i tingbladet og på tinglysningslisten er

dog alene en ordensforskrift, hvis tilsidesættelse pådrager embedsansvar, men som ikke påvirker tinglysningens gyldighed. Efter § 25 er et dokument *tinglyst*, når det er *indført i tingbogen*, og får i så fald *retsvirkning fra* indførelsen i *dagbogen* (anmeldelsen). Det omvendte af det ovennævnte tilfælde *kan* naturligvis også tænkes at indtræde, altså, at dokumentet indføres i tingbogen, men ved en forsømmelse ikke i dagbogen. Det er i så fald alligevel tinglyst, § 25, 1 pkt; men der kan mulig herved opstå uklarhed m h t prioritetsvirkningen i kollision med andre rettigheder; men også disse sjældne tilfælde må behandles efter grundsætningen i § 34, og der gives i alle tilfælde erstatning, § 35. Samme regler må gælde, hvis det tilfælde indtræder, at et rettidig anmeldt dokument ved en forsømmelse hverken bliver indført i dagbog eller tingbog, jfr U f R 1934. 13 H. Undtagelsesvis er der i T L hjemlet, at viljeserklæringer eller faktiske meddelelser ikke skal indføres i dagbogen, idet der ifølge § 16, 5 stk er en række myndighedsbeslutninger m m, der føres direkte ind i tingbogen, i hvilke tilfælde datoen for indførelsen i tingbogen anføres i denne, så at retsvirkningen her undtagelsesvis regnes fra denne dato. Denne undtagelsesregel gælder: tinglysningsdommerens egne rettelser og udslettelser (på eget initiativ) i henh t § 20, endvidere matrikelmyndighedernes afgørelser om udstykning og sammenlægning, og en række andre beslutninger og meddelelser fra matrikelmyndighederne, se § 22, 4 stk, An § 10 II, III og IV, jfr T L §§ 21 og 23, An § 17, B I 2, C I og II, endvidere de af landinspektør udstedte erklæringer om skelsætningsforretninger i henh t lov nr 290, 31 marts 1949 § 33, o l. Samme regel må formentlig også gælde de i § 13 omhandlede meddelelser fra foged, skifteret og værge, jfr T L § 12, 3 stk, og overalt, hvor der i en lov står, at en meddelelse fra en eller anden offentlig myndighed skal *noteres* i tingbogen, se f eks lov nr 411, 12 juli 1946 § 5.

Med føje fremhæver *Illum*, Tinglysning s 34—37, at det ville være rettest, om lovgivningen sondrede skarpt mellem tinglysning som den foranstaltning, der skal sikre en ret i kollisionstilfælde, og notering i tingbogen af sådanne administrative afgørelser, der træffes i henhold til lovgivningens almindelige regulering af ejendomsretten, og som ikke tjener til sikring af rettigheder, men blot som oplysningsmiddel, jfr også *v. Eyben* i *Juristen* 1951 s 53—54.

Med notering af meddelelser efter T L §§ 12, stk 3, og 13 må derimod være forbundet samme virkninger som af egenlig tinglysning, jfr. *Illum* l c s 138, hvor det dog er overset, at det herved netop *er* datoen for anmeldelsen, der indføres i tingbogen.

II. Dernæst har T L sikret den *offentlige tillid* (publica fides) til *tingbogen*, både negativt og positivt.

Fremtidig d vs efter tinglysningslovens ikrafttræden (1 april 1927) skal ifølge T L § 1 *alle* rettigheder, være sig private eller offentlige, over fast ejendom tinglyses for at få gyldighed mod senere godtroende erhververe ifølge aftale om ejendommen og retsforfølgende kreditorer. Fra denne hovedregel gælder der kun enkelte, særlige, af loven selv begrænsede undtagelser, se navnlig §§ 3 og 4 (kortvarige brugsrettigheder, offentlige skatter og afgifter o l). De rettigheder, der tidligere var fritaget fra tinglysningskravet, såsom rettigheder stiftet ved hævde, landvæsenskommissionsforretning o l, skal altså fremtidig tinglyses, såfremt de er stiftet efter 1 april 1927, jfr lov nr 56, 31 marts 1937, og § 1 er idethele en ganske *almen* regel, der i sig har kodificeret den tidligere nævnte række ældre, til meget forskellige tider givne tinglysningsbud (D L 5—3—28, 29, D L 5—7—7, pl 7 febr 1738 § 1, fr 4 dec 1795, fr 25 nov 1831, pl 10 april 1841, K L § 2 o l). Man kan herefter stole på, at de rettigheder, der ikke er tinglyst, heller ikke kan gøres gældende mod godtroende erhververe (eller mod forfølgende kreditorer). Det er gennemført som ledende grundsætning: hvad der *ikke* står i *tingbogen*, gælder ikke, eller kan ihvertfald ikke skade nogen.

Dernæst er tilliden til *tingbogen* også sikret i *positiv* retning, idet de retsforhold, der står indført i *tingbogen*, dennes positive indhold kan man stole på som rigtigt. De i denne bog indførte dokumenter må anses som gyldige. Allerede før T L kunne man, som tidligere fremhævet, også positivt knytte en vis tillid til vort tinglysningsvæsen, idet et dokument, når det var læst i retten, i et vist omfang kunne anses for gyldigt af godtroende erhververe, da en række indsigelser mod dokumentets gyldighed, såsom at det var oprettet under svig, almindelig tvang, bristende forudsætninger o l, fortabtes (eksstingveredes) overfor senere godtroende erhververe, og eftersom de læste dokumenter normalt også blev indført i realregistret, kunne man altså faktisk også til en vis grad stole på dette. Men retsligt set var også denne eksstinktive virkning knyttet til læsningen eller dokumentet, jfr afl §§ 29 ff, og ikke til indførelsen i bøgerne. Og mod indsigelserne overfor de groveste retsbrud, begået ved dokumentets udstedelse, falsk og voldelig tvang, samt overfor umyndighed dækkede tinglysningen under den ældre ret ikke den godtroende erhverver. Nu har T L §§ 27, 30 og 31 beskyttet den godtroende erhverver mod alle arter af indsigelser mod de tinglyste dokumen-

ters gyldighed, og knyttet beskyttelsen, ikke til nogen kundgørelse, men til dokumentets indførelse i tingbogen (det tidligere realregister, se nedenfor). Dennes indhold kan en godtroende erhverver bygge på som rigtigt; staten sikrer ham ialtfald mod ethvert tab ved at stole på denne bog, jfr U f R 1937. 866.

Efter det ovenfor anførte beskytter den danske tinglysningslov således de godtroende omsætningserhververe i deres tillid til tingbogen væsentlig stærkere end den engelske tinglysningslov, nemlig i den såkaldte negative retning, idet T L som hovedregel fastslår, at alle arter af rettigheder, ikke blot ejendomsrettigheder og pante-rettigheder, men også brugsrettigheder (på længere tid end c 1 år, se nærmere i det følgende), servitutter og grundbyrder, skal tinglyses for at kunne gøres gældende mod godtroende erhververe af rettigheder over fast ejendom. T L beskytter idethele disse erhververe lige så stærkt som tysk ret, både positivt og negativt.

Denne tillidsordning er imidlertid ikke blevet gennemført på bekostning af den nedarvede nordiske rets enkelhed og frihed for overdrevent kontorvæsen. Efterat T L nu har virket i adskillige år, kan det konstateres, at den samtidig med at sikre ligeså stor tillid til tinglysningsvæsenet som den tyske grundbogordning, ikke har forøget tinglysningsvæsenets embeds- og kontorapparat udover det, den ældre ordning krævede, men tværtimod har formindsket dette apparat ret væsentligt.

Årsagerne hertil ligger i visse ejendommelige træk i T L's system, der allerede er belyst i den foregående fremstilling, lovens hovedmotiver. Den væsentligste årsag er den i det foregående hævdede grundopfattelse af den økonomiske omsætningsproces og dens afspejling i tinglysningsloven. Denne grundopfattelse turde nu gennem tinglysningsloven i ret væsentlig udstrækning have bestået erfaringens prøve på de faste ejendommers område. Den foreslåede stærke udsondring eller differentiering af tinglysningsprocessen og retsvirkningerne og en hensigtsmæssig fordeling af disse på tinglysningslovens led har muliggjort en streng *økonomisering* med anvendelsen af de midler, der kan tjene til at sikre retsvirkningerne, både bevaringen af de velerhvervede rettigheder og befæstelsen af tilliden i omsætning og realkredit. Hvis alle retsvirkninger, både prioritets-, gyldigheds- og legitimationsvirkningen, skal samles om et enkelt led, tingbogen eller grundbogen, og hvis der tilmed kun kendes den

absolutte form for gyldighedsvirkningen, altså den form, at den virkelig berettigede fortrænges fra sin ret til fordel for den godtroende erhverver, må man nødvendigvis, som i tysk ret, iværksætte alle mulige sikkerhedsforanstaltninger, både omstændelige og kostelige, som notarialbekræftelsen, konsens, grundbogsdommerens virksomhed, meddelelser til de mange i ejendommen berettigede, o l.

T L har derimod for det første ikke belastet tingbogen (grundbogen), ligesålidt som noget andet led, med alle retsvirkningerne. Idet prioritetsvirkningen normalt er knyttet til dagbogen, lettes, som tidligere berørt, ekspeditionen, da dommerkontoret ikke i alle tilfælde behøver at ekspedere dokumenterne i den orden, hvori de indleveres til tinglysning. Ved uoverensstemmelse mellem dagbog og tingbog bliver de velerhvervede, i dagbogen indførte rettigheder ikke fortrængt.

Men heller ikke for gyldighedsvirkningen er tingbogen den ene afgørende; heller ikke her betyder den omstændighed, at en berettiget ikke står indført i tingbogen, at han mister sin ret. T L har ved — i modsætning til engelsk og tysk ret — at sondre mellem to grupper af berettigede og mellem to arter af retsvirkninger indenfor gyldighedsvirkningen, opnået både at skabe ubetinget tillid til tinglysningsbøgerne, og har dog ikke, for at nå denne tillid, behøvet at træffe så omfattende og kostbare sikkerhedsforanstaltninger eller stille så store formkrav som tysk ret, eller pålægge staten erstatningsansvar i så stort et omfang som engelsk ret.

Efter *tysk* ret får den *godtroende erhverver* altid selve *retten* over ejendommen, dersom det tidligere tinglyste (i grundbogen indførte) dokument, han bygger på, viser sig ugyldigt, uden hensyn til, om dette dokument imellem de oprindelige parter er ugyldigt af de groveste mangler, som falsk o l, eller de mindre grove, se B G B § 892. Efter *engelsk* ret gælder der også en ensartet regel om alle indsigelser; men her er det den *oprindelig berettigede*, der beholder *retten*, når det af ham udstedte dokument viser sig ugyldigt; og når tingbogen rettes i overensstemmelse hermed, mister den erhverver, der forinden rettelsen i tillid til tingbogen har fået en ret over ejendommen tinglyst, denne ret, men får til gengæld erstatning af det offentlige, se Land Reg Act s 83. Tinglysningsloven sonderer derimod mellem de tre fundamentale indsigelser mod et dokumentes gyldighed, falsk, umyndighed og voldelig tvang på den ene og alle andre indsigelser på den anden side.

a. Ved den sidstnævnte, største og hyppigst forekommende gruppe indsigelser: at dokumentet — et skøde, pantebrev, servituddokument o l — er ugyldigt på grund af fejlskrivning, urigtige eller bristende forudsætninger, svig, trusler, der ikke angår øjeblikkelig anvendelse af personlig vold, o l, er det naturligt, at udstederen af dokumentet, der er den efter tingbogen berettigede, selv bærer tabet ved, at dokumentet bliver tinglyst uden indsigelse fra hans side, og en godtroende erhverver i tillid til det i tingbogen indførte dokument slutter aftale om en ret over ejendommen. Normalt går der nogen tid hen mellem udstederens underskrift på dokumentet og dettes tinglysning, og endnu længere tid, inden en tredjemand på grundlag af denne tinglysning får en ny ret tinglyst. I denne mellemtid vil udstederen af dokumentet, ejeren af ejendommen i reglen have tilstrækkelig lejlighed til at nedlægge indsigelse mod sit dokumentes gyldighed af de angivne grunde, jfr T L § 33, § 12, sidste stk. Men dernæst erindres, at selve ugyldigheden her i mange tilfælde er forskyldt af udstederen selv. T L har derfor ved denne gruppe indsigelser ladet den godtroende erhverver fortrænge den oprindelig berettigede, ligesom tysk ret og nedarvet dansk ret — idet denne gav eksstinktion af disse indsigelser —, og har ikke givet den oprindelig berettigede, der fortrænges, nogen erstatning, se § 27, 1 pkt. Der er da *ikke af hensyn til denne gruppe udstedere* af dokumenter nogen synderlig grund til at kræve særlige former eller forsigtighedsregler, som i tysk ret, notarialbekræftelse, konsens, særlig meddelelse o l, som betingelser for deres tab af retten, eller endog, som i engelsk ret, at lade dem beholde selve retten, uanset deres mangel på agtpågivenhed. De må selv passe på og i tide gøre indsigelse; det er ikke tinglysningslovens opgave at være en ængstelig formynder for de private og derved svække deres eget initiativ i at afværge tab. Og da den godtroende erhverver, hvem intet kan bebrejdes, i disse tilfælde opnår selve retten, bliver der heller ikke tale om at lade staten erstatte noget tab overhovedet, således som i engelsk ret.

b. Når dokumentet er ugyldigt på grund af de tre fundamentale indsigelser, idet det er falsk eller forfalsket, eller det er aftvunget udstederen, ejeren af ejendommen ved voldelig tvang, eller det er udstedt af en umyndig (om tinglysning af et dokument, hvor udstederen efter udstedelsen var blevet inhabil, se U f R 1948. 1330, *Illum*, Tinglysning s 86, *v Eyben* i *Juristen* 1951 s 57, hvis tvivl jeg dog ikke kan være enig i), har udstederen ingensomhelst skyld

i, at dokumentet blev udstedt (eller er med føje, som umyndig, af loven i vidt omfang fritaget for ansvar herfor, jfr myndighedsloven § 44). Det er derfor urimeligt, således som tysk ret, at lade udstederen i disse tilfælde miste selve retten til fordel for en erhverver, hvis interesse normalt kun er en rent økonomisk omsætningsinteresse, medens ejerens interesse i ejendommens bevarelse ubeskåret for sig og sin slægt kan være af den stærkeste sjælelige karakter. T L har da i denne gruppe tilfælde, ligesom engelsk ret, ladet udstederen, ejeren bevare retten over ejendommen, hvorved dog erindres, at den ved vold tvungne snarest må reklamere overfor den godtroende erhverver, se afl § 28, 2 stk. T L har derfor *heller ikke af hensyn til denne gruppe berettigede* over ejendommen behøvet at kræve tysk rets omstændelige former og sikkerhedsforanstaltninger. Men samtidig har loven beskyttet tilliden til tingbogen, de godtroende erhververs interesse, der som nævnt, normalt er en økonomisk interesse, nemlig gennem statens erstatning for denne, T L §§ 27 og 31. Og netop på grund af disse tilfældes *fåtallighed* har T L *heller ikke her, af hensyn til statens ansvar* behøvet at sætte noget besværligt apparat af sikringsmidler og formaliteter i bevægelse, således som selv den engelske tinglysningsordning har set sig nødsaget til, fordi den lader staten give erstatning ikke blot i denne mindre gruppe tilfælde b, men også i den langt talrigere gruppe, tilfælde a.

1. Som følge af den anførte sondring mellem grupper af ugyldighedstilfælde og retsvirkninger har T L da for det første ikke behøvet at indføre *notarialbekræftelsessystemet*. Der kræves som grundlag for tinglysning kun en skriftlig viljeserklæring, et *dokument underskrevet af den private, der opretter det* og derved råder over ejendommen — eller løsøregenstanden, ved pantsætning — T L §§ 9, 10, 43, eller ved offentlige dokumenter af den myndighed, der har foretaget vedkommende handling angående ejendommen, såsom udlæg, dom e l, § 12.

Selv ved de vigtigste dokumenter, *skøder* og *pantebreve*, kræves der ingen notarialattest på underskriftens ægthed. Der kræves kun, at underskriftens ægthed, rigtigheden af den på dokumentet for udstedelsen angivne dato og underskriverens myndighed er *bekræftet* af en sagfører eller to andre vitterlighedsvidner, T L § 10, 2 stk. To private vidners bekræftelse er altså fuldt tilstrækkelig. At en sagførers bekræftelse er lige så god som to vitterlighedsvidner, skyldes dels sagførernes juridiske indsigt og store personalkendskab på

dette område, dels, at de jo idethele indtager en vis offentlig stilling som samfundets tillidsmænd, jfr ovenfor, og denne regel letter iøvrig den daglige forretningsgang, idet sagføreren, der affatter dokumentet, ikke behøver at hidkalde to andre personer som vidner ved hver underskrift på et sådant dokument. — Et vitterlighedsvidne bør naturligvis heller ikke på dette område bevidne noget, som han ikke har personligt kendskab til, jfr strfl § 163; underskriveren og dennes myndighed må altså være vidnet personlig bekendt (såvelsom underskrift-datoens rigtighed). En særlig omhu må naturligvis en sagfører udvise på dette område. Selvom en sagfører ikke efter T L er notar i egenlig forstand og således ikke juridisk er bundet af de for notarer gældende forskrifter, jfr instruks nr 288, 28 nov 1924, for notaren og undernotarerne i København, som ændret ved bkg nr 701, 30 dec 1940, og bkg nr 306, 13 juli 1942 om notarialforretninger udenfor København, jfr jmcirk nr 110, 26 april 1945, gør han dog rigtigt i at følge de vigtigste grundsætninger i disse forskrifter som sin vejledning under bekræftelsen, da han dog her udøver et offentlig betroet hverv, der er beslægtet med notarens. I almindelighed vil underskriveren af skødet eller pantebrevet jo være den pågældende sagførers klient og derfor være sagføreren personlig bekendt; men er dette undtagelsesvis ikke tilfældet, bør sagføreren ved autentiske dokumenter søge at skaffe sig rimelige oplysninger om vedkommendes identitet og myndighed, jfr herved nævnte instruks § 2. Sagføreren må naturligvis have en noget større frihed i sit skøn i så henseende, end notaren har efter nævnte § 2; men denne kan dog i hovedtræk tjene ham til vejledning. Hverken et vitterlighedsvidne eller en sagfører bør bekræfte noget dokument, når det angår et forhold, hvori han selv er økonomisk eller personlig interesseret, jfr også instruks 1924 § 3; og dersom denne interesse er en erhverver af dokumentet bekendt, og dokumentet senere viser sig at være falsk e l, kan erhververen ikke støtte nogen ret på dokumentet efter T L § 27, og altså heller ikke kræve nogen erstatning af staten i den anledning, jfr dom i U f R 1930. 596 H, ligesom dokumentet naturligvis bør afvises fra tinglysning, dersom tinglysningsdommeren ved, at vedkommende sagfører eller vitterlighedsvidne selv har direkte økonomisk e l interesse i dokumentet, f eks at sagføreren eller vidnet i virkeligheden selv er låntager efter det til tinglysning indleverede pantebrev, endskønt dette rent formelt er udstedt af en anden, se nævnte dom.

Skøders og pantebrevs *oprettelse* er dernæst helt og holdent

overladt de private selv og deres juridiske rådgiver. Selv disse dokumenter skal *ikke* oprettes *for eller ved tinglysningmyndigheden*, således som i tysk ret og tildels i engelsk ret.

Der kræves som *almindelig* regel end ikke nogen bestemt *form* for affattelsen af dokumenter, der begæres tinglyst; dokumentudsteders underskrift er således tilstrækkelig; der kræves ikke tillige, som i engelsk ret, hans segl, eller andre former. En undtagelse er kun gjort ved *pantebreve*, der skal være affattet i overensstemmelse med systemet i en af justitsministeriet autoriseret pantebrevformular. Denne form tilsigter alene en praktisk og overskuelig ordning af stoffet samt den fordel, at tinglysningkontorets akter alene behøver at opbevare genpart af 2 sider, An §§ 3 og 4.

T L kræver heller ikke formel konsens. Den, der har udstedt et dokument vedrørende en fast ejendom (eller et pantebrev i løsøre), anses uden videre (uden særligt samtykke) at have indvilget i, at det bliver tinglyst, jfr §§ 9 og 10, der intet indeholder om et sådant samtykke, se også U f R 1929. 181, — dersom udstederen af et dokument undtagelsesvis vil sikre sig, at dokumentet ikke bliver tinglyst, må dokumentet indeholde hans udtrykkelige forbud herimod —, og den, der indleverer et dokument til tinglysning, anses herved at begære det tinglyst, uden at en udtrykkelig, endsige særlig skriftlig begæring desangående er nødvendig.

T L har imidlertid ad andre veje end notarialbekræftelses- og konsenssystemet søgt at virke for, at de dokumenter, der tinglyses, er gyldige.

2. Foruden den ovennævnte bekræftelse, ved skøder og pantebreve, af underskriftens ægthed m m ved vitterlighedsvidner har loven, som før berørt, i samme øjemed anvendt *lysningen*, kundgørelsen i tingbladet og på tinglysningslisten. Der er herved givet en vis almindelig opfordring til enhver, der måtte mene, at et til tinglysning indleveret dokument er ugyldigt, — være sig på grund af viljesmangel (uoverensstemmelse mellem det vilde og det skrevne), bristende forudsætninger, svig, tvang, falsk, umyndighed o a —, til at meddele dette til tinglysningsdommeren og foretage de videre fornødne skridt i så henseende, T L §§ 12, sidste stk, 33. Men også denne kundgørelsesforanstaltning er indskrænket til *skøder* og *pantebreve*, T L § 8, 2 stk.

Der offentliggøres ikke mere end højst nødvendigt. Ved *pantebreve* sker der således ingen offentliggørelse af pantebrevets prioritetsstilling, som også de private har en interesse i at bevare fortroligt.

Ved *skøder* offentliggøres købesummen ikke, dersom de private anmoder om, at dette undlades. Se T L § 8, 2 stk, 2 og 3 pkt.

Spørgsmålet om *tingbogens offentlighed* har T L, ud fra de ovenfor anførte grunde, kun vist ringe interesse. Loven har overladt dette spørgsmål til regulering ved anordning, se T L § 50. Tingbogen er herefter indtil videre offentlig tilgængelig, under dommerens tilsyn, An § 1; men skulle almenheden vise sig at misbruge denne offentlighed, og straffelovens tugt således skulle vise sig utilstrækkelig, kan tingbogens offentlighed altså let ophæves eller begrænses, nemlig ved en ministeriel anordning. Ikke uden betænkelighed er jm skr 10 febr 1948, Fuldmægtigen 1948 s 65 f, *Illum*, Tinglysning s 157, hvorefter der intet fandtes til hinder for, at et vekselererfirma lod to damer gennemblade tingbøgerne fra den ene ende til den anden med henblik på indgivelse af tilbud om konvertering af pantegælden til vedkommende ejere, — dog forudsat, at det ikke i det enkelte tilfælde gav anledning til ulempe for personalets tilsyn eller for andre besøgende. Jeg er derfor enig med *Harald Petersen* i U f R 1934 B. 339—40.

Det bemærkes iøvrig, at tingbladet også har betydning for flere offentlige myndigheder, navnlig matrikelmyndigheder og skattemyndigheder, der har interesse i at blive bekendt med alle ejerskifter.

3. Da lysningen, som alle offentlige bekendtgørelser, ofte kun har en begrænset og undertiden en noget tilfældig virkning, har T L også taget den *direkte meddelelse* til ejendommens ejer i brug i dette øjemed. Loven har imidlertid ikke pålagt tinglysningskontorerne en meddelelsespligt af et blot tilnærmelsesvis så stort omfang, som i tysk ret ved G B O § 55 eller i engelsk ret ved Land Reg Rules s 89. Det har loven ikke behøvet, alene af den grund, at de virkelig berettigede over ejendommen, som nævnt, ikke efter T L fortrænges i tilfælde af falsk, umyndighed og voldsom tvang, og at statens erstatningsansvar er begrænset alene til disse sjældne tilfælde. Men af nævnte indsigelser mod et dokumentes gyldighed har alene *falsk* nogen væsentlig praktisk interesse på dette område, jfr om voldelig tvang også aftl § 28, 2 stk om den før nævnte reklamering overfor den godtroende erhverver. Dernæst er falsk en forbrydelse, der på de tinglyste dokumenters område erfaringsmæssig kun forekommer ved pantebreve. Skøder, lejekontrakter, servitutdokumenter o l har som stiftende varige forhold ingen interesse for falsknere, der ønsker penge og penge straks. Ud fra disse faktiske

forhold har T L indskrænket tinglysningskontorets meddelelesespligt til *pantebreve*. Da endvidere falsk ved disse vanskelig kan forekomme ved pantebreve til kreditforeninger, overformynderiet o l på grund af disse anstalters nøje faktiske undersøgelse af ejendommen m m inden lånets ydelse, er meddelelesespligten yderligere indskrænket til *private* pantebreve, se T L § 8, 3 stk. Og da statens erstatningsansvar skal ses i store linjer, og man derfor ikke skal belære tinglysningsvæsenets forvaltning med særlige foranstaltninger angående små lån, hvor et eventuelt tab let kan bæres af staten ud fra den forsikringsmæssige beregning, der idethele ligger bag statens ansvar på dette område, er meddelelsen yderligere blevet indskrænket til private pantebreve på 5000 kr og derover. En yderligere begrænsning er blevet givet ved, at der om de til tinglysning indleverede pantebreve, som er udstedt i henhold til et skøde, der samtidig begæres tinglyst, ikke skal sendes ejeren nogen meddelelse, da falsk i disse tilfælde praktisk talt er udelukket, se An § 14, jfr tillægsanordning af 25 sept 1929. Ligesom indsendelsen til tingbladet og opslaget på tinglysningslisten — der tages ved to, enslydende gennemslag på skrivemaskine af det dagbogen desangående tilførte — ikke volder dommerkontorerne nogen synderlig stor ulemghed, gælder det samme den nævnte stærkt begrænsede meddelelesespligt ved pantebreve. For et jævnt stort dommerkontor betyder denne pligt udsendelsen af gennemsnitlig to à tre meddelelser til ejere (på trykt blanket) om dagen.

4. Et vist værn mod falske dokumenter kan også søges i et krav om, at der med de dokumenter, der indleveres til tinglysning, skal følge ejerens *skøde* til *legitimation for dokumentudstederens beføjelse* til at træffe bestemmelser over ejendommen, og at ved bestemmelser over et *pantebrev* skal dette medfølge til legitimation. Men dette sidste krav er også begrundet i, at et pantebrev er et om sætningssdokument, så at tinglysningsmyndigheden må sikre, at der ingen ændringer sker i et sådant dokument uden, at de påtegnes dette, da de ellers ikke kan gøres gældende mod godtroende erhververe af pantebrevet.

Et ganske almindeligt krav om skødets vedlæggelse til legitimation ved enhver bestemmelse, der skal tinglyses på ejendommen, findes i engelsk ret, i Land Reg Act s 64. Så omfattende et krav har dansk ret ikke stillet. Ud fra ovenanførte betragtning, at falsk væsenlig kun er praktisk ved pantebreve, har dansk ret begrænset kravet til, at når et *pantebrev* indleveres til lysning, skal *det sidst ting-*

lyste skøde (eller et samtidig med pantebrevet til tinglysning indleveret skøde) *medfølge til legitimation* for, at pantebrevets udsteder virkelig er ejeren, se T L § 9, 2 stk; og denne bestemmelse har desuden læmpet kravet i de tilfælde, hvor skødet er bortkommet eller af anden gyldig grund ikke kan skaffes til veje, da det i så fald er tilstrækkeligt til legitimation at fremlægge et offentligt dokument, der kan bestyrke pantebrevets ægthed, såsom borgerskab, ansættelsesbrev, svendebrev, fagforeningsbog, sygekassebog, pas, eller *flere* dokumenter af anden art, f eks vielsesattest, dåbsattest, breve, kvitteringer o l, jfr An § 11 nr 6, jfr notarialinstruks § 2, 2 stk.

Reglen i T L § 8, 3 stk om, at justitsministeriet kan anordne direkte meddelelse til ejeren om private pantebrevs tinglysning, jfr An § 14, tillæg 25 sept 1929, blev indsat under forhandlingerne på rigsdagen, se Rigsdagstidende 1925—26, tillæg B sp 539, medens reglen i T L § 9, 2 stk blev indsat af regeringsforslaget, se J M bemærkn s 18; begge regler blev indsat som yderligere værn mod falske pantebrevs. Om en mulig regel som den i § 9, 2 stk indsatte se mine bemærkninger i U f R 1925 B 83—84, jfr herved drøftelsen med *K. Jarner* s st 127—28, 156. Så læmpelig som legitimationskravet er formuleret i § 9, 2 stk og An § 11 nr 6, volder kravet i reglen ingen synderlig vanskelighed for forretningslivet. — Kravet i An § 11 nr 8 er i overensstemmelse med ældre dansk tinglysningspraksis.

Hvor der ikke som legitimation ved et pantebrevs lysning kan fremlægges et legitimationspapir af bedste klasse, som f eks borgerskab, svendebrev, og der følgelig fremlægges *flere* dokumenter af anden klasse, derunder et *brev*, se An § 11 nr 5, må dette dog være et almindeligt, normalt brev; et *udateret* og *iøvrigt ret uklart* brev kan ikke bruges, U f R 1928. 984 (brevet var her fremlagt i forening med en af panthaveren trukket, af pantsætteren akcepteret veksel); og en *konvolut*, adresseret til pantebrevets udsteder, kan, selvom den er poststemplet, ikke bruges, U f R 1928. 558 (konvolutten var fremlagt i forening med en artikelbogsudskrift — sagen er fra en sønderjydske retskreds — og to attester om ejendomsskyld, der altså heller ikke blev anset tilstrækkelige).

Hvor *et skøde i forvejen ligger til lysning eller benyttelse på dommerkantoret*, må den sagfører (eller anden), der indleverer et pantebrev til lysning i den ejendom, skødet angår, i reglen kunne henvise til nævnte skøde som tilstrækkelig legitimation for pantebrevet, se U f R 1928. 183, 616, jfr 1927 B 303.

Hvis et pantebrev omfatter flere selvstændige ejendomme, tilhørende samme ejer, må formentlig skødet på en enkelt af disse være tilstrækkeligt til legitimation.

Arvinger, for hvem skifteudskrift er lyst som adkomst, kan istedenfor skøde vedlægge *skifteudskriften* som adkomstdokument til legitimation, se Vestre landsrets kendelse af 14 juni 1930.

Kravet i § 9, 2 stk om skøde eller andre legitimationsdokumenter ved tinglysning af *pantebreve* gælder, efter T L's almindelige sprogbrug, også *skadesløsbreve*, U f R 1927. 701, »pantebreve« i T L's bestemmelser omfatter idethele skadesløsbreve, medmindre reglen om pantebreve står i forbindelse med de almindelige pantebrevs egenskab af negotiable.

Ved tinglysning af *transporter af pantebreve* (og andre omsætningsdokumenter) og af *ændringer* af pantebrevets indhold skal selve *pantebrevet* medfølge, idet An § 11 nr 8 foreskriver, at transporten eller ændringen enten skal være påtegnet på pantebrevet eller være ledsaget af dette til forevisning for tinglysningsdommeren, der i sidste fald giver dokumentet påtegning om transportens eller ændringens tinglysning. Når et pantebrev betales eller på anden måde *ophører*, og det derefter ønskes aflyst og altså slettet i tingbogen, kræves der enten fremlæggelse af selve pantebrevet i kvitteret stand eller bevis for, at panteretten er ophørt ifølge retsbeslutning, f eks ved mortification efter lov nr 145, 13 april 1938, eller efter T L § 20, 2 stk, eller ved bortfald som udækket ved tvangsauktion, jfr rpl § 584.

5. Særlige *sikkerhedsregler* ved *aflysning* af dokumenter. De ovennævnte sikkerhedsforanstaltninger i T L §§ 8, 9 og 10, — kundgørelse i tingbladet og på tinglysningslisten, direkte meddelelse til ejeren, kravet om skødets vedlæggelse til legitimation, kravet om vitterlighedsvidner — er af loven kun hjemlet ved *a. tinglysning* af rettigheder, og kun ved tinglysning af *ejendomsret* ifølge *skøde* og *panteret* ifølge *pantebrev* (derunder skadesløsbrev); og de to af de nævnte lovbestemmelser, § 8, 3 stk og § 9, 2 stk gælder endda kun pantebreve. Ved *b. tinglysning af andre* rettigheder, brugsrettigheder, servitutter, udlægsrettigheder o l, kræves der hverken kundgørelse, meddelelse, vitterlighedsvidners underskrift eller skødets vedlæggelse til legitimation. Men disse foranstaltninger kræves heller ikke ved *c. aflysning af rettigheder, uanset af hvilken art* rettighederne er, altså heller ikke ved aflysning af pantebreve.

At foranstaltningerne ikke kræves i tilfælde b, ligger, som før fremhævet, i, at risikoen for falsk i disse tilfælde er minimal. I tilfælde c er risikoen for falsk også ganske usandsynlig ved aflysning af en lejekontrakt — før den vedtagne længere lejeperiodes udløb — af en servitut e l, og disse sidste aflysninger er dernæst i sig selv ret sjældne. Ved aflysning af pantebreve er der derimod en vis risiko for falsk, idet en person, ved falsk at udgive sig for

pantekreditor, kan få mulighed for at indkassere det på pantebrevet skyldige beløb hos debitor, ejendommens ejer.

At T L i almindelighed ikke har truffet særlige sikkerhedsforanstaltninger mod falsk ved aflysninger, hænger iøvrig sammen med, at T L § 27, jfr § 31, ikke direkte indeholder hjemmel for at pålægge staten erstatningsansvar for sådan falsk. Direkte efter ordene angår reglen i § 27 kun de tilfælde, hvor et »dokument er *indført i tingbogen* (udhævet her)«, og hvor der derefter opstår indsigelser mod »nævnte dokumentes gyldighed«, men ikke tilfælde, hvor et dokument aflyses, altså *udslettes af tingbogen*. Når et dokument aflyses, og dermed slettes af tingbogen, dækkes de senere godtroende erhververe af rettigheder over ejendommen imidlertid af T L § 1, ti hvad grunden end er til, at en ret ikke er tinglyst og således ikke står indført i tingbogen, om grunden er den, at den aldrig har været tinglyst, eller den vel en gang har været tinglyst men senere er blevet aflyst og udslettet, og om det sidste er sket med rette eller urette, må den almindelige prioritetsvirkning gælde, at erhververe af rettigheder over en ejendom fortrænger de rettigheder, der ikke fandtes tinglyst, da erhververne blev tinglyst uden at kende disse rettigheder.

Hvis et dokument urigtig er blevet udslettet af tingbogen og dette skyldes *fejl fra tinglysningsvæsenets embedsmænd*, kommer § 34 til anvendelse. Og i disse tilfælde vil ofte den, der urettelig blev aflyst, beholde retten, og den godtroende erhverver få erstatning; men er der gået lang tid hen siden aflysningen af den middelbare ret, brugsret, panteret, servitut, og genoplivelse og ny lysning af retten nu ville volde betydelig forstyrrelse af de senere tinglyste retsforhold, må den urettelig aflyste brugshaver, panthaver, servitutberetigede o l nøjes med erstatning af staten, se § 34, jfr U f R 1943. 764 H.

Bemærkningerne hos *Illum* s 278 note 16, der er gentaget i Fast Ejendom s 38 f og Tinglysning s 237—38 m note 9, om forholdet mellem § 1 og § 27 beror på en misforståelse med hensyn til de to paragraffers rækkevidde. § 1 følger intet til en aftales gyldighed, men gør i så henseende hverken fra eller til; når den bruger udtrykket »gyldighed«, tilføjer den »overfor . . .«; der må da sondres mellem gyldighed inter partes og overfor tredjemand, og § 1 giver ikke en aftale eller retsforfølgning i sig selv nogensomhelst gyldighed indad, som den ikke allerede har. Den samme misforståelse gentager sig i *Illum*: Dansk Tingsret I 1951 s 38 med note 38 og s 42—43, hvor der henvises til § 27 som grundlag for eksstinktion af en utinglyst borttagelsesret. Se derimod s v II s 34—35.

Hvis aflysningen ikke skyldes tinglysningskontorets fejl, men *svig, bristende forudsætninger o l* ved ophævelsen af retten, *ved kvitteringens meddelelse*, fortrænges den berettigede ubetinget af den godtroende erhverver, jfr § 1, da her end ikke grundsætningen eller analogien fra § 27, 1 stk kan støtte ham; og han har her heller intet krav på erstatning fra staten efter § 27, 2 stk.

Hvis en ret derimod er ophørt og udslettet ved *falsk*, voldelig tvang eller ved underskrift af en umyndig, kan der ved andre delvise rettigheder end retten efter et pantebrev, altså ved *brugsrettigheder, servitutter o l* være grund til at anvende analogien af § 27, 2 pkt og § 31, jfr § 34. (Ved skøder forekommer tilfældet jo praktisk talt ikke, da aflysning af et skøde jo i reglen er ensbetydende med lysning af et nyt skøde, på hvilket § 27 er direkte anvendelig). Falsk udslettelse af lejekontrakter eller servituddokumenter vides overhovedet ikke at være forekommet i dansk tinglysningspraksis; og skulle et sådant tilfælde virkelig en gang indtræffe, synes det at egne sig til den erstatning efter forsikringsbetragtninger, hvorpå §§ 27, 2 stk, 31 og 34 hviler. Hvis altså brugsretten eller servitutten har været udnyttet i nogen tid, er der grund til at lade brugs- eller servituthaveren beholde retten — navnlig hvis der til denne er knyttet en personlig, sjælelig interesse — og lade den godtroende erhverver få erstatning, da hans interesse i reglen er en økonomisk omsætningsinteresse. Men dersom en genoplivelse eller rettere en genlysning af brugsretten, servitutten ville medføre en betydelig forstyrrelse i de senere tinglyste retsforhold, må man give erstatningen til brugs- eller servituthaveren, og lade den godtroende erhverver fortrænge disses ret.

Ved falsk aflyste pantebreve er derimod enhver analogisk anvendelse af T L § 27, 2 stk og § 31 udelukket. Her griber nemlig en udenfor tinglysningsloven liggende retsregel ind, nemlig dansk rets almindelige regel, hvorefter en skyldner idethele efter et omsætningsgælds-brev er berettiget og forpligtet til at betale til enhver, der møder med dokumentet med en i formen lovlig adkomst, altså selv om denne er en falsk transport, når skylden afkræves ham ved forfaldstid. Og dette gælder også, når den, der møder med dokumentet, har påtegnet dette en falsk kvittering i den virkelige panthavers navn, se gbl § 19, stk 2. Skyldneren bliver altså herved frigjort og med kvitteringen på pantebrevet berettiget til at få dette aflyst. Den virkelig berettigede panthavers *ret*, både fordringsretten og pantetretten, er altså efter den udenfor T L liggende retsordning ophørt;

og den er derfor tinglysningsvæsenet ganske uvedkommende, cfr *Illum*, Tinglysning s 68, der vil pålægge tinglysningsdommeren en undersøgelsespligt, som det netop er lovens formål at skåne ham for; senere tinglyste godtroende erhververe behøver end ikke at beråbe sig på T L § 1 for ikke at respektere panthaveren; de fortrænger ikke dennes ret, alene af den grund, at den allerede er ophørt; og der mangler ethvert grundlag for at kræve erstatning af staten efter analogien af § 27, 2 stk og § 31, da disse overhovedet kun beskytter rettigheder, der fortrænges *gennem tinglysningen* og dens virkninger, og ikke rettigheder, der allerede i forvejen er ophørt efter den udenfor T L liggende materielle ret.

Det er også begrundet, at loven ikke giver erstatning for pant-haveres tab ved falske aflysninger af deres pantebreve. Ti medens ingen kan værgе sig imod, at en person skriver falske pantebreve i ens navn, er det derimod i de fleste tilfælde panthaverens egen skyld, at det ham tilhørende pantebrev ophører ved falsk. Denne kan jo her kun iværksættes ved, at pantebrevet kommer udenfor hans væрге, jfr T L § 11, 2 stk, og han er selv den nærmeste til at passe på, at det ikke sker, uden at han er sikker på, at han har overgivet det i gode hænder. Kommer det alligevel fra ham, og der herved sker misbrug, er han den nærmeste til at bære risikoen herved.

Kommer det ham af hænde på den måde, at han *betror* en i hans tjeneste ansat eller anden person det, og misbruger denne person hans tillid ved at hæve beløbet ved falsk transport eller kvittering, har han altså vist manglende agtpågivenhed eller svigtende menneskekundskab; og her skærper den danske retsregel, der lader ham selv bære tabet herved, hans omhu i valget af tillidsmænd på en heldig måde, på lignende måde som grundsætningen i D L 3—19—2, N L 3—21—2. Selvom staten havde haft noget ansvar for falske aflysninger af pantebreve efter T L §§ 27 og 31, ville den formentlig alene i henhold til nævnte grundsætning være fritaget herfor i disse tilfælde, betroelsestilmældene.

Kommer endelig pantebrevet panthaveren *af hænde ganske uden hans skyld*, idet det stjæles og af tyven forsynes med en falsk transport eller kvittering, kan enhver dække sig mod tab i disse sjældne tilfælde ved den sædvanlige tyveriforsikring, der kan omfatte også værdipapirer såvelsom indbo o l.

— Tinglysningsvæsenet gør imidlertid sit til, så vidt gørligt, at sikre ejere af pantebreve mod uberettigede aflysninger, idet den før

nævnte regel i T L § 11, 2 stk, jfr § 43, 4 stk — i harmoni med vor rets grundsætninger ved omsætningspapirer (negotiable dokumenter) — som *betingelse for pantebrevets afløsning* kræver enten, at selve pantebrevet fremlægges for tinglysningsdommeren i kvitteret stand, eller at der fremlægges bevis for, at pantebrevet er ophørt ifølge retsbeslutning, en regel, der allerede var anerkendt i dansk tinglysningspraksis inden tinglysningsloven, se *Torp* 120.

At pantebrevet for at kunne aflyses efter T L § 11, 2 stk, skal fremlægges i »kvitteret stand«, betyder ikke, at kvitteringen *behøver* at være *påtegnet selve pantebrevet* — hvad den naturligvis i reglen vil være —; en kvittering på et selvstændigt dokument vil være tilstrækkelig; U f R 1930. 381, jfr også An § 11 nr 8.

Dersom en *udlægsret* eller en *arrestret* begæres afløst af rekvirentens sagfører, må denne forevise fuldmagt til afløsning fra rekvirenten, U f R 1928. 940. — Reglen i An § 16, at skadesløsbreve kan udslettes ifølge særskilt kvittering, er også anvendelig på *sikringshypoteker*, stiftet før 1 april 1927, U f R 1927. 835. — Afløsning af *livrentekontrakter* kan ske ved forevisning af dødsattest, U f R 1927. 1009.

Også ved udslettelse af *andre dokumenter* må der stilles ret strenge krav, idet der i reglen må kræves bevis for, at den pågældende ret er fyldstgjort eller på anden måde ophørt, og i førstnævnte tilfælde tillige bevis for den kvitterendes rådighed over retten, hvilket også krævedes i praksis før tinglysningsloven, se U f R 1902 A 725, sportelreglem 22 marts 1814 § 81; *Torp* 120. Udslettelse af *skadesløsbreve* og tinglyste *skifteekstrakter* kan ske i henhold til særskilt kvittering fra kreditor, til hvem de er udstedt, medmindre andet er tinglyst, udslettelse af *aftægtskontrakter*, der er sikret ved pant o l, kan ske i henhold til dødsattest, efter omstændighederne med samtykke fra boet eller aftægtsnyderens arvinger, og udslettelse af *udlæg*, *arrest* o l kan ske ifølge særskilt kvittering fra den retsforfølgende kreditor, medmindre andet er tinglyst, eller ifølge udskrift eller meddelelse fra fogden, An § 16. En tinglyst *lejekontrakt* kan udslettes alene på ejerens begæring, når den efter de tinglyste vilkår er ophørt, U f R 1867. 1019, jfr 103 H. Om legitimationen ved denne afløsning se lejeloven, 23 marts 1937, § 7, 2 stk, *Illum*, Tinglysning s 74—75.

Det er idethele efter det anførte en ledende regel, at når lejekontrakter, skadesløsbreve, aftægtskontrakter og andre *ikke-negotiable dokumenter* begæres afløst, er det ikke nødvendigt hertil at fremlægge det *originale dokument*, se også nævnte dom i U f R 1867.

1019 H, således som i reglen ved aflysning af pantebreve og andre negotiable dokumenter, jfr T L § 11, 2 stk.

Ved *servituddokumenter*, der er oprettet efter tinglysningsloven, er forholdet m h t deres ophør for så vidt klart, som de altid skal angive den påtaleberettigede, T L § 10, sidste stk og derfor kun kan udslettes med dennes samtykke, der til gengæld også er tilstrækkeligt, jfr *John Knox* i U f R 1935 B. 241 ff, men herimod *Illum*, Tinglysning s 125. Er servituddokumentet derimod oprettet før tinglysningsloven, kan det ofte være tvivlsomt, om der i virkeligheden ikke findes flere påtaleberettigede end den, der udtrykkelig nævnes i dokumentet, og det er derfor ikke tilstrækkeligt for at opnå servituttens aflysning at fremlægge skriftligt samtykke fra sidstnævnte person eller dødsattest for ham, se U f R 1902 A. 725, jfr 1930. 495. — Hvis det er givet, at en bestemt ejendoms ejer alene er påtaleberettiget, afskærer T L også positivt en tvivl, der ellers ville opstå, idet den i § 11, 1 stk udtaler, at det i så fald kun er den herskende ejendoms *ejer*, hvis samtykke skal indhentes til udslettelse, og at det ikke er nødvendigt også at skaffe samtykke fra *panthaverne* og andre i den herskende ejendom berettigede, medmindre disse har ladet en særskilt erklæring lyse på ejendommen, hvorefter også deres samtykke skal indhentes til udslettelse.

Hvis en *tredjemandsaftale* er tinglyst, f eks en bestemmelse i et skøde om, at køberen skal udbetale et vist beløb til sælgerens arvinger efter sælgerens død, er alene sælgerens skriftlige samtykke til denne rets udslettelse tilstrækkelig, sålænge selve dokumentet, her skødet, intet indeholder om, at der er tillagt den indsatte tredjemand, her arvingerne, en *selvstændig* ret, og der heller ikke iøvrig er oplyst noget, der godtgør en sådan ret, U f R 1918. 678. Denne afgørelse er rigtig, ti sålænge den ved en tredjemandsaftale indsatte person (her arvingen) ikke har fået bindende meddelelse om indsættelse fra ophavsmanden til hans indsættelse (her arveladeren), den først berettigede efter aftalen, har den indsatte ingen ret, som han selvstændig kan gøre gældende. Men når den indsatte har fået den nævnte bindende meddelelse, bør han snarest lade denne tinglyse, medmindre den meddelende udtrykkelig har forbudt ham en sådan tinglysning. Mere forbeholden er *Illum*, Tinglysning s 123—24, der kun vil tillade udslettelse uden tredjemands samtykke, for så vidt det med nogenlunde sikkerhed kan fastslås, at der ikke ved dispositionen kan være stiftet nogen uigenkaldelig ret for tredjemand, jfr U f R 1932. 981.

I modsætning til den ovenfor nævnte rigtige afgørelse i U f R 1918. 678 findes der en ældre urigtig afgørelse i U f R 1903. 205, jfr *Ussing: Aftaler* 188 note 43.

I visse tilfælde kan en ret udslettes uden den berettigedes samtykke, således ved mortification, ved udslettelse ifølge T L § 20, 2 stk, ved en arrestrets bortfald ved debtors senere konkurs, eller ved en rets bortfald ved en dom, der kender den ugyldig, U f R 1891. 610, o l. Undertiden kan det være vanskeligt at skaffe tilstrækkelige bevisligheder for, at en tinglyst ret er ophørt. Men dette kan efter omstændighederne afhjælpes ved den præklusive indkaldelse efter T L § 20, 2 stk, når det kan gøres sandsynligt, at retten er ophørt.

Det er klart, at den ejendommelighed, at vi i dansk ret klarer os med de nu nævnte særlige sikkerhedsregler ved *aflysning* af dokumenter, nemlig forevisning af *legitimationspapirer* (5), og ikke også kræver de foranstaltninger, vi forlanger ved tinglysning — vitterlighedsvidner, kundgørelse i tingbladet og på tinglysningslisten, direkte meddelelse (1—3) — yderligere virker til forenkling af det formelle og administrative apparat i vort tinglysningsvæsen. Endelig må i denne forbindelse også nævnes vor rets gamle regel om transport af pantebreve, en regel, der er opretholdt ved T L §§ 2 og 27. Medens en sådan transport efter engelsk ret skal tinglyses (registreres) og i tysk ret skal enten være indført i grundbogen eller offentlig bekræftet, for at transporthaveren i disse landes ret kan opnå en eksstinktiv godtroserhvervelse, Land Reg Act s 33 nr 1 og 2, B G B §§ 1154 og 1155, opnår køberen af et pantebrev i dansk ret sikkerhed mod indsigelser (både mod pantebrevets udstedelse oprindelig og mod foregående transport) blot ved en almindelig privat, uformel og utinglyst transport, se T L's nævnte §§ 2 og 27.

6. Et vigtigt værn mod tinglysning og aflysning ikke blot af falske, men i det hele af dokumenter fra uberettigede personer giver *tinglysningsdommerens prøvelse* af det til lysning eller aflysning indleverede dokument. Denne prøvelse er vel i det hele og store indskrænket til en undersøgelse af dokumentets overensstemmelse med *tingbogen* og de *almindelige lovregler*, se nærmere i kapitlet herom. Men denne prøvelse har den største retslige og faktiske betydning, ikke mindst gennem den i T L § 10, i overensstemmelse med moderne tinglysningsret indførte regel, Land Reg Act s 18—20, 21—23, B G B § 873, G B O § 40, — legalitetssætningen — at kun den, der efter tingbogen er beføjet til at råde over en ret, kan få tinglyst

dokumenter på ejendommen desangående. I overensstemmelse med min sontring mellem primære og sekundære viljeserklæringer (se min afhdl i T f R 1919 s 192 ff) fastslår § 10 nævnte ordensregel for primære viljeserklæringer, medens § 29 fastslår den for de sekundære. Idethele afskæres ved dommerkantorets prøvelse mellem år og dag adskillige uberettigede og uklare dokumenter fra at anrette videre ulykker i erhvervslivet; og prøvelsen har også en ikke ringe afværgende (præventiv) virkning overfor bedragerere og ligesindede.

Som eksempler på tinglysningsdommerens indgriben overfor uklare dokumenter kan fremhæves U f R 1928. 551, 1929. 438, 545, 938, 1934. 366, 1935. 783, 1100, 1937. 804, 973, 1151, 1944. 1168, *Illum*, Tinglysning s 82 og s 193.

Sammenfatter vi kort tinglysningslovens system m h t tinglysningsrets virkninger, må som hovedpunkter fremhæves:

Prioritetsvirkningen er behandlet i § 25, jfr §§ 14, 3 stk og 34, i forbindelse med § 1. Gyldighedsvirkningen er behandlet i §§ 27, 28, 29, 31 og 34, af hvilke §§ 27 og 28 omhandler den absolutte gyldighedsvirkning, medens §§ 31 og 34 omhandler gyldighedsvirkningen af 2 grad, erstatningsvirkningen. Endelig omfatter § 10 og § 29 legitimationsvirkningen.

Den almindelige bestemmelse i § 25 af, hvad der skal forstås ved, at et dokument er tinglyst, altså at det er indført i tingbogen med virkning fra anmeldelsen, er i det hele taget afgørende ikke blot, hvor der i tinglysningsloven, men også hvor der i den øvrige lovgivning tales om at tinglyse (tinglæse) eller om tinglyste (tinglæste) dokumenter eller rettigheder. M h t bestemmelser i selve loven, der bruger disse udtryk og derved ganske henholder sig til den almindelige definition i § 25, må nævnes §§ 1—5, § 18, §§ 21—24, §§ 26—28, §§ 37—40. Udenfor fast ejendom er definitionen af, hvad der skal forstås ved »tinglyst«, »tinglysning«, givet i § 46.

Prioritetsvirkningen mellem rettighederne bestemmes normalt efter definitionen i § 25. Ordene »lyses til tinge« eller tinglyses i hovedbestemmelsen i § 1 finder således sin nærmere forklaring i § 25: I de i § 1 omhandlede kollisioner mellem rettigheder er anmeldelsen til tinglysning altså det afgørende tidspunkt under forudsætning af, at anmeldelsen efterfølges af indførelse i tingbogen. Men herved erindres § 34, hvorefter et dokument, der rettelig er anmeldt, men ved forsømmelse af tinglysningskontoret ikke er indført i tingbogen; under visse betingelser kan komme til at gå forud for rettigheder,

der er indført i tingbogen før den nævnte anmeldte, men glemte ret, jfr U f R 1934. 13 H. *Tingbogen* må her *vige* for *dagbogen*: tingbogen bliver *rettet* i overensstemmelse med sidstnævnte bog; den glemte ret indføres i tingbogen — måske flere år efter dens anmeldelse — og får så prioritetsvirkning fra anmeldelsen.

Ved *gyldighedsvirkningen* og *legitimationsvirkningen* får tinglysningens tilbagevirkende kraft ifølge § 25 ingen betydning. Ordene i § 25: »hvor ikke andet er bestemt i denne lov« forbeholder her §§ 27, 10 og 29 en plads for stadiet: indførelse i tingbogen alene. Den blot anmeldte ret, man glemmer at indføre i tingbogen, kan vel som ovennævnt alligevel opnå prioritetsvirkning forud for rettigheder, der indføres i tingbogen før den; men legitimationsvirkning ifølge §§ 10, 29 og gyldighedsvirkning efter §§ 27, 28 får den blot anmeldte ret ikke.

Medens prioritetsvirkningens og gyldighedsvirkningens indtræden således er knyttet henholdsvis til dagbogen og tingbogen, beror disse virkninger omfang ikke alene på disse bøger, men tillige på en tredje faktor, *dokumentet* selv, se § 34; skuffes tredjemand herved af tingbogen, har han dog krav på erstatning. Et tinglyst pantebrev, der lyder på en større sum, end tingbogen viser, må således oprettholdes efter sit pålydende ikke blot overfor pantsætterens konkursbo, men ifølge § 34 under visse betingelser selv overfor godtroende omsætningserhververe, der altså i så fald er henvist til erstatning.

Retsvirkninger m h t købesummens betaling — stansningsret, ejendomsforbehold — bestemmes på faste ejendomes område i reglen klart gennem sondringen mellem betingede og ubetingede skøder, se nedenfor. At spørgsmålene om ejendomsforbehold her ikke volder nogen synderlig vanskelighed, beror på, at de gennem tinglysningen åbenbares og klares for tredjemand.

M h t stansningsretten må det vistnok også ved fast ejendom antages — efter analogien af købelovens §§ 39 og 41 — at sælgeren, så længe han ikke har givet ubetinget skøde, kan forhindre, at køberens konkursbo tilegner sig ejendommen, hvis boet ikke vil betale købesummen fuldtud.

Endelig må fremhæves, at vel er de fleste og vigtigste retsvirkninger af tinglysningen virkningen af en aftale (eller offentlig handling) for tredjemand, men at denne akt dog også kan få en vis virkning *mellem aftalens parter selv*, nemlig en vis virkning efter T L § 27,

1 stk. Den mindre graverende gruppe indsigelser mod et dokument, som bristende forudsætninger, svig og kan en kontraktpart i almindelighed gøre gældende mod sin medkontrahent, der »har indset eller burde indse« en kontraktsvaghed som de nævnte, således at kontrakten kan hæves, se aftl §§ 29, 30, 32. Men når dokumentet er tinglyst, kan den indsigende kontraktpart såvel mod erhververen efter dokumentet på 1ste hånd som mod erhververen på 2den hånd kun gøre indsigelsen gældende, når erhververen »kendte denne eller ved grov uagtsomhed er skyld i sit ukendskab til den«. Om man nu definerer ond tro som vekselovens § 16, checklovens § 21 og T L § 27, jfr § 5, altså som lig viden om indsigelsen eller grov uagtsomhed heroverfor, eller som aftaleloven »har indset eller burdet indse«, §§ 29, 30, 32, vil ude i livet ialtfald sjældent mærkes. Det er endog tvivlsomt, om disse udtryk ikke bør betragtes som i virkeligheden dækkende det samme, se *Jul. Lassen I* s 627 med note 31, jfr s 76 med note 15, se også s 623 med eksemplerne i note 23, men derimod *Ussing: Aftaler 72*. Men om de nu opfattes mere eller mindre forskelligt, bør samme subjektive fordring efter almindelig dansk ret stilles til den umiddelbare erhverver og erhververen på anden hånd; det gælder således ved aftaleloven, se *Lassen anf v* s 92—93 og — forudsætningsvis — *Ussing: Aftaler 70—72*. Og vil man mene, at der i det virkelige liv kan indtræde tilfælde, hvor f.eks. en kreditor ifølge et utinglyst pantebrev efter aftalelovens §§ 29 ff må bøje sig for en indsigelse, som han ganske vist ikke kendte, men som han ville have opdaget ved agtpågivenhed, er det meget naturligt, at han, når pantebrevet er blevet tinglyst uden modsigelse fra debtors side, kan fritage sig for enhver bekymring i så henseende, når han ialtfald ikke enten positivt kendte indsigelsen eller har gjort sig skyldig i grov uagtsomhed. Fra ældgammel tid har tinglysningen haft en særlig helbredende virkning overfor mulige indsigelser og vrøvl. Selve lysningen hævdede aftalen, også mellem parterne, op til en gyldighedssfære, som den ikke befandt sig i forinden tinglysningen. Og dette får således en vis betydning den dag i dag. Se om en anden retsvirkning mellem parterne rpl § 478, 3.

Om T L § 27 i forhold til aftalelovens §§ 29, 30 og 32, se mine bemærkninger i *U f R 1927 B* s 162—64, jfr *Knud Jarnér* s st 149—50, *Illum*, Tinglysning s 278—79, jfr s 238, og *ndfr* s 1095—97 om påberåbelse af erstatningsvirkningen efter § 27, 2 stk, jfr § 31, også på første hånd.

GRUNDLAGET FOR TINGLYSNING

For at en ret kan blive tinglyst, må dels visse formelle og dels visse reelle krav være opfyldt. Idet de nærmere enkeltheder desangående hører hjemme i kapitlet om fremgangsmåden, skal på dette sted alene de ledende grundsætninger fremhæves.

Der kræves som grundlag for tinglysning af en ret altid et *dokument*, der indeholder denne, altså en *skriftlig* viljeserklæring herom, T L § 9, 1 stk. En mundtlig aftale kan altså ikke tinglyses, hvilket der heller ikke er synderlig praktisk trang til. Dokumentets indhold må dernæst have en vis *bestemthed*. Det må for det første bestemte angive, *individualisere* den faste ejendom, det stifter eller ophæver ret over, ved denne ejendoms ejendomsbetegnelse, nemlig mtr nr (eller mtr nr'e) e l, § 10, 1 stk, § 9, 3 stk, An § 11 nr 2, eller — ved pantsætning af løsøre — nøje opregne de løsøregenstande, det angår, T L § 47, jfr K L §§ 151 og 152. Undtagelsesvis kan dog tinglysningen angaa et almindelig betegnet indbegreb af løsøregenstande eller en persons hele formue, se K L § 152, 2 stk, jfr T L § 43, 4 stk, Sk L § 63, jfr K L § 151, T L § 48, jfr U f R 1927. 704. Af sidstnævnte tilfælde må her navnlig fremhæves, at der skal ske tinglysning af en persons umyndiggørelse og af ægtepagt.

At den faste ejendom, dokumentet angår, må identificeres ved anvendelse af dens matrikulære betegnelse, således at en sådan eventuelt først må tilvejebringes, er antaget i U f R 1947. 182, der afviser skøde på et »selvejerhus med grund og have, beliggende på Købelev Kirkebakke«; se nu også udstykningslov 1949 §§ 1 og 11, V. Ravnsholt Rasmussen, Fuldmægtigen 1951 s 10—11, v. Eyben, Juristen 1951 s 62—64, cfr *Illum* U f R 1947 B. 26—28, Tinglysning s 164 f.

Men dernæst må dokumentets *indhold* være *endelig fastsat*. En blot foreløbig aftale, der udskyder de vigtigste vilkårs nærmere fastsættelse til senere aftale, kan ikke modtages til tinglysning. Det kan naturligvis ikke komme an på *navnet* på dokumentet, men alene på dettes reelle indhold, om dette opfylder lovens fordring. En *slutteddel* kan være en rent foreløbig aftale, hvis væsentlige indhold ikke er endelig fastsat; men den kan også være en aftale, der ligesom en købekontrakt har endelig fastsat alle væsentlige vilkår, og i så fald kan sluttedlen tinglyses, se således et tilfælde i U f R 1907. 301 H, se også U f R 1929. 776, hvorefter en *forkontrakt* om senere *indgåelse af et lejemål* blev modtaget til lysning (allerede forkontrakten fast-

satte, at lejemålet om gravning af mergel for en vis afgift var uopsigeligt i 10 år fra ejerens side, og gav lejereren ret til færdsel og spor).

Hvis et dokument til sin supplerung henviser til et andet dokument, der ikke er tinglyst eller samtidig fremsendes til tinglysning (afvisningen i U f R 1933. 140 er vel streng), opfylder det ikke kravet om endelighed i § 10, stk 3, jfr *Illum*, Tinglysning s 79. Derimod kan vedligeholdelsespligten m h t en vej godt pålægges en række ejere »i det omfang, de udøver færdselsretten og belaster vejen«, U f R 1943. 1171.

Hvad *talstørrelser* angår, kan arealet i *skøder* godt angives omtrentlig, når ejendommen iøvrig er tilstrækkelig individualiseret ved mtr nr e l. Et *pantebrev* udstedes undertiden således, at *pantesummen* ikke forud er bestemt angivet, idet den udvider eller indskrænker sig efter det i et mellemværende til enhver tid skyldige beløb, det såkaldte skadesløsbrev, men der skal i så fald altid angives et *størstebeløb* for gælden, T L § 10, 3 stk (under skadesløsbrevets maksimum skal også renter og omkostninger være indbefattet, U f R 1927. 801, jfr 1930. 336). Undtagelsesvis er der i lovgivningen givet hjemmel for, at et *solidarisk* ansvar kan pålægges en ejendom sammen med andre ejendomme, *uden* at dette ansvar *bestemt fikseres*; dette gælder kredit- og hypotekforeningslån, jfr kreditforeningsloven 20 juni 1850, nu lov nr 109, 7 april 1936, jfr lov nr 108 s d om købstadhypotekforeninger, T L § 41.

Pantesikrede rettigheder, der er af den art, at de ikke indføres i pantehæftelsesmen i byrderubrikken, kan derhos lyses uden angivelse af størstebeløb, V L T 1950. 155, jfr *Illum*, Tinglysning s 81 note 45.

Dokumentet skal altid angive *den berettigede og den forpligtede* efter det, jfr T L § 17, 2 stk. At T L § 10, sidste stk ved servituddokumenter særlig fremhæver, at den eller de *påtaleberettigede* altid skal angives, betyder kun, at det efter erfaringen i visse servitutforhold har vist sig *særlig* nødvendigt her at indskærpe kravet om de berettigedes nøje angivelse. — Kravet om, at den berettigede eller forpligtede efter dokumentet skal angives, betyder imidlertid *ikke*, at de altid skal angives som *bestemte personer*. For det første kan et aktieselskab, en stiftelse, en forening e l angives som berettiget eller forpligtet; men dernæst kan som berettiget eller forpligtet meget vel angives de skiftende ejere af ejendommen mtr nr 7 b af A by og sogn. En grundbyrdeafgift kan således i reglen kræves af den til

enhver tid værende ejer af en bestemt ejendom. Og ganske i almindelighed gælder det jo, at når A pålægger sin ejendom en servitut, en pantehæftelse e l, kan den uden videre gøres gældende mod alle senere ejere af ejendommen, medmindre hæftelsen udtrykkelig er begrænset til en bestemt ejers levetid eller ejertid. — Derimod kan man f eks ikke som påtaleberettiget efter en servitut anføre: »alle, der har interesse i servituttens opretholdelse«; dokumentets angivelse er her for ubestemt, og dokumentet må følgelig afvises. Se dog måske *Illum*, Tinglysning s 99 m note 123 om servitutter stiftede til fordel for alle og enhver.

Den påtaleberettigede skal være angivet ikke blot, hvor *servituten er stiftet ved privat dokument*, men også hvor den er stiftet ved et *retsforlig*, U f R 1930. 557. Det samme må gælde, hvor den er stiftet ved en anden *offenlig* retshandling, f eks ekspropriation. Anderledes *Illum* l c 99—100 om f eks byplan- og fredskovsforpligtelser.

Den ældre tinglysningsret tillod, som før berørt, en ganske uvedkommende at få dokumenter tinglyst på en anden mands ejendom uden dennes samtykke, idet dokumentet da blot fik retsanmærkning om manglende adkomst, ligesom man også kunne lade almindelige gældskrav tinglyse i almindelighed (altså uden tilknytning til en fast ejendom) ved en persons værneting uden hans samtykke, se f eks et tilfælde i U f R 1912. 613 H. Sådanne tinglysninger voldte i adskillige tilfælde den, de gik ud over, skade på godt omdømme og besvær, idet det var ham, der måtte anlægge sag imod den, der uden hans samtykke havde fået tinglysningen iværksat, til at få tinglysningen ophævet, se nævnte domstiltfælde. Undertiden iværksattes slige tinglysninger af ren chicane. Efter tinglysningsloven er sådanne, af uberettigede personer foretagne tinglysninger imidlertid udelukket, idet ingen tinglysning herefter kan foretages på en ejendom uden ejerens eller en anden herover berettigets samtykke, og ingen tinglysninger om en person i almindelighed kan foretages undtagen i de i T L kap 7 udtrykkelig hjemlede tilfælde, hvor tinglysningen også kræver samtykke fra den berettigede (ejerne af løsørengensstande ved pantsætning, ægtefæller ved ægtepagter) eller til ladelse af en myndighed (umyndiggørelse, arrest o l).

1. BERETTIGELSE TIL AT RÅDE OVER EJENDOMMEN EFTER TINGBOGEN

A. En hovedbetingelse for, at et *privat dokument* kan blive tinglyst på en fast ejendom, er det således, at det fremtræder som udstedt

af den, der ifølge tingbogen er beføjet til at råde over den pågældende ret, eller som udstedt med hans samtykke, T L § 10, 1 stk, jfr U f R 1929. 782. Opfylder dokumentet ikke denne hovedbetingelse, afvises det, § 15, 2 stk. Fra denne tingbogens legitimationsvirkning gælder der to undtagelser:

1) Den, der er berettiget til et pantebrev ifølge transport, kan således få tinglyst aftaler panteretten vedrørende, selvom hans transport ikke er tinglyst, se § 10, 1 stk. Transporten behøver ingen notariel eller anden offentlig bekræftelse.

2) Hvis pantebreve eller andre dokumenter angående begrænsede rettigheder over ejendommen har undladt at angive deres prioritetsstilling eller har angivet den på en mod tingbogen stridende måde, vil dokumentet alligevel blive modtaget til tinglysning og indført i tingbogen, men det vil, som også i tidligere dansk ret, få retsanmærkning om dets plads i prioritetsordenen, § 15, 4 stk.

Det kræves ikke i § 10, 1 stk, at dokumentet er udstedt af den ifølge tingbogen legitimerede, men kun, at det »fremtræder som udstedt« af den legitimerede, altså fremtræder som underskrevet med dennes navn. Noget *bevis* for, at det virkelig er udstedt af ham, at det virkelig er hans underskrift — f eks ved notarialattest — kræves følgelig ikke, hvilket jo hænger sammen med T L's formfrie ordning på dette område idetheletaget, se ovenfor om notarial- og konsenssystemet.

Udenfor tingbogen liggende forhold, f eks en utinglyst tvangsauktion over ejendommen, kan ikke forhindre den i tingbogen indførte ejer i at disponere over, f eks at pantsætte, ejendommen, U f R 1931. 927.

Naturligvis kan grundsætningen om tingbogens legitimationsvirkning i enkelte tilfælde volde en reelt berettiget vanskeligheder, når han ikke er indført i tingbogen. Men når denne således er i strid med retten, vil han i reglen ved at forfølge denne ved domstolene kunne opnå at få den indført, T L § 34, jfr U f R 1934. 13 H; og for at afværge, at nogen i mellemtiden erhverver en ret over ejendommen, der kan fortrænge hans ret, hjemler T L midler til straks at få indført på ejendommens blad i tingbogen en slags advarsel til tredjemand, enten ved at stævningen i den retssag, han har anlagt, tinglyses, § 12, sidste stk, U f R 1931. 904, V L T 1942. 374, 1950. 247, eller ved hos tinglysningsdommeren at opnå en foreløbig tinglysning af sit krav om berigtigelse af tingbogen, T L § 33, U f R 1932. 839, 1938. 356. Hvis tingbogen indeholder forældede retsforhold, der lægger hindrin-

ger i vejen for den nu reelt berettigedes råden over ejendommen, vil vanskeligheden ofte kunne fjernes gennem anvendelsen af T L § 20.

Dersom udslettelsen efter T L § 20, jfr § 17, 4 stk, foretages af tinglysningsmyndighederne i embeds medfør og i tinglysningsvæsenets interesse, kan udslettelse ske uden afgift, hvorimod der skal erlægges afgift, når udslettelsen sker i den private interesse. I førstnævnte tilfælde vil udgiften til kundgørelse i Statstidende og dagblade om indkaldelser ifølge § 20, 2 stk o l være at afholde af statskassen, medens det i sidstnævnte tilfælde er den private, i hvis interesse udslettelsen foretages, der må afholde alle udgifter i så henseende, se J M cirk 24 maj 1928. Undertiden, navnlig når sagen har været ret tvivlsom, kan der være grund til at opbevare det til grund for udslettelse liggende materiale (henvendelser fra private, brevveksling o l) på dommerkontoret.

Den, der som ejer vil råde over en ejendom ved dokumenter, der stifter rettigheder over denne, pantebreve, servituddokumenter o l, må altså efter § 10, 1 stk stå indført på ejendommens blad i tingbogen som ejer, cfr *Illum*, Tinglysning s 85, der anser det for tilstrækkeligt, at den rådendes adkomst er anmeldt til tinglysning, men hertil U f R 1945. 1010. Sker der ejerskifte, kræver grundsætningen i § 10, 1 stk, at adkomstrækken i tingbogen forbliver ubruds, idet en efterfølgende ejer B udleder sin adkomst fra en i tingbogen indført ejer A (ved overdragelse eller anden overførelse fra denne) og selv bliver indført i tingbogen, inden ejendommen går videre til C o s v.

I. *Ejerskifte ved overdragelse.* Det kan som følge heraf ikke tilstedes, at B undlader at tinglyse sit skøde, overdrager ejendommen videre ved skøde til C, og denne derpå alene lader sit skøde tinglyse, hvorved der altså ville fremkomme et hul i tingbogens adkomstrække. Vel kan den indførte ejer A efter § 10, 1 stk give samtykke til, at en anden udsteder et dokument på hans ejendom; men ved »samtykke« i denne lovbestemmelse forstås samtykke fra den ifølge tingbogen berettigede *direkte* til det konkrete dokument, der nu ønskes tinglyst; og der ligger følgelig ikke i A's skøde til B (der ikke blev tinglyst) noget samtykke til en handel mellem B og tredjemand C og til B's udstedelse af et dokument til denne. B's skøde må altså tinglyses, og B således indføres som ejer i tingbogen, før han er legitimeret til at få sit skøde til C tinglyst, U f R 1929. 159, jfr 1931. 562. Da handelen mellem B og C kan lide af væsentlige svagheder og give anledning til adskillige stridigheder, som A ikke ønsker at blandes ind i, og da A måske endog slet ikke kender C, er det ganske ugrundet i A's skøde til B at indlægge

noget samtykke fra A til udstedelse af noget dokument til C. Men dernæst kan tingbogen efter § 27 ikke give gyldighedsvirkning til dokumenter, her skødet til C, hvis hele grundlag ligger i et dokument (skødet til B), som tingbogen intet kender til, som ikke selv er tinglyst. Hele den efter C følgende adkomstrække ville ikke kunne føle sig sikker på, at der ikke fra det utinglyste skøde til B senere kunne komme indsigelser frem, som kunne borttage grundlaget for de efterfølgende ejeres ret, ti kun når et dokument, her A's skøde til B, er tinglyst, er indsigelser mod dets gyldighed afskåret efter § 27.

Derimod er der naturligvis intet i vejen for, at den i tingbogen indtegnede ejer, A giver skøde til B, at denne transporterer retten efter skødet til C, og A derefter giver skøde direkte til C, som alene tinglyses. Da adkomstrækken her er ubrudt, idet den indtegnede ejer direkte overdrager ejendommen til den næste i tingbogens række C, er de mellemliggende handler — overdragelsen til B og fra B til C — tinglysningsvæsenet uvedkommende, hvorfor tinglysningsdommeren ikke skal undersøge, om de er bekræftet af vitterlighedsvidner, ligesom der heller ikke skal opbevares genpart af dem i akten, jfr U f R 1930. 178, jfr T L § 6, A L § 1, 5 stk, se også den ældre afgiftslov nr 112, 1 april 1922 § 1, 3 stk.

II. *Ejerskifte ved arv, indenfor interessentskab, fælleseje o l.* Når den indførte ejer dør, må arvingerne, når de skifter *privat* og de vil udstede dokumenter på ejendommen, lade skifteudskrift eller skifteretsattest tinglyse som adkomst, T L § 12, 3 stk., jfr herved U f R 1927. 1055, 1928. 181, 340, 1929. 563, 1930. 345. Det samme gælder, hvor afdødes ægtefælle har overtaget boet til hensidde i uskiftet bo. Hvis det drejer sig om *offenligt* skifte, er det skifteretten eller executor, der udsteder skøde på ejendommen; og her behøves der ingen tinglysning af adkomst for arvingerne (eller for skifteretten eller executor), se T L § 12, 3 stk modsætningsvis. Hvis arveladeren inden sin død har udstedt et af købesummens betaling betinget skøde og dør forinden dets tinglysning, og arvingerne senere giver påtegning på skødet om, at købesummen er berigtiget, hvorfor de nu giver ubetinget skøde, kan skødet tinglyses som adkomst for køberen, uden at det er nødvendigt først at lade skifteudskrift lyse som adkomst for arvingerne, da nævnte skødepåtegning ikke indeholder nogen råden over ejendommen, men alene er et bevis for købesummens berigtigelse, U f R 1928. 961, 1936. 390.

En kendelse, der er berørt i U f R 1927. 1055 noten og som krævede skifteretsattest tinglyst som adkomst for arvingerne også overfor et af skifteretten udstedt skøde, kan ikke anses for rigtig; et sådant krav er ikke rimeligt, da her en med tinglysningsdommeren sideordnet myndighed udsteder skødet og påser formalia; og kravet har ingen hjemmel i T L § 10, 1 stk, jfr *Svend Ipsen* i Juristen 1943. 256—57, *Illum*; Tinglysning s 93 m note 94. Om behandling ved testamentseksekutorer se U f R 1930. 1096.

Hvis en ejendom står indført i tingbogen som tilhørende et *ansvarligt interessentskab*, og en interessent udtræder heraf eller dør, må den deraf følgende ændring i ejerforholdet til ejendommen tinglyses (ved tinglysning af overenskomst om udtrædelse eller af udskrift af handelsregistret desangående, skifteudskrift e l), for, at den eller de tilbageblevne interessenter kan få dokumenter tinglyst på ejendommen, U f R 1929. 161, 1936. 1007 (udlæg), se T L § 10, 1 stk, og stpl § 32, 5 stk, A L § 3. Det samme må naturligvis gælde, hvis en ejendom er indført i tingbogen som tilhørende et almindeligt *fælleseje*, jfr stpl § 71, A L § 4, jfr *v. Eyben* i Juristen 1951 s 57—61.

Når en fast ejendom er indbragt i formuefællesskab mellem ægtefæller efter ægteskabslov II §§ 15 ff af A, består der ikke om denne ejendom et egenligt fælleseje mellem A og den anden ægtefælle B. Den tilhører stadig A; B er ikke ejer af den, heller ikke medejer i almindelig forstand; B kan således ikke sælge eller pantsætte en halvdel af ejendommen som sin, og hans kreditorer kan ikke søge fyldestgørelse i den, jfr samme lovs § 25; den tjener ham altså heller ikke som kreditgrundlag. At A i visse tilfælde må have B's samtykke til at afhænde eller pantsætte ejendommen efter nævnte lovs § 18, er alene en *rådighedsindskrænkning*; og vielsesattesten kan følgelig for B kun *tinglyses* som en sådan indskrænkning — se herom *Vinding Kruse* i Juristen 1950. 73—78 imod *Illum* i U f R 1949 B. 289 ff, samt *Illum*, Tinglysning s 44—45, 71 note 17, 200, 274 og ndfr s 1044 ff, og *ikke* som *adkomst* for B, U f R 1930. 380, 1937. 957, jfr lbrmin skr nr 183, 23 juni 1944. Hvis det er ægtefællernes mening at lade vielsesattesten lyse som virkelig adkomst for B i forening med A, således, at der altså skal indtræde et *virkeligt fælleseje* mellem dem, hvorved B får en virkelig medejerers rettigheder, må der forinden lysningen oprettes en ægtepagt, der kræver justitsministeriets, eventuelt overøvrighedens godkendelse, se ægteskabslov II §§ 30, 36; og ved lysningen svares da afgift for adkomst til halvdelen, A L § 5. Herefter hæfter ejendommen også for B's gæld, ligesom B overtager medansvaret for prioritetsgælden i ejendommen efter reglerne i T L § 39. — Sålænge en ægtefælle A m h t sin faste ejendom kun er undergivet rådighedsindskrænkning efter nævnte § 18, er den rigtige form for pantsætning af ejendommen den, at A, der er den egenlige ejer, *alene udsteder* pantebrevet, og at det

eventuelle samtykke til pantsætningen fra den anden ægtefælles, B's side sker i form af en påtegning på pantebrevet. Der er dog på den anden side intet i vejen for, at begge ægtefæller A og B udsteder pantebrevet og begge underskriver som udstedere, skønt A alene er indført i tingbogen som ejer, idet skødet da for B's vedkommende må betragtes som udstedt med A's samtykke, jfr T L § 10, 1 stk, U f R 1927. 701.

Når en fast ejendom er i formuefællesskab mellem ægtefæller efter den ældre ægteskabslov nr 75, 7 april 1899, jfr § 11, jfr ægteskabslov II § 56, jfr § 55, foreligger der et virkeligt fælleseje. Manden har her ejendomsret, adkomst, selvom hustruen har medråden efter § 11. Ved hendes død behøver han derfor ikke lade skifteudskrift lyse som adkomst, U f R 1930. 549.

Når der i An § 6, 1 stk blandt legitimationspapirer til forevisning også er nævnt skifteudskrifter, er her ikke tænkt på dem som adkomst til ejendommen, men som adkomst til en delvis ret over denne, f eks det tilfælde, at A arver et pantebrev i en fast ejendom og lader dets overførelse til sig tinglyse, hvorfor han foreviser skifteudskrift til legitimation ved denne lysning.

Ejendomsbladet i tingbogen frembyder således efter disse regler en ubrudt adkomstrække. Dermed være ikke sagt, at det i og for sig skulle være ubetinget nødvendigt *altid* at få hvert adkomstdokument tinglyst. Dette må vel anses for vigtigt, når det drejer sig om overdragelser i levende live, navnlig ved skøder, når disse kæder sig til hinanden som en stadig fortsat adkomstrække lige op til den i tingbogen indførte ejer, se ovenfor; og det er vigtigt at bevare alle de private dokumenter, hvis gyldighed tinglysningen garanterer og som er grundlag for de følgende dokumenters gyldighed, i tinglysningskontorets akter. Men ved *arveadkomst* er det formentlig temmelig underordnet, om skifteudskriften blot *forevises* til legitimation for arvingerne A og B til at udstede skøde til C, eller om den formelig *lyses som adkomst* for arvingerne, således at disse som mellemlid indføres i tingbogen, jfr også G B O § 41. Her er det nemlig en *offentlig* myndighed, skifteretten, der bevidner, at adkomsten er i orden, og en anden myndighed, tinglysningsdommeren, der påser, at skifteudskriften rigtig forevises, hvorimod det herefter skulle være mindre væsentligt, om dette dokument tillige opbevares i akten, og om arvingerne indførtes i tingbogen forud for deres køber. Herpå beror nemlig forskellen mellem blot at forevise et dokument til legitimation og at lade det lyse som adkomst, at i første tilfælde sker der ingen indførelse i dagbog og tingbog og ingen opbevaring i akten, se An § 6. Men når T L og A L alligevel

har fastholdt kravet om den ubrudte adkomstrække også ved arv i tilfælde af *privat* skifte o l, skyldtes det dels et hensyn til ikke at lade selv den mindste plads åben for tvivl om gyldighedsvirkningen og dels et skattemæssigt hensyn, jfr A L § 5. Ved offentligt skifte, derunder også skifte ved executor, skal der, som ovennævnt, kun ske forevisning af skifteudskrift eller executorbevilling, ikke lysning af disse som adkomst for skifteretten og executor.

Da man efter den ældre ret end ikke ved rent private overdragelser krævede en ubrudt adkomstrække i tingbøgerne, var der ved tinglysningslovens ikrafttræden mange huller i disse bøggers adkomstrækker, hvorfor talrige ejere blot var tinglyst med utilstrækkelig eller manglende adkomst. I de fleste tilfælde drejede det sig imidlertid om en rent formel adkomstmangel; og denne har man derfor kunnet bringe ud af verden ved hjælp af T L § 20, 1 stk eller eventuelt 2 stk, jfr U f R 1927. 1057, 1928. 738, jfr J M skr 21 april 1927, Min Tid 1927 nr 73. Da efter T L § 10, 1 stk overhovedet ingen ejer, der er indført i tingbøgerne med manglende eller mangelfuld adkomst, kan få dokumenter, skøder, pantebreve, servituddokumenter o l tinglyst, er man efter T L's ikrafttræden blevet nødt til at tage et systematisk arbejde op for at få alle de mange mangler i adkomstrækkerne bragt ud af verden. De private kan ikke længer for at spare afgifter undlade at lade deres adkomster tinglyse; og gennem vore dommerkontorers virksomhed er nu, i løbet af årene efter 1927, mangfoldige adkomstmangler blevet ophævet gennem T L § 20, jfr også §52 a, hvad navnlig talrige kundgørelser i Statstidende i så henseende bærer vidne om. Se også *Illum*, Tinglysning s 83—84.

De mange huller i tingbøgernes adkomstrækker er en meget gammel skade og stammer for en stor del fra hin tid, da der endnu ikke i retskresene førtes realregistre eller ordenlige realregistre. Som før omtalt indførtes disse i de fleste købstæder først i løbet af 1 halvdel af det 19 århundrede.

Da kancelliet ved et cirkulære af 19 juli 1817 afkrævede underdommerne betænkninger om det hensigtsmæssige i realregistres indførelse overalt, viste det sig, at de da førte tinglysningsbøger mange steder var overordenlig mangelfulde. Særlig levende beskrives tilstanden i en betænkning fra en meget samvittighedsfuld og dygtig embedsmand, by- og rådstueskriver i Ribe *P. R. Steenstrup*. Han havde fra året 1812 og til 1817 af egen drift anvendt al den tid, som hans øvrige embedsforretninger levned ham, på at udarbejde nøjagtige registre. I sin betænkning siger

han: »Jeg gjennemlæste 11ve panteprotokoller, blad for blad, og extraherte dem derhos, og . . . forfattede . . . nominal og real registre . . . Alligevel fandt jeg . . . at der altid bliver huller og aabninger i følgen nedad fra ældre tid af ejendomsbesidderne, som ingen randsagning kan raade boed paa. — Nu arver tex en myndig søn sin fæderne gaard, og intet passerer om denne transaction ved skjøde- og pantebogen; han sælger dele af den; han køber parceller fra andre gaarde, tildeels i nabobyer, og legger ind derunder; han pantsætter dernæst det hele; han dør; hans enke sælger atter en parcel for at clarere plukgjeld, skiftebekostninger, børnepenge, — hun gifter sig igjen; denne mand sælger atter noget af ejendommene, og køber atter noget. — Nu sælger han gaarden, og skoleholderen, eller bysmeden eller en tilfældig nærværende om-løbende glarmester skriver skjødet, hvori overdrages »sælgerens paa-boende gaard« med det oprindelige og parcelhartkorn under et, som paa den tid haves dertil, og dette endda ofte urigtig angivet, og uden at adkomster og formandens navn, eller hvorfra hartkornet er kommen, er opgivet. Dette skjøde ligger da atter hen, til derpaa atter sælges, eller og den annærmende session tvinger kjøberen til at lade sit skjøde læse. — Nu kommer det da til tinglæsning, men intet er passeret ved retten eller pantebogen om det foregaaende, og intet er læst siden den mands skjøde, hvis myndige søn arvede ham; undtagen maaske en af mellemændenes eller enkerens obligationer, der ey heller nævner hin afdøde mand, som jeg her vil kalde første forhverver. . . .« — Skønt gode realregistre, fortsætter Steenstrup derefter, var meget at prise som nyttige, saa nyttede de dog ikke i disse tilfælde: »thi hvorledes skulle de kunne afgive det fornødne lys? . . . Det er hos hine forsømmelige, at feylen ligger; thi de bedst indrettede protocoller kunne dog intet indeholde om, hvad der ikke bliver dem tilført. Efter loven (5—3—28) skulde hus og jord jo skjødes paa tinge og ej andetsteds: »Men hvad skeer? Noget læses og mere bliver ulæst. — Mange besidde gaarde deres livstid, sælge fra dem, pantsætte dem, paa anden maade forhefter dem, og hverken ere de, eller bryde sig om at blive, legitimerede som ejere; Men, feyler jeg ikke meget, *saa er ingen fuldstændig orden at opnaae, saalænge det gaar saaledes til.* — Med denne forstyrrende og lovstridige uskik forener sig og den, at enhver, som kan skrive bogstaver, giver sig af med at forfatte dokumenter, og paa intet fuskes mere end paa dette«. Disse uddrag af Steenstrups betænkning er meddelt efter dr phil *Holger Hjelholts* afhandling om købstædernes skøde- og panteprotokoller i tidsskriftet »Fortid og Nutid«, 1926, s 32—57, se s 41—42.

Det savn, som denne retsskriver her særlig følte, og som han og den tids retsskriverere idethele led under, var, som det vil ses, savnet af den regel, vi nu har i T L § 10, 1 stk og § 12, der sikrer en ubrudt adkomstrække, idet de private herved *tvinges* til at lade deres adkomst tinglyse, da de simpelthen ellers ikke får lov til at råde over ejendommen udadtil, idet deres dokumenter ikke bliver tinglyst.

At man heller ikke her skal generalisere til en ganske undtagelsesfri regel, men måske kunne anerkende enkelte undtagelser, er en sag for sig. Men som *hovedregel* må grundsætningen i T L §§ 10 og 12 om den ubrudte adkomstrække fastholdes.

Hvis der som ejer af en ejendom i tingbogen er indført ikke en enkeltmand, men et *særligt fælleseje*, idet f eks A og B ejer ejendommen i forening, kan de naturligvis kun i forening råde over ejendommen i dens helhed, f eks give pant i den. Hvis derfor A på egen hånd udsteder et pantebrev på hele ejendommen, vil det blive afvist fra tinglysning. Derimod er der intet i vejen for, at den enkelte medejer pantsætter eller sælger *sin andel* i ejendommen (når der intet er lyst i modsat retning), ligesom hans kreditorer kan gøre udlæg i andelen; og dokumenterne desangående kan altså kræves tinglyst, U f R 1910. 807, 1928. 1106, 1930. 761, 1931. 924; men hvor stor hans andel er ($\frac{1}{2}$, $\frac{1}{3}$), må kræves dokumenteret inden tinglysningen, se V L K 14 juni 1930. — Hvis ejendommen ejes af et *ansvarligt interessentskab*, kan den, der ifølge forevist udskrift af handelsregistret, jfr An § 6, er signaturberettiget m h t salg og pantsætning af interessentskabets faste ejendomme, få dertil sigtende dokumenter tinglyst. Om en prokurists legitimation, se U f R 1936. 432, *Illum*, Tinglysning s 89—90. Udlæg i en interessents andel i ejendommen for hans private gæld kan ikke lyses som hæftelse på ejendommen, U f R 1936. 1007. — På lignende måde kan den eller de, der ifølge et *aktieselskabs* vedtægter (bekræftet ved udskrift af aktieselskabsregistret) er beføjet i så henseende, få sådanne dokumenter tinglyst. Jfr *v. Eyben* i Juristen 1951 s 57—61.

Den, der ejer en *delvis* ret over en fast ejendom, f eks en tinglyst brugsret, panteret, kan naturligvis kun råde over ejendommen indenfor denne sin rets rammer, f eks fremleje ejendommen eller en del af denne — hvis fremleje er tilladt — tillade ændringer i pantretten (navnlig ved ændringspåtegninger på pantebreve), eller tillade aflysninger af retten. Den, der er berettiget til at råde over en tinglyst delvis ret, vil naturligvis i reglen stå indført i tingbogen, idet denne person normalt vil være den samme, som ejer retten. Men hvis rettens ejer, A, f eks ejeren af et pantebrev, i dette har givet en andenmand B beføjelse til at meddele ændringspåtegninger eller kvitteringspåtegning, og denne andenmands beføjelse ikke

er bemærket i tingbogen, er B naturligvis alligevel legitimeret til nævnte ændringer og udslettelse. Ordene i § 10: »den, der ifølge tingbogen er beføjet«, må altså også forstås som omfattende den, der er *beføjet efter et i tingbogen indført* dokument, jfr U f R 1928. 557, da denne fundamentale beføjelse ellers ville blive afhængig af en bogførings tilfældigheder.

Sluttelig bemærkes i denne forbindelse, at udslettelsen af en tinglyst delvis ejendomsret over en fast ejendom vel i reglen kræver samtykke af den berettigede, men at dette dog ikke er nødvendigt, når selve retten efter alt for tinglysningsdommeren foreliggende er *ophørt ifølge sin egen begrænsning*, f eks når ved en tinglyst 10 års lejeret tiårsperioden er udløbet. Idetheletaget må tinglysningsdommeren, når han efter de forelagte dokumenter finder det dokumenteret, at det øjemed, hvori en tinglysning i sin tid er sket, er fyldestgjort, være berettiget til at udslette den pågældende ret efter den ene parts begæring, jfr U f R 1867. 1019, jfr 103 H. Se iøvrig om aflysning af delvise ejendomsrettigheder overfor s 954—59.

B. Medens efter den tidligere tinglysningsret en kreditor A kunne få et udlæg, erhvervet over sin debitor B, tinglyst på en C efter tingbogen tilhørende ejendom, blot med anmærkning om manglende adkomst, kan dette efter T L § 12, 1 stk ikke finde sted (jfr eksempelvis fra den ældre ret U f R 1923. 715, 1929. 608). Efter denne lovbestemmelse gælder tingbogens legitimationsvirkning også for udlæg og idethele for alle *offentlige retshandlinger*, være sig arrest, udlæg, dom, ekspropriation o l. En offentlig handling kan altså ikke tinglyses på en ejendom, medmindre handlingen er rettet mod den »person, der ifølge tingbogen er beføjet til at råde over ejendommen«. Det er en selvfølge, at vedkommende offentlige handling overhovedet går ud på at stifte (eller forandre) en ret over den faste ejendom, idet hovedlovbuddet § 1 naturligvis også må være underforstået her; ti man kan selvfølgelig ikke blot, fordi en offentlig retshandling rammer en person, f eks en straffedom, der intet har med fast ejendom at gøre, lade denne dom tinglyse i al almindelighed på denne persons ejendom.

§ 12, 1 stk svarer for offentlige dokumenter til § 10, 1 stk for de private, idet begge arter af dokumenter kan være grundlag for en tinglysning. Det særlige ved § 12, 1 stk er, at tinglysningen ved offentlige retshandlinger kan foregå uden samtykke af den efter tingbogen berettigede. Men retshandlingen må gå ud på *positivt* at fastslå, stifte, forandre eller opløse en bestemt ret over vedkommende

ejendom. Hvis således en dom blot frikender ejeren A, der benytter sin naboejer B's grund på en bestemt måde, under en af B anlagt sag for at få A's nævnte benyttelse kendt uberettiget, kan A ikke lade denne frifindelsesdoms negative resultat tinglyse som servitut på B's ejendom uden B's samtykke, U f R 1930. 379. Om tinglysning af vielsesattest som rådighedsindskrækning se s 970.

Hvis den, i hvis ejendom man vil gøre udlæg, ikke har tinglyst adkomst, f eks en arving, en i uskiftet bo hensiddende enke, kan kreditor på egen hånd begære skifteudskrift for arvingen el lyst som adkomst og således indført i tingbogen, hvorefter grundlaget for udlæg i ejendommen er i orden. Men har man allerede, medens en person levede, gjort udlæg i hans ejendom, kan man naturligvis få dette udlæg tinglyst (uden skifteretsudskrifts lysning), selv om han dør inden denne tinglysning. — Efter lov nr 120, 20 april 1926 kan en kreditor næppe gøre selv blot foreløbigt udlæg i en arvinges fædrene arv, hvormed enken hensidder i uskiftet bo, se nævnte lovs § 13 og *Munch-Petersen*: Tvangsfuldbyrdelse 67. Men selv om det antoges, at sådant udlæg kunne ske, ville det af T L § 12, 1 stk klart følge, at kreditor ikke kunne få udlæget tinglyst som hæftelse på eventuel til enkens uskiftede bo hørende fast ejendom, da det alene er hende, der kan råde herover, medens arvingerne ingen beføjelse har i så henseende, jfr også U f R 1919. 753, et retstilfælde, der også på sin vis belyser den ældre rets regel, at man uden videre kunne få et udlæg over A tinglyst på en A uvedkommende ejendom, tilhørende B, hvorefter B, her enken, foruden ærgrelsen måtte have den ulejlighed at skaffe dom over udlægshaveren til atter at få udlæget afløst.

Det må bemærkes, at § 12, 1 stk kun angår offentlige *retshandlinger*, hvorved forstås *viljeserklæringer*. Derimod falder *rent faktiske meddelelser* fra offentlige myndigheder udenfor reglen. Således skal meddelelser til dommerkontoret fra landbrugsministeriet om noteringer af landbrugs-ejendomme, jfr landbrugslovens § 4, indføres i tingbogen uden hensyn til, om den ejer, ministeriets meddelelse nævner, endnu er ejer, jfr J M skr 8 okt 1929. Disse meddelelser har jo hensyn til ejendomme, ikke til personer. Forøvrig har også visse offentlige viljeserklæringer, som f eks digevedtægter ifølge lov 10 april 1874 § 10 hensyn til *ejendommene, de skiftende ejere af disse*, uden hensyn til denne personveksel. Se også om byplaner, byggelinier o l, *Illum*, Tinglysning s 92, jfr *v. Eyben* i Juristen 1951 s 52—54.

Hvor retten, der skal tinglyses, har hjemmel i en af statsmagten udstedt lov, forordning, plakat e l, og vedrører enkelte ejendomme eller flere bestemte, særlige og stedlig begrænsede ejendomme, må vedkom-

mende lov, plakat e l, der indeholder hjemmelen, tinglyses på disse ejendomme. Således er havnevæsenets ret ifølge pl 28 sept 1768 til godtgørelse for istandsættelse af bolværkerne til visse københavnske ejendomme, der hviler som en hæftelse på selve ejendommen — og som før T L sikredes ved pligtmæssig forevisning af en såkaldt bolværks-attest ved skødets tinglysning, der afskaffedes ved T L § 9, 5 stk, § 53, sidste stk, jfr An § 17 — efter T L's ikrafttræden blevet sikret ved tinglysning af selve nævnte plakat 1768 på samtlige herhen hørende københavnske ejendomme.

Efter T L's §§ 10, 1 stk og 12, 1 stk er idethele *adgangen til tingbøgerne for indførelser* blevet betydelig *vanskeligere* og *snevrere* end efter den ældre ret; tinglysningsmyndighederne skal ikke nu passivt lade det meste passere ind i tingbøgerne, med eller uden retsanmærkning. Foruden denne har disse myndigheder nu fået *afvisningen* som middel imod uheldige tinglysninger og kan idethele optræde aktivt til forhindring af disse. Herved spares ejerne af de faste ejendomme, som nævnte og lignende retstilfælde viser, for adskillige overflødige, uberettigede og ofte chikanøse tinglysninger på deres ejendomme.

Jer er ikke enig med *Illum*, Tinglysning s 20, i, at »den ældre Rets Formløshed havde dog ogsaa sine Fortrin«, navnlig ved, at en erhverver eller kreditor ved tinglysning uanset adkomst manglen hurtigt kunne opnå beskyttelse for sin ret. Modsat, hvad der endnu tildels er tilfældet i Norge, har T L's strenge krav i de forløbne år her i landet medført en sådan klaring i adkomstforholdene, at vanskelighed kun yderst sjældent vil opstå, og da fuldt tilstrækkeligt vil kunne imødegås gennem reglerne i T L §§ 12, 4 stk, og 33.

2. GRUNDSÆTNINGEN, AT EN TINGLYST RET SKAL OMFATTE EJENDOMMEN I DENS HELHED

Der kræves ikke efter T L § 10, 1 stk, § 12 eller § 1 eller nogen anden bestemmelse i T L, at en ret skal være af en bestemt *art* for at kunne tinglyses på en *fast ejendom*. Ved *løsøre* eller *formue* i almindelighed tilstedes kun de i T L kap 7 særlig hjemlede tinglysninger; men ved fast ejendom kan enhver ret uden hensyn til dens art forlanges tinglyst. T L kræver således ikke, således som tysk grundbogsret, at den ret, der skal kunne tinglyses, skal være af »tinglig« art, således at f eks en lejeret, som tysk ret og en udbredt teori anser for »obligatorisk«, ikke skulle kunne tinglyses. Efter T L kan ikke blot lejeretten tinglyses, se § 3, men T L anerkender overhovedet ikke sondringen mellem tinglige og obligatoriske rettig-

heder. Der hersker i teorien en sådan strid om disse begreber, at de alene af den grund ikke egner sig til anvendelse i lovgivningen. T L § 1 og § 10 anvender med forsæt hverken ordet tinglig ret eller lignende udtryk, men blot udtrykket: »*Ret over en fast ejendom*«. Et løfte om senere at ville overdrage ejendommen matr nr 7 ex kan altså tinglyses, hvad enten en eller anden teori vil kalde køberens ret obligatorisk eller tinglig; givet er det, at når dette løfte tinglyses ifølge § 1, får det »tinglig« virkning eller omsætningsbeskyttelse, d v s beskyttelse både overfor senere omsætningserhververe og kreditorer. Derimod kan et almindeligt gælds-brev på betaling af 500 kr, da det ikke angår en bestemt ejendom, ikke tinglyses, hverken på fast ejendom eller løsøre, se om sidstnævnte §§ 43, 47—49. Det samme gælder et ganske almindelig holdt krav på f eks 10 hektarer jord uden tilknytning til en bestemt fast ejendom, eller andre *artsbestemte* krav.

Sondringen mellem tinglige og obligatoriske rettigheder som to selvstændige klasser af rettigheder turde i det hele være uholdbar, se I bd 165 ff, idet, efter min opfattelse, enhver art af ejendomsrettigheder i den enkelte kontraktsituation snart kan være »tinglig«, snart »obligatorisk« beskyttet. Derimod kan man sondre mellem artsbestemte genstande og individuelle genstande. Rettigheder over fast ejendom må selvfølgelig for at kunne tinglyses — og derved opnå »tinglig« virkning — altid angå en individuelt bestemt fast ejendom. Derimod er der for så vidt intet til hinder for at få tinglyst et krav på 10 hektarer (endnu ikke stedfæstet) af en bestemt ejendom på 200 hektarer. Købekontrakter om endnu ikke udstykkede arealer kan tinglyses efter dansk ret, omend de ikke kan indføres *endeligt* i tingbogen, se T L § 6, jfr An § 17, 2 stk og udstykningslovens §§ 11 og 44.

Ved en *fast ejendom* må i T L forstås en ejendom, der enten 1) har sit eget selvstændige mtr nr (i Sønderjylland art nr) eller 2) sine egne mtr nr'e (eller art nr'e), når disse ikke må adskilles (eller idethele udstykkes) uden matrikelmyndighedernes tilladelse, eller 3) en bygning, der tilhører en anden end grundens ejer, eller 4) en bygning, der er opført på søterritoriet til varig forbliven på stedet, T L § 19, 1 stk. På fast ejendom i alle de nævnte betydninger, 1) — 4), kommer T L's regler om faste ejendomme til anvendelse, se f eks T L §§ 1, 4, 6, 8—15, 17—20, 27, 37—39. Hver sådan ejendom får sit eget blad i tingbogen, T L § 17, 1 stk. Fast ejendom i betydning 2) fremgår ikke direkte af T L, men indirekte af T L §§ 21 og 23 i for-

bindelse med udstykningslovens regler, jfr dennes § 1, 2 stk. Men ved ejendom i denne betydning kan der undertiden i særlige tilfælde være grund til stadig at behandle de enkelte mtr nr'e som selvstændige ejendomme, men dog kun i ganske enkelte retninger, se nedenfor.

At en aftale for at kunne blive tinglyst, efter § 10, 1 stk skal angå »en *bestemt* fast ejendom« i den anførte betydning — hvorunder selvfølgelig går »bestemte ejendomme« — medfører, at retligheder, der kun skal hvile på en *del* af en fast ejendom, og altså ikke skal kunne gøres gældende — f eks ved opgøret på tvangsauktion — mod hele ejendommen, ikke kan tinglyses, før denne del af ejendommen er blevet *bestemt* på den i lovgivningen almindelig anordnede måde, altså ved *udstykning*; ti først ved denne bliver nævnte del en *bestemt ejendom*, idet en sådan må have sit eget mtr nr (eller egne mtr nr'e) eller art nr (art nr'e). At en delvis behæftelse af nævnte ubestemte art i almindelighed ikke kan tinglyses, er også forudsat i §§ 21 og 24 med de der nævnte særlig begrænsede undtagelser, jfr også G B O § 6.

Derimod er der ikke efter § 10 noget i vejen for at stifte en ret over en del af en ejendom under betingelse af, at denne del senere udstykkes, når vel at mærke denne ret, sålænge udstykningen ikke er foregået, hviler som hæftelse på *hele* ejendommen. Derfor kan som før nævnt salgsdokumenter om endnu ikke udstykkede arealer meget vel tinglyses under den angivne forudsætning.

Hvad § 10 ved ordene »bestemt ejendom« *udelukker*, er således alene, at *en ret stiftes over en del af en ejendom uden udstykning således, at kun denne del tjener til sikkerhed for retten*. En servitut stiftes jo sædvanlig kun over en lokalt begrænset del af en ejendom; men for servitutrettens opretholdelse hæfter om fornødent, nemlig ved opgøret på tvangsauktion, hele ejendommen.

Denne grundsætning i § 10, 1 stk skyldes for skøder og langvarige brugskontrakter udstykningslovens krav og iøvrigt hensynet til klare retsforhold i de faste ejendomme mellem de indbyrdes stridende krav, der er sikret i disse ejendomme. Denne klarhed er tilstede, når *samtlig*e rettigheders indbyrdes stilling normalt afgøres efter *tidsprioriteten*, og når samtlige rettigheder normalt kan gøres gældende mod *hele* ejendommen. Dersom nogle rettigheder kunne gøres gældende alene mod en del af en ejendom, uden at denne del var blevet adskilt fra den øvrige ejendom på uomtvistelig måde ved den offentlige myndigheds fastsættelse, altså hos os ved en udstykning,

godkendt af matrikelmyndighederne, kunne der let opstå forvirring i det indbyrdes forhold imellem de forskellige rettigheder i ejendommen og tidsspildende og bekostelige retstrætter.

Nævnte ledende grundsætning har da så stærke praktiske grunde for sig, at den utvivlsomt må opretholdes som *hovedregel*. Men undtagelsesfri er den ikke, ti der findes tilfælde, hvor de anførte grunde ikke gør sig gældende med samme vægt som i hovedtilfældene. Grundsætningen i § 10, 1 stk har i første række de tilfælde for øje, hvor en ejendom er en fuldstændig *enhed*, idet den består af et enkelt mtr nr med et enkelt samlet areal, der altid har hørt til dette mtr nr. Imidlertid har vi ejendomme, der består af flere mtr nr'e, med hver deres i marken og på kortet adskilte arealer, men som alligevel udgør en samlet fast ejendom, idet disse mtr nr'e ikke må adskilles uden matrikelmyndighedernes tilladelse. En sådan samlet ejendom kan være opstået *enten* ved a) en egenlig *sammenlægning* af flere oprindelig selvstændige ejendomme, idet den fælles ejer, der har samlet dem, har ansøgt matrikelmyndigheden om og fået dennes tilladelse til sammenlægningen, jfr udstykningslov § 13, *eller* b) ved en *notering* af matrikelmyndigheden i matrikkelen af flere ejendomme, mtr nr'e, som en samlet fast ejendom eller landbrugs-ejendom, jfr samme lovs § 1, 2 stk, b 1), landbrugslovens § 4. I førstnævnte tilfælde er samlingen af de flere ejendomme, mtr nr'e, til en enhed sket overvejende af *private* ejendomsretlige grunde, i sidstnævnte tilfælde af *samfundsmæssige* grunde, af hensyn til vor landbolovgivnings sociale formål, jfr *v. Eyben* i Juristen 1951 s 64 ff.

I alle tilfælde, hvor de enkelte ejendomme, selv efter at være gået op i en samlet fast ejendom, stadig bevarer en vis individualitet, gennem deres mtr nr og deres ialtfald på kort afmærkede areal, er der således en del af en ejendom, som på en vis måde er adskilt fra den anden del ved en *myndighedskonstatering*, om end denne er *fortidig*. Den nævnte grundsætning gør sig derfor ikke her gældende med samme vægt som ved ejendomme, der både matrikel- og kortmæssig udgør en fuldstændig enhed; og dette medfører visse lempelser eller undtagelser, selvom man også her i et vist omfang må stræbe efter at følge grundsætningen. Der må her sondres mellem pantehæftelser og andre hæftelser, navnlig servitutter. Det viser sig efter erfaringen vigtigere at følge enhedsgrundsætningen ved pantehæftelser end ved servitutter.

1) *De før sammenlægningen eller den samlede notering stiftede panterettigheder og servitutter.*

a. Ved den egentlige *sammenlægning*, efter de privates ansøgning, fordrer T L § 21, jfr udstykningsloven § 13, 1 stk, at der forinden sammenlægningen skabes en enhed for *pantehæftelsernes* vedkommende, idet denne § kræver, at, forinden sammenlægningen tillades, skal det ved dommerattest godtgøres, at panthaverne ved tinglyst påtegning på pantebrevene har *fastlagt deres indbyrdes prioritet i den samlede ejendom*, eller at ejendommene er undergivet de samme hæftelser, eller at kun den ene af ejendommene er behæftet (og da hvilken, bkg nr 424, 24 sept 1949 §§ 49, stk 2 c og 50, stk 2 c), se også § 23. Og dersom to ejendomme sammenlægges, og den ene ikke er pantebehæftet, udvider den på den anden hvilende panteret sig efter T L § 24 ved sammenlægningen til den anden ejendom; og enhver pantegæld kommer således også her til at hvile på hele den samlede ejendom. Gennem disse regler i §§ 21 og 24 er enhedsgrundsætningen fra § 10, 1 stk således også fastholdt i sammenlægningstilfælde ved pantehæftelser. Derimod er den, af de før nævnte grunde, ikke fastholdt ved *servitutter*. Idet disse, i modsætning til panterettigheder, netop faktisk er stedlig begrænsede, og idet de her er knyttet til et område med en af myndighederne i fortiden godkendt afgrænsning, lader T L § 21 disse servitutter bestå med uforandret stedligt område også efter sammenlægningen. Ulejligheden ved at røre op i disse, ofte gamle retsforhold, for at skaffe en fastlæggelse af den indbyrdes stilling, ville desuden ikke stå i rimeligt forhold til nytten, idet disse servitutforhold næsten aldrig senere giver anledning til konflikter; og skulle en sådan en gang opstå ved en senere tvangsauktion, har T L § 21, 3 stk givet en særlig regel om opgøret mellem dem i så tilfælde. Men endelig er det i tilfælde af senere udstykning en fordel, at de forskellige servitutter er begrænset til bestemte områder af den samlede ejendom, så at de ikke behøver at overføres til samtlige de nye ejendommens blade i tingbogen, en klaring og begrænsning, lovgiveren gennem T L § 22 interesserer sig særlig for at tilvejebringe. Nogen udvidelse af en servitut fra den ene af de sammenlagte ejendomme til den anden efter § 24 bliver der følgelig heller ikke tale om. § 24 angår både efter sine egne ord og hele sprogbrugen i §§ 21 og 24 kun pantehæftelser. Hvis der f eks på mtr nr 7 e hviler en næringsservitut om, at ejeren ikke må drive en nærmere betegnet næring i ejendommen, og denne, mtr nr 7 e

senere sammenlægges med mtr nr 7 f, som ingen sådan servitut er pålagt, er der derfor intet til hinder for, at den på mtr nr 7 e forbudte næring indrettes på mtr nr 7 f's område; og ved sammenlægningen i tingbogen må det derfor udtrykkelig bemærkes, at bemeldte servitut kun hviler på mtr nr 7 e, jfr J M skr 15 nov 1927. Omvendt kan man ikke, når der på en villagrund og dens nabogrunde hviler den servitut, at der bl a kun må bygges i en vis afstand fra skellet, i strid hermed bygge helt op til dette, men derefter, da dette påtales, købe nabogunden, få begge grundene sammenlagt og derpå hævde, at servituttens afstandsbestemmelse, set i forhold til hele den sammenlagte ejendom, nu er overholdt. Ti vel kan en servitut ikke gøres gældende, når man ikke længer har nogen retlig interesse i den, U f R 1898. 488; men en servitutbestemmelse skal fortolkes efter sit formål, U f R 1920. 380 H; og det kan være af betydelig interesse, at samtlige påtaleberettigede grundejere kan regne sikkert med, at afstandsbestemmelsen overholdes for samtlige de oprindelige grundens vedkommende, idet de, når der skal bygges, da kan forudberegne visse forhold, navnlig bestemte linjer i udsigtsforholdene, og stole på disses stabilitet. Og efter T L § 21 hviler servitutterne også efter sammenlægningen stadig uforandret særskilt på de enkelte sammenlagte grunde, idet disse ikke udgør nogen enhed for disse rettigheders vedkommende. Kun hvis det kunne godtgøres, at ingen af de påtaleberettigede lodsejere kunne have nogensomhelst interesse i servituttens opretholdelse for begge de to sammenlagte lodders vedkommende, kan der være grund til at fritage for ansvar for servitut-overtrædelsen efter grundsætningen i dommen i U f R 1898. 488.

b. §§ 21, 23 og 24 angår kun sammenlægningen, jfr udstykningslovens § 13, 2 stk, og ikke den *samlede notering* i medfør af landbrugslovens § 4, 1 stk, af landbrugsejendomme (herunder statshusmandsbrug, jfr § 4, 3 stk), se også i § 21 ordene »*tillades af matrikelmyndighederne*«. Derfor berøres selv *panteretsforholdene* i de enkelte, samlet noterede ejendomme ikke af denne notering; og servitutforholdene, der efter § 21 end ikke berøres af en sammenlægning, berøres naturligvis heller ikke af en samlet notering. Det ville også være urimeligt, om man ved hver af alle de talrige noteringer af flere mtr nr'e som en landbrugsejendom, der iværksættes *udefra*, af *samfundsmæssige* grunde, skulle til at gribe ind i en mængde

Det bemærkes, at en samnotering efter landbrugsloven kun sker een gang m h t en ejendom; eventuelle senere suppleringer af den sker under iagttagelse af reglerne om sammenlægning.

bestående privatretlige forhold og tilvejebringe opgør efter § 21 mellem panthaverne med deraf følgende forhandlinger o. l. At der ikke skal tilvejebringes opgør efter § 21 i anledning af disse samlede noteringer, er da nu også fast antaget i matrikelmyndighedernes og tinglysningsdommernes praksis. Men ligesålidt er der nogen anledning til at bringe forstyrrelse i en mængde bestående forhold ved at udvide panteretten fra enkelte mtr nr'e til andre mtr nr'e efter § 24 blot på grund af disse noteringer. § 24 og § 21 må følges ad; de angår begge kun sammenlægninger, ikke samlede noteringer, jfr nu også U f R 1935. 393, *Illum*, Tinglysning s 183. De før en sådan notering bestående rettigheder, også panterettigheder, består også efter noteringen, uforandret af denne. Når således en panthaver har pant i mtr nr 7, og dette mtr nr senere, altså efter hans pantebrevs oprettelse, er blevet noteret sammen med mtr nr 8 og mtr nr 9 som en samlet landbrugsejendom, vil det da af hensyn til, at denne hans velerhvervede ret ligger forud for noteringen, være retfærdigt og rimeligt, at han også får lov til at foretage *retsforfølgning* imod mtr nr 7. Der må imidlertid indhentes tilladelse fra landbrugsministeriet til, at der uanset den nævnte notering må meddeles udlægsskøde alene på mtr nr 7, ti dette er nødvendigt af hensyn til matrikelens og dermed tingbogens føring op til dato; men landbrugsministeriet vil altid meddele tilladelse hertil, jfr landbrugslovens § 19, 5 stk, jfr lbrmin skr nr 10, 11 jan 1928, skr 8 febr 1928.

I praksis afvikles forholdet på den fornuftige måde, at udlæget i mtr nr 7 både iværksættes af fogden og tinglyses af tinglysningsdommeren, *inden* landbrugsministeriets tilladelse foreligger. Først når auktionsvilkårene skal affattes, varetager fogden i henh t rpl § 583 landbrugsministeriets interesse ved også at indkalde dette til mødet herom; og landbrugsministeriet vil da i reglen svare herpå med en skrivelse om, at det intet har imod udstedelse af skødet på mtr nr 7 alene. Ved denne praktiske ordning opnås, at udlægshaveren også prioritetsmæssig — ved tinglysning af udlæget — kan sikre sin ret på det tidligst mulige tidspunkt; se herved lbrmin skr nr 57, 8 april 1935.

Et mere sammensat tilfælde opstår, når en panthaver, f eks en kreditforening har pant i mtr nr 7 og derefter giver tilladelse til, at et mindre stykke af dette mtr nr's jord relaxeres af pantet, og landbrugsministeriet samtidig med at meddele tilladelse til udstykningsnoteringen, noterer restparcellen mtr nr 7 a (efter udskillelsen af parcellen mtr nr 7 b) sammen med mtr

nr 8 som en samlet landbrugsejendom. Hvis den lod, der udskilles fra mtr nr 7, kun er ringe og ikke betyder noget som helst for kreditforeningens pantesikkerhed, nærer kreditforeningen i og for sig intet ønske om at få pant i mtr nr 8, og den eneste grund for kreditforeningen til i et sådant tilfælde at ønske sit pant udvidet til mtr nr 8 vil da være, at kreditforeningen er ængstelig for, at den ikke skal kunne gøre udlæg senere alene i mtr nr 7 a. Men denne frygt behøver kreditforeningen eller andre pant-havere ikke at nære, ti da pantebrevet er oprettet før den nævnte notering som samlet landbrugsejendom, vil landbrugsministeriet som ovenfor nævnt altid af hensyn til denne vel erhvervede ret give tilladelse til, at der meddeles udlægsskøde på mtr nr 7 a.

Sammenlægningsstilfældene er i praksis kendelige fra den samlede noterings tilfælde derved, at matrikelmyndighederne i de førstnævnte tilfælde forlanger attest af dommeren efter T L § 21 og, når de har tilladt sammenlægningen, i skrivelsen til dommerkontoret udtrykkelig henviser til denne attest, jfr lbrmin skr nr 158, 9 aug 1939, og derved markerer, at det er som følge af en tilladt sammenlægning, efter udstykningslovens § 13 og T L § 21, at de pågældende mtr nr'e nu fremtidig noteres som en samlet ejendom, hvorefter dommerkontoret bemærker det samme i tingbogen (f eks »sammenlagt if udstykningslovens § 13, T L § 21«). Se iøvrig min afhdl i U f R 1927 B 242—43, 1928 B 32 ff og *Illum*, Tinglysning s 181.

Når landbrugsministeriet af egen drift i forenklingøjemed slår flere mtr nr'e, hvoraf en ejendom består, sammen til et enkelt mtr nr, forlanger det altid, at mtr nr'ene er ensartet pantebehæftet.

2) De efter sammenlægningen eller den samlede notering opståede panterettigheder og servitutter.

Er panteretten derimod først opstået *efter* sammenlægningen eller den samlede notering, må den efter grundsætningen i § 10, jfr §§ 21 og 24 og udstykningslovens § 11 c, omfatte hele den samlede ejendom. Dersom der derfor til tinglysningskontoret indsendes et pantebrev med pant i mtr nr 7 (uden betingelser), og dette mtr nr i tingbogen enten er ligefrem sammenlagt med, eller, efter bestemmelse af matrikelmyndighederne, er noteret sammen med et andet mtr nr, nemlig mtr nr 8, som udgørende en samlet fast ejendom — eller i fremtiden en landbrugsejendom — må pantebrevet afvises, jfr § 15, An § 15, 1 stk nr 8, ti man kan efter T L ikke give særskilt pant i en del af en ejendom, medmindre denne del er blevet formelig udstykket med matrikelmyndighedernes tilladelse. Denne T L's grundsætning, at en pantehæftelse ikke må pålægges en del af en ejendom, således at kun denne begrænsede del hæfter for, tjener til fyldestgørelse for hæftelsen, er også fast gennemført i praksis, U f R 1929. 549, 932, 936, jfr præmisserne i

U f R 1930. 152, J M skr 17 aug 1928, 15 febr 1930. En undtagelse herfra må dog vistnok anerkendes i det tilfælde, at den nye pantsætning i virkeligheden kun er en *konvertering* af det gamle lån, indenfor dettes pantenum, jfr U f R 1937. 566. Dette gælder navnlig, hvor pantegælden i en ejendom overtages af en køber, og der i den anledning udstedes nyt pantebrev af denne, jfr landbrugsmin skr 5 nov 1928, U f R 1932, 393, *Illum*, Tinglysning s 183—84.

Det om konverteringen bemærkede må formentlig også gælde, når en arvefæsteafgift afløses efter lov nr 505, 28 sept 1918 § 4, og der for afløsningssummen efter nævnte § 4 gives samme panteret som for den tidligere afgift. *Resultatet* i afgørelsen U f R 1930. 152 kan derfor vistnok ikke fastholdes, jfr *K. Bruun Andersen* i U f R 1930 B 150—51.

De efter sammenlægning eller samlet notering opståede *servitutter*, brugsrettigheder, må ligeledes som *hovedregel* omfatte hele den samlede ejendom, alle dennes mtr nr'e, i den forstand, at hele ejendommen tjener dem til sikkerhed i tilfælde af opgør mellem de i ejendommene berettigede ved tvangsauktion U f R 1931. 356, 1936. 1131.

Men skønt man således a) *hæftelsesmæssig* må fastholde grund-sætningen i T L § 10, 1 stk fuldtud, således at altså samtlige mtr nr'e, der udgør en samlet fast ejendom, ved det eventuelle opgør på tvangsauktion hæfter for en servitut (f eks en fredskovforpligtelse, der kun hviler på et enkelt mtr nr), jfr U f R 1930. 739, må det fastholdes b) at en sådan servitut *indholdsmæssig* (eller rådighedsmæssig) kun hviler på det enkelte mtr nr, den virkelig angår, hvorfor ejeren ikke er bundet af den i sin rådighed over de andre mtr nr'e; og c) *bogføringsmæssig* er der ingensomhelst grund til, hvis hvert mtr nr i den samlet noterede ejendom har sit ejendomsblad, at indføre nævnte servitut på samtlige blade; det er tilstrækkeligt og rigtigt alene at indføre den på bladet for det mtr nr, den angår, se mine bemærkninger i U f R 1931 B 274—75. Dette er nu også fastslået ved anordning nr 4, 28 jan 1932. I *dokumenterne* om ovennævnte servitutter bør sagføreren efter det ovenfor anførte altså på hovedet af dokumentet anføre samtlige mtr nr'e, som ejendommen består af, og som hæfter ved auktion for servitutten, men i dokumentet bør han udtrykkelig udtale, at servitutten efter sit indhold kun angår et enkelt mtr nr, som nævnes, og at den derfor kun ønskes noteret på dette enkelte mtr nr's ejendomsblad, hvorefter dommerkontoret er fritaget for den urimelige opfyldning af samtlige ejendomsblade med denne servitut.

3. BETINGET OG UBETINGET SKØDE

Ligesom man i germanske grundbogsordninger har indblandet den romanistiske teoris sondring mellem tinglige og obligatoriske rettigheder i tinglysningsreglerne og, som berørt, kun villet tillade de førstnævntes indførelse i grundbogen, således har man også indblandet samme teoris sondring mellem obligatoriske aftaler og tinglige aftaler, undertiden også kaldet overdragelsesretshandler. Ved obligatoriske aftaler forstås da sådanne, hvorved man forpligter sig til senere at overdrage ejendomsretten til en ejendom til en anden, medens man ved den tinglige aftale eller overdragelsesretshandlen allerede overdrager ejendomsretten i aftalens øjeblik. For faste ejendommers vedkommende har vi i forretningslivet to slags overdragelsesdokumenter, købekontrakter, hvorved ejendomsretten til en fast ejendom overdrages, *betinget* af købesummens betaling eller andet, og dokumenter, hvorved ejendomsretten ubetinget overdrages. For de sidste dokumenter forbeholdt man tidligere i dansk ret det gamle navn skøde. Den romanistiske teori mente at finde en bekræftelse af sin sondring mellem obligatoriske og tinglige aftaler i denne sondring mellem betingede og ubetingede overdragelsesdokumenter ved fast ejendom; og dette måtte da også få udtryk i tinglysningsordningen. I tysk ret må en *Auflassung*, en overdragelse af fast ejendom for at kunne indføres i grundbogen *ikke* være *betinget* eller knyttet til en tidsfrist, se B G B § 925; og denne ubetingede såkaldte tinglige overdragelse stilles i lovbogen i bevidst modsætning til en blot obligatorisk aftale, hvorved man forpligter sig til at overdrage ejendomsretten, en købekontrakt, se B G B § 313. Da der imidlertid i forretningslivet er praktisk trang til at sikre også købekontrakten »tinglig« virkning, d v s omsætningsbeskyttelse, lader man alligevel i tysk grundbogsret den såkaldte obligatoriske købekontrakt slippe ind i grundbogen, om så må siges, gennem en bagdør, ved en førindtegning, en *Vormerkung*; og gennem denne får købekontrakten beskyttelse både mod senere omsætningserhververe og sælgerens kreditorer, se B G B §§ 883 og 888, Konkursordning § 24. Om man herefter vil kalde retten efter en ved *Vormerkung* sikret købekontrakt obligatorisk eller tinglig, er naturligvis i så henseende ligegyldigt.

Også i dansk og norsk ret har nævnte teoris opfattelse af købekontrakten som obligatorisk aftale og skødet som tinglig overdragelse sat sine spor, og tilmed så stærkt, at dansk — og norsk —

ret indtil T L og den norske tinglysningslov 1935 gav købekontrakten, selv når den var tinglyst, en ringere omsætningsbeskyttelse end skødet, idet domspraksis både i Danmark og Norge kun gav den tinglyste købekontrakt retsbeskyttelse overfor omsætningserhververe, ikke overfor kreditorer, medens skødet, når det blev tinglyst, fik beskyttelse i begge retninger. Da forretningslivet dog ikke kunne undvære beskyttelse af købekontrakten overfor kreditorerne, tvang nævnte teori og praksis forretningslivet til at gå den kunstige omvej at lade købekontrakten tillige tinglyse som pantebrev for de skete udbetalinger på købesummen.

Den særstilling, som vor ret således her indtog i sammenligning med andre retsforfatninger, vil ikke kunne forsvares. Der er ingen grund til at nægte køberen, der har ladet udførlig og nøjagtig købekontrakt tinglyse, fuld retsbeskyttelse allerede på dette stadium, også overfor sælgerens kreditorer og således tvinge ham til, når han gør à conto udbetalinger på købesummen, at gå den omvej at lade købekontrakten tinglyse tillige som pantebrev. Og sælgeren har ingen interesse i at nægte sin køber denne retsbeskyttelse.

Det er dernæst af *Ernst Møller* godtgjort, at sondringen mellem købekontraktens og skødets retsbeskyttelse ganske savner hjemmel i vor nedarvede lovgivning, og at den heller ingen støtte har i selve den private aftale, købekontraktens egne ord; også efter vor nedarvede ret var der i virkeligheden intet til hinder for, at et skøde, betinget af købesummens betaling, tinglystes med retsbeskyttelse både overfor kreditorer og omsætningserhververe.

Chr. V's lov kender således intet til denne sondring mellem købekontrakt og skøde, og den bruger i flæng udtrykkene købebreve, gavebreve og skøder om overdragelsesaftalen uden et eneste sted at antyde nogen forskel i retsvirkningen af sådanne dokumenters tinglysning, se D L og N L 5—3—29 og 30. Og vore sædvanlige købekontrakter udtaler klart nok, at ejeren »sælger og afhænder ejendommen«.

Yderligere kan nu oplyses, at i domspraksis umiddelbart efter Danske Lovs ikrafttræden lægges der ved en anden vigtig retsvirkning, nemlig risikoovergangen, heller ikke vægt på, om der er oprettet købekontrakt eller skøde, se højesterets dombog 1684—85 s 1106, højesterets protokol 1684 s 224. Afgørende m h t beskyttelsen er dette dog ikke, se nu U f R 1938. 350 (i omvendt retning: ti her var der udstedt endeligt skøde; og dog antoges risikoen ikke at være gået over til køberen herved, men først ved fravigelsen af ejendoms-

men), jfr *Lassen-Ussing*: Obligationsretten sp del 382 og *Ussing*: Køb s 161 om analogi fra købelovens § 17.

Se også *Illum*, Tinglysning s 24 m note 36 og landstingsdom af 1695 i Udtog af Fynboe Landstings Domprotokoller i U f R 1870 s 416.

Men når denne sondring mellem købekontrakt og skøde m h t retsbeskyttelse således hverken har hjemmel i den positive lovgivning eller kontrakten og ej heller kan begrundes ud fra sagens natur, må man spørge: hvorledes har da denne sondring overhovedet fået indpas i retspraksis? Forholdet er i virkeligheden det besynderlige, at det her er en abstrakt teori, der er blevet til praksis, en lærd homunculus, der undtagelsesvis er blevet levendegjort i det praktiske retsliv, endskønt den aldrig burde være kommet ud over tankefostrets stadium. Denne abstrakte teori er, som ovenfor berørt, sondringen mellem obligatoriske og tinglige rettigheder. Denne sondring har således ikke blot gjort ulykker i tysk ret, men har på dette område endog kunnet anrette ulykker selv under en naturgroet retsordning som vor. Gennem det 17 og første halvdel af det 18 århundrede kendes sondringen mellem købekontrakten som den »obligatoriske« og skødet som den »tinglige« aftale ikke hos os. Men i slutningen af det 18 og begyndelsen af det 19 århundrede trænger denne sondring igennem i dansk og norsk retsvidenskab, får sin udformning af *Ørsted* og baner sig derefter vej i praksis. Tankegangen er den, at lovgivningen nævner både købekontrakter og skøder, at den følgelig ikke kan give tinglysningen af købekontrakter samme retsvirkning som tinglysning af et skøde, og at kun dette overfører den tinglige ret, ejendomsretten.

Denne slutning er jo efter det anførte ubevislig. Muligvis har allerede ordet »kontrakt« ført ind i irgangen: ved kontrakten stiftes alene en obligatorisk fordring på overdragelse, der først fuldbyrdes senere ved skødet.

I tysk ret gør man vel nævnte teori den indrømmelse, at som berørt kun den ubetingede overdragelse, Auflassung, kan indføres på normal måde i grundbogen, medens købekontrakten må indføres i form af en førindtegning, men selv tysk ret har dog herved også givet købekontrakten retsbeskyttelse *både* overfor sælgerens kreditorer og omsætningserhververe. I svensk ret kendes vel sondringen mellem den betingede købeaftale, købekontrakten og købebrevet, hvorved sælgeren erkender at have fået købesummen og anden

fyldestgørelse. Men sondringen begrundet ikke forskellige *grader* i retsbeskyttelsen.

Dansk-norsk teori og praksis kender endnu i det 17 og 1ste halvdel af det 18 århundrede ikke til nogen væsensforskel mellem købekontrakter og skøder. I højesteretsdom af 1684, dombog 1684—85 s 1106, der drejede sig om, hvem der skulle bære risikoen, sælger eller køber, for den faste ejendom, da den brændte efter købekontraktens oprettelse, men inden køberen helt havde betalt købesummen og fået skøde, udtalte højesteret, at køberen var pligtig til at betale resten af købesummen efter købekontrakten; ejendommen henligger altså for køberens risiko, når der er oprettet sådan kontrakt, og flertallet af dommerne lagde vægt på det naturlige synspunkt, »at her foreligger en fuldkommen kontrakt«. Enkelte af dommerne ses også at lægge vægt på, at køberen var flyttet ind i ejendommen (»han haver taget Gaarden i Possession«), men intetsteds anføres der betragtninger over begreber svarende til de senere af den romanistiske teori opfundne, tinglige og obligatoriske rettigheder og aftaler. Det er først i den sidste halvdel af det 18 århundrede, at enkelte af vore forfattere begynder at komme ind på disse begreber og anvende dem på Danske Lovs skøder og købekontrakter. I D L 5—3—33, N L 5—3—44 siges det om et enkelt forhold — nemlig hvor en mand før ægteskabet har købt en ejendom, men først fået skøde på den efter ægteskabets indgåelse — at ejendommen da tilhører fællesboet, sikkert ud fra den meget naturlige tanke, at *betalingen* her må være et væsentligt moment, »fordi den ey var hans til fulde, før end han fik Skiøde paa den«. Denne udtalelse påberåbes nu af enkelte forfattere for at gøre en forskel mellem købekontrakt og skøde ved visse retsvirkninger, se f. eks *Hesselbergs* Juridisk Collegium, 1753 s 241—42 (ved risikospørgsmålet, hvor der således hævdes et modsat resultat af det, nys nævnte dom antog, uden at Hesselberg dog kender denne), og der tales allerede her om, at kontrakten kun giver »en Ret til Tingen«, ikke »en Ret i Tingen«, den begyndende romanistiske teoris jus ad rem og jus in re. Men hos *C. D. Hedegaard*: Kong Chr. V's Danske og Norske Lovs 5te Bog, 1776, tages der kraftigt til genmæle mod sådanne begreber, som »Refinements og Subtiliteter«, der er uforholdne hos os i nyere tid, og der fortsættes: »Nu er Kiøbebrevet eller Kiøbekontrakten lige saa kraftig som Skiødet, jfr Art 5—3—29, skrives paa samme Summa stemplet Papir som Skiødet, saa og iligemaade læses og protokolleres til Tinge. Fra den Time, Kontrakten er sluttet, er Tingen min«. Samme opfattelse af D L 5—3—29 har *Brorson* I s 329—30. Hedegaard mener også, at risikoen må være køberens efter købekontraktens oprettelse; og han er idethele imod at tillægge skødet større selvstændige retsvirkninger, hvilket ikke mere passer »til vore Tidens Handlinger, hvor man kan gjøre Kiøbecontract og lade beroe med Skiødet saa længe man vil; derimod kan ingen rygge Kiøbet, naar Contracten er Beviis paa, at Kiøbet er sluttet, og der er ingen Disput om, at Conditionerne ere opfyldte. *Skiødet er da ikkun som en Qvitering for, at Contracten er præsteret, og en overflødig Solennitet*« (udhævet her), se idethele Hedegaard anf v s 439 ff.

Hos *Nørregaard* III (1785—87) 2 bd 240 hævdes det derimod, at købekontrakten ikke giver mere end »en ret til tingen, det er: personel rettlighed til den, som haver samtykket i at ville overdrage ejendomsretten«. Først ved skødet overføres ejendomsretten. Den samme sondring mellem købekontrakten som kun givende en obligatorisk ret og skødet som givende en tinglig ret møder vi hos *Kongslew* (1781—82) 2 bd 134, 269—70; og hos *Ørsted* J A 5 bd s 176—85 udformes læren således, som den senere blev fulgt i praksis. En udpræget teoretisk opfattelse af købekontrakten som en obligatorisk aftale ville endog anse dens tinglysning for hensigtsløs, da man strengt taget ikke herved skulle opnå noget. Ørsted drister sig ikke til at bryde med den af de nævnte foregående forfattere hævdede opfattelse, at der er en dyb væsensforskel mellem købekontrakter og skøder; men han vil på den anden side ikke drage den nævnte yderste konsekvens af teorien, men hævder, at tinglysning af købekontrakter er nyttig, idet herved beskyttes kontrakten mod senere *omsætningserhververe*. Denne mellemløsning eller halve standpunkt, at en tinglyst købekontrakt giver beskyttelse mod disse erhververe, men ikke mod kreditorerne, blev fulgt i dansk og norsk retspraksis i det 19 og 20 århundrede i det væsentlige lige til T L's ikrafttræden 1927. I Ørsteds fr 28 marts 1845 § 11 fik den obligatoriske opfattelse af købekontrakten udtryk i, at den på foliet opføres blandt hæftelser. Da købekontrakten efter Ørsted delvis kun gav en obligatorisk ret, opstod der imidlertid tvivl i praksis om, hvor vidt i konsekvenserne heraf man skulle gå. Dommene vægrede sig dog ved at tage dens konsekvens af den obligatoriske opfattelse, at en tinglyst købekontrakt skulle vige for en *ældre* kontrakt, når denne tinglystes senere; og dette blev statueret selv i tilfælde, hvor en ældre købekontrakt blev først fuldbyrdet ved tinglyst skøde, H R T 1863. 613 og U f R 1886. 528, jfr 1885. 253.

Med *Aagesen* begynder en modgående strømning. Aagesen fremhævede, at et skøde må kunne udstedes betinget af købesummens betaling, efter vor ret såvelsom efter sagens natur (*Aagesen* I 118 ff og Program 1871, s 64 ff); og de indvendinger, som *Matzen* (*Tingsret* s 214 ff) har rejst mod denne Aagesens opfattelse, er, som *Torp* (s 270—73) med rette har hævdet, ikke holdbare. Dernæst påviste *Ernst Møller*, indgående og med henvisning til § 4 i sportelreglementet af 22 marts 1684, at sondringen mellem købekontraktens og skødets retsbeskyttelse ingen hjemmel har i vor lovgivning eller i købekontrakten selv, og at et betinget skøde må kunne tinglyses også efter vor ret med samme gode retsbeskyttelse som et ubetinget skøde, se hans afhdl: *Forudsætninger*, 1894, s 104 ff, hvortil *Grundtvig* hos *Torp* s 780—82 sluttede sig. Der begyndte også i det 20 århundrede at vise sig tegn i praksis til en ændret holdning i spørgsmålet. Der faldt således en retsafgørelse, der i realiteten syntes at betyde en opgivelse af sondringen mellem købekontrakt og skøde m h t retsbeskyttelse. Et dokument af 19 okt 1921, der kaldte sig skøde, og hvorefter både ejendommens overtagelse og købesummens betaling først skulle finde sted d 18 dec, altså 2 måneder senere end dette skødes udstedelse, fremsendtes til tinglysning som skøde; retsskriveren vægrede sig ved at

tinglyse det som sådant, idet han statuerede, at det »efter sit indhold er en købekontrakt«. Landsretten udtalte imidlertid, at dokumentet måtte anses for et skøde, »uanset at købesummen først senere skulle berigtiges, og overtagelsen af ejendommen først senere skal finde sted«, U f R 1922. 451. Da der jo ikke kan lægges nogen vægt på, hvad et dokument *kalder* sig, være sig skøde eller købekontrakt, turde der i virkeligheden med denne retsafgørelse være sket et brud med sondringen mellem købekontrakter og skøder i henseende til retsbeskyttelsen. Det i denne sag omhandlede skøde må naturligt opfattes som et skøde, der var resolutivt betinget af købesummens betaling (jfr at ejendommens overtagelse og købesummens betaling var knyttet sammen til samme dag). At sælgeren i skødet straks »endelig overdrager« ejendommen taler ikke herimod, ti en overdragelse kan meget vel være endelig, d v s definitivt aftalt, men dog betinget af et vilkårs opfyldelse. Hvis derfor køberen var gået fallit i dette tilfælde uden købesummens betaling, havde sælgeren sikkert ikke været henvist til et simpelt gældskrav i køberens bo, men måtte kunne hævde, at overdragelsen gik tilbage, fordi betingelsen for den var bristet, se dog herimod *Illum*, Tinglysning s 25 note 41.

Også i vor afgiftsret trængte sondringen mellem købekontrakter og skøder ind. Den offentlige afgiftsret plejer jo at følge den materielle ret på dens veje; således gik det også her. Vore ældre afgiftslove (indtil T L), sportelreglm 22 marts 1814 §§ 64, 65, lov nr 109, 13 maj 1911 § 1, lov nr 112, 1 april 1922 sonder mellem købekontrakter o l på den ene side og skøder o l, der »fuldbyrder ejendomsoverdragelsen« på den anden side, og *deler* tinglysningsafgiften mellem dem, således at der betales en afgift, efter loven 1922 2 pro mille, i reglen af købesummen, for tinglysning af købekontrakter, samme afgift for tinglysning af det derpå følgende skøde, og den dobbelte afgift hvis der alene tinglyses skøde. Denne ordning fristede til at nøjes med tinglysning af købekontrakten så længe som muligt og uddybede indirekte modsætningen mellem denne kontrakt og skødet. I samme øjeblik man ophæver forskellen i materielretlig beskyttelse mellem købekontrakter og skøder, falder også grundlaget for den afgiftsretlige sondring bort, og den naturligeste og simpleste løsning bliver at kræve tinglysningsafgiften af hvert skøde, betinget eller ubetinget, og kun kræve en mindre afgift ved opfyldelsesattestens tinglysning.

I *svensk* ret har allerede *Nordling* (se s 61 ff) fremhævet, at købekontrakten ligesåvel som købebrevet er en virkelig overdragelsesaftale, at sælgeren allerede i købekontrakten »upplåter och försäljer«, hvilket også købebrevet senere bekræfter med ordene »såsom jag ock redan upplåtit och försålt min fasta egendom«; og *Nordling* stiller sig idethele ret forbeholdent og skeptisk overfor sondringen mellem købekontrakten og købebrevet. Angående fremgangsmåden i nyere praksis udtaler *Bjørning* (i *Lärobok i Civilrätt*, 1918, s 66): »Denna gamla ordning med två olika köpehandlingar (nl købekontrakt og købebrev) iakttages emellertid numera ingalunda alltid, utan mängden gång nöjer man sig med köpekontrakt eller köpebrev, och vartdera för sig kan också räcka till för att göra köpet laggiltigt«. I *norsk* ret blev ligesom i tidligere dansk ret sondringen mel-

lem købekontrakter og skøder og den derpå byggede forskel i retsbeskyttelsen ved deres tinglysning anerkendt i retssædvanen, se *Aubert* Sp D III s 232 ff, men denne forskel er nu ligesom i dansk ret ophævet, i Norge ved loven 7 juni 1935, jfr *Harbek* og *Solem* 14—15.

Når sondringen mellem købekontrakter og skøder bortfalder i henseende til *retsbeskyttelse* ved tinglysning, opstår spørgsmålet, om sondringen da ikke i andre retninger afføder forskel i retsvirkninger. Her har man ment, at der måtte vedblive at være en forskel i retsvirkninger, dels i spørgsmålet om *legitimation* til viljesbestemmelser over ejendommen, og dels i spørgsmålet om *eksstinktiv* erhvervelse, idet kun det ubetingede skøde skulle kunne være legitimationsgrundlag i så henseende og grundlag for eksstinktion. I førstnævnte retning turde der dog ikke være nogen grund til at nægte skødehaveren at råde, blot fordi hans skøde er betinget. Det er tilstrækkeligt, at de af ham udstedte dokumenter udtrykkelig bemærker, at han kun har betinget adkomst. Noget andet er, at det betingede i køberens adkomst *faktisk* i vidt omfang vil hæmme ham i hans bestemmelser over ejendommen. Ej heller er det så helt givet, at man skal nægte en eksstinktiv godtroserhvervelse på grundlag af et tinglyst betinget skøde, således som reglen er i tysk ret ved førindtegning, jfr *Brand* og *Schnitzler* 23. Opfyldes betingelsen, f eks købesummens betaling, senere, ses der i og for sig ikke at være nogen grund til at ophæve en erhvervelse, der er sket i tillid til den tinglyste, kun af købesummen betingede adkomst, blot fordi skødet eller købekontrakten derefter viser sig at være knyttet til en *anden*, urigtig eller bristende forudsætning eller lignende ugyldighedsgrund, som den godtroende erhverver ikke kendte. Vi kan ikke under tinglysningen på fast ejendoms område være bundet til de betingelser for eksstinktiv erhvervelse, der opstilles ved negotiable dokumenter udenfor dette område.

Af dette spørgsmål om eksstinktiv erhvervelse må endelig nævnes en retsvirkning, som man særlig i norsk ret har opfattet som en konsekvens af købekontraktens formentlig obligatoriske karakter. Når en ældre købekontrakt støder sammen med et yngre skøde, og dette er angribeligt, fordi skødehaveren kendte den ældre købekontrakt, hævdes det, at da denne sidste kun giver en obligatorisk ret, kan den kun gøres gældende mod selve den angribelige skødehaver, ikke derimod mod den godtroende tredjemand, der får ejendommen overdraget af skødehaveren, der står som legitimeret til at afhænde ejendommen, se således *Platou* i Norsk Retstidende

1917 s 705 ff, jfr *Herman Scheel* s st s 801. Dette resultat er utvivlsomt rigtigt. Derimod kan jeg ikke erkende, at den givne begrundelse er rigtig. Enhver ret, der ikke er tinglyst eller kendt af tredjemand ad anden vej, må eksstingveres, uden hensyn til, om retten kaldes eller karakteriseres som en tinglig eller obligatorisk ret. Er der praktisk trang til eksstinktion af en ret, er det ligegyldigt, om den almindelige teoretiske opfattelse henfører den under systemrubrikken obligatorisk eller tinglig, hvorom der som bekendt tvistes i det uendelige. Hvis derfor i det omtalte sammenstød det ældre dokument havde været ikke en købekontrakt, men et skøde, altså en ubetinget adkomst, måtte denne ligesåvel eksstingveres af en godtroende erhverver som en købekontrakt.

Der synes da efter det anførte idethele ikke at blive anden forskel i retslig henseende tilbage mellem købekontrakt og skøde end, at det sidste, den ubetingede adkomst, giver et sikrere grundlag for viljesbestemmelser over ejendommen end den betingede. Men derfor skal det naturligvis ingenlunde benægtes, at der vil kunne påvises tilfælde eller i fremtiden opstå tilfælde, hvor det kan være praktisk i en eller anden retning at knytte en retsvirkning til denne forskel. Det ovenfor anførte har alene vist, at de tilfælde, man hidtil har fremdraget, ikke har været heldige. Men hvad man nu end måtte fremdrage på dette område, bør det i fremtiden undgås at blande sondringen obligatorisk ret — tinglig ret ind i dette problem. Det er ikke denne sondring, det drejer sig om at knytte retsvirkninger til eller ej, men derimod sondringen mellem betinget adkomst og ubetinget adkomst, hvad enten man så vil kalde den første købekontrakt og den sidste skøde, eller man vil kalde dem begge henholdsvis betinget eller ubetinget skøde, hvad der er det naturligste.

Ud fra de ovenfor anførte grunde har TL ikke blot som nævnt i § 1 afskaffet sondringen mellem tinglige og obligatoriske rettigheder på fast ejendoms område, ved at give alle rettigheder, der angår en bestemt fast ejendom, samme omsætningsbeskyttelse, men den har i overensstemmelse hermed tillige i §§ 1 og 6 afskaffet sondringen mellem de såkaldte obligatoriske og tinglige aftaler eller overdragelsesretshandler på samme område, idet den i modsætning til ovennævnte ældre danske retspraksis har givet købekontrakter, hvad enten de er betinget af købesummens betaling eller af andet, lige så stærk en omsætningsbeskyttelse som de ubetingede over-

dragelsedokumenter, som tidligere alene kaldtes skøder, altså beskyttelse både mod sælgerens omsætningsrhververe og hans kreditorer. Dette er nu også reglen i norsk ret, efter tinglysningsloven 7 juni 1935, se *Harbek* og *Solem* 14 ff.

Bogføringspørgsmålet har T L (i modsætning til fr 28 marts 1845 § 11) også løst uden hensyn til den romanistiske teori, efter rent praktiske hensigtsmæssighedshensyn. T L har bogføringsmæssig, i § 10, 4 stk, delt købekontrakterne i to grupper, købekontrakter, der kun er betinget af *købesummens betaling*, og købekontrakter, hvortil der desuden (eller overhovedet) er knyttet andre *betingelser* (f eks opnåelse af udstykningstilladelse, dispensation fra bygningsloven, beværterbevilling, teaterbevilling e l). Da de førstnævnte købekontrakter statistisk gennemsnitlig hyppigst efterfølges af ubetinget adkomst, det hidtil såkaldte skøde, er de optaget under adkomstrubrikken (jfr Mot s 388 og 401), da det i disse tilfælde giver mindst skriveri straks at opdage dem i denne rubrik, hvor de hyppigst alligevel bliver stående, istedetfor først at opføre dem i hæftelsesrubrikken og så, når betalingen er sket, at slette dem her og nyopføre dem i en anden rubrik. I de andre tilfælde, hvor kontrakten er knyttet til andre varierende betingelser, der ikke har samme gennemsnitlige grad af sandsynlighed for opfyldelse som købesummens betaling, opføres kontrakten i hæftelsesrubrikken, idet her også hensynet til adkomstfoliets overskuelighed og klarhed har gjort sig stærkt gældende, se J M bemærkn s 19.

T L § 6 kalder alle overdragelsedokumenter om fast ejendom skøder og deler disse i betingede og ubetingede, idet den bestemmer begrebet skøde således: »Ved et skøde forstås ethvert dokument, der overdrager ejendomsretten til en bestemt fast ejendom eller en del af en sådan, være sig ubetinget eller betinget af købesummens betaling eller andet«. Allerede § 1 betyder, som nævnt, at alle dokumenter, der tinglyses efter T L, hvad enten de formenes at stifte obligatoriske eller tinglige rettigheder, og hvad enten de går ud på at overdrage en rets udøvelse nu eller senere, får tinglig beskyttelse, men § 6 understreger yderligere dette for købekontraktens og skøders vedkommende. Men dernæst betyder § 6's definition, at overalt, hvor T L bruger ordet skøde, kommer reglen til anvendelse på alle de dokumenter, som ifølge § 6 indbefattes under skøde, se således §§ 8, 2 stk, 9, 2 stk og 3 stk, 10, 2 og 4 stk, 14, 2 stk, 17, 5 stk, 22 o l, medmindre loven udtrykkelig i enkelte retninger har udtalt en bestemt forskel, se §§ 10, 4 stk, 15, 2 stk, 2 pkt, 39. Denne sprog-

brug betyder ordøkonomi, idet loven herved i reglen kun bruger det korte ord skøde som fællesbetegnelse for skøder og købekontrakter istedenfor hver gang at skulle nævne dem begge.

Under ordet »skøde« i T L går da efter § 6 både, hvad man hidtil har kaldt købekontrakter, men som T L kalder betingede skøder, og hvad man hidtil snævert har kaldt skøder, d v s kvitteringer for, at køberen har opfyldt sine forpligtelser efter købekontrakten, + erklæringen om, at sælgeren følgelig nu endelig overdrager ejendommen til køberen. Og hvad enten skødet (købekontrakten) er betinget af købesummens betaling eller af andre begivenheder, f eks en dispensation fra bygningsloven, går overdragelsesdokumentet i alle tilfælde ind under betegnelsen skøde i T L. Også købekontrakter om endnu ikke udstykkede arealer, der blot ikke kan indføres endeligt i tingbogen, falder ind under skøder, se herved ordene »eller en del af en sådan«, jfr herved J M bemærkn s 18, se An § 17, 2 stk og udstykningslovens §§ 11 og 44. Derimod må det, for at der skal foreligge et skøde i lovens forstand, kræves, at dokumentet nu »overdrager« ejendomsretten. Det er naturligt heri at indlægge, at dokumenter, der forbeholder ejendomsrettens overgang ved en *fjern og uvis* eventualitet, såsom dokumenter om forkøbsret o l, falder udenfor begrebet skøde i § 6; dette bevirker, at reglerne i T L §§ 8 ff, 22 o l, ikke kan anvendes på sådanne dokumenter, hvilket også er det eneste naturlige. Hvis derimod betingelsens indtræden vel er uvis, men antages normalt at være forholdsvis nær forestående, som f eks en næringsbevilling, en dispensation, eller den vel er fjern, men sikker, er det rigtigt at indbefatte dokumentet under skøder i § 6 og dermed under T L's andre regler herom, da de praktiske grunde taler herfor. Om *overtagelsen* af ejendommen (besiddelsens og nyttens overgang til køberen) skal ske nu, ved underskriften, eller f eks om 3 år, er også uden betydning i denne henseende og bringer altså ikke dokumentet udenfor begrebet skøde i § 6. Et betinget dokument, der overdrager ejendomsretten betinget af en restkøbesums betaling, der skal ske senest f eks om 10 år, er også et betinget skøde og giver betinget adkomst, idet det, som § 10, 4 stk foreskriver, kun er betinget af købesummens berigtigelse »indenfor en nærmere angiven frist«, se U f R 1930. 738. Ordene »nærmere angiven frist« er taget i den almindelige betydning: *bestemt* eller *nøje* angiven frist, og ikke i den betydning, at fristens afslutning skal ligge nær ved skødets udstedelse. Tidsfrister falder jo idethele ind under betingelser i videre forstand, jfr *Illum*, Tinglysning s 142—43.

Men forøvrig er det kun i henseende til de nævnte mere formelle regler i §§ 8 ff, at der er gjort en forskel på skøder og de dokumenter, der efter det anførte falder udenfor skøder; i henseende til *omsætningsbeskyttelse* er selv de dokumenter, der kun stifter ret under de mest uvisse og fjerne betingelser, ikke i mindste måde ringere stillet end skøder og andre dokumenter, der er knyttet til nærmere eller sikrere betingelser. Det følger som fremhævet af § 1. Selv den fjerneste forkøbsret har således fra dens tinglysning fuld beskyttelse, både mod omsætningserhververe og kreditorer.

Men det er ikke blot m h t T L's regler om skøder og m h t omsætningsbeskyttelse, at købekontrakten eller det betingede skøde og det ubetingede skøde er ligestillet. De betingede dokumenter er for det første idethele ligestillet med de ubetingede i henseende til *eksstinktiv* godtroserhvervelse, idet T L § 27 ikke gør nogen forskel mellem disse to klasser af dokumenter. Selv en købekontrakt kan altså, når den er tinglyst, være grundlag for en sådan erhvervelse, hvad enten købekontrakten er betinget af købesummens betaling eller andet. Men dernæst er selv den, der kun har en tinglyst købekontrakt eller et betinget skøde, *legitimeret* til at bestemme over ejendommen i forhold til tingbogen. Spørgsmålet er her blot, om man skal give alle, der har tinglyst købekontrakt, denne legitimation, ikke blot dem, hvis kontrakt kun er betinget af købesummens berigtigelse, men også dem, hvis købekontrakt er knyttet til andre betingelser. At den, hvis købekontrakt eller skøde kun er betinget af købesummens berigtigelse indenfor en bestemt frist, kan få dokumenter tinglyst på ejendommen, pantebreve, lejekontrakter o l, fremgår klart af T L § 10, 4 stk, jfr § 10, 1 stk, og § 15, 2 stk. Hans skøde indføres på adkomstsiden, og som betinget adkomsthaver vil han, uden samtykke af den ubetingede adkomsthaver, kunne f eks pantsætte ejendommen, når han blot i pantebrevet bemærker, at han kun har betinget adkomst. Spørgsmålet er imidlertid, om de, hvis skøde er knyttet til andre betingelser, og altså ikke kan indføres på adkomstsiden, også er legitimeret i så henseende, eller om de skal have ejerens samtykke til denne råden over ejendommen efter § 10, 1 stk. Hensynet til ejeren kan næppe anføres mod at give også disse betingede skødehavere legitimation, ti da det dog normalt er hans ønske at støtte køberen i alt, hvad der kan sikre handelens gennemførelse, kan han ikke antages at ville hindre køberen i at

få midler hertil, navnlig gennem lån i ejendommen. Sådanne viljesbestemmelser fra den betingede ejers side strider heller ikke mod legitimationsreglen i § 10, 1 stk, ti, når han blot i sine dokumenter anfører, at hans ret kun er betinget, råder han helt indenfor sin i tingbogen indførte rets ramme. Den, der har en tinglyst lejeret med 10 års uopsigelighed, kan jo, hvis retten er overdragelig, også give pant i denne og få et pantebrev tinglyst, der holder sig indenfor lejerettens ramme. Hensynet til tingbogens overskuelighed kan endelig heller ikke anføres imod tinglysning af disse viljesbestemmelser, ti den omtalte betingede skødehaver, såvelsom nævnte lejertager, opføres jo ikke på adkomstsiden, men alene under rubrikken for byrder, hvor både deres hjemmelsbrev (skødet, lejekontrakten) og det af dem udstedte pantebrev noteres. Det er da også med føje statueret i praksis, at en tinglyst skødehaver, hvis adkomst var betinget både af udstykningstilladelse og købesummens berigtigelse, kunne få et pantebrev tinglyst, da dette udtrykkelig bemærkede, at adkomsten var således betinget, U f R 1930. 327, (U f R 1931. 405 er vistnok urigtig, jfr *Illum* i U f R 1949 B 143—46). Dette tilfælde, hvor det er en udstykningstilladelse fra matrikelmyndighederne, der afventes, er sikkert også det mest praktiske tilfælde, hvor der kan blive brug for sådanne betingede pantsætninger. I andre tilfælde, hvor betingelsens indtræden gennemgående er mere usikker, betænker långivere sig på at give lån til en betinget skødehaver; og derfor behøver man næppe heller at frygte for en overfyldning af byrde-rubrikken i anledning af denne betingede legitimation. Skulle forretningslivet i enkelte andre tilfælde efter nøje vurdering af disse nærmere omstændigheder mene, at der er tilstrækkelig sikkerhed, ses der efter det anførte ikke at være nogen grund til at nægte disse betingede tinglysninger.

Omvendt kan derimod sælgeren, der har udstedt betinget skøde, næppe stifte panterrettigheder i ejendommen, så længe køberen ikke har misligholdt sine forpligtelser, se Kommentar s 22, U f R 1948. 1183 og mine bemærkninger i *Juristen* 1949 s 298 ff, men hertil *Illum*, Tinglysning s 30—31, 40 m note 46, 98 og i U f R 1949 B s 137 ff. Sælgerens dispositioner over og alle retsforfølgningsskridt mod kravet på retskøbesummen både kan og bør derimod tinglyses, og jeg kan forsåvidt ikke være enig i afgørelserne i U f R 1948. 501 og 1183.

Dersom sælgeren ikke ønsker at give køberen mere end betinget

adkomst, for derigennem bedre at fremtvinge købesummens rettidige betaling til den aftalte tid, bør anmelderen udtrykkelig i skødet anføre, at dette kun giver *betinget adkomst*, da anvendelsen af dette udtryk giver dommerkontoret klarhed og lettelse i ekspeditionen, hvad der også kun kan være i publikums interesse. Der er ikke efter T L § 10, 4 stk noget i vejen for, at sælgeren i et skøde af 1 dec 1950 endelig og ubetinget overdrager ejendommen, selvom der står, at købesummen eller en del af den først skal udbetales senest den 1 marts 1951, idet dette ikke er gjort til nogen betingelse. Ejendommen er altså i så fald solgt på kredit. Man må også, hvis sælgeren i et skøde blot udtaler, at han »skøder og overdrager« eller »sælger og overdrager« ejendommen, på forhånd gå ud fra, at det er et ubetinget skøde, selvom der andetsteds i skødet står, at købesummen eller en del af købesummen først skal betales $\frac{1}{2}$ år senere, efter skødets oprettelse. Denne betaling er da et *vilkår* for handlen, men den er ikke gjort til en *betingelse*. Køberen bliver ubetinget ejer og indføres som sådan på tingbogens adkomstside, ligesom hans pantebrev ikke skal indeholde bemærkning om at være betingede, og hvis handlen senere går tilbage, fordi købesummen ikke betales, må de af køberen udstedte pantebrev respekteres af sælgeren som varige, ubetingede hæftelser. De betingede skøder, der kommer til lysning, de tidligere købekontrakter, er afgjort et lille mindretal i forhold til de ubetingede skøder. Det giver derfor både for sagførere og publikum idethede og dommerkontorerne den klareste regel, når det forlanges, at et skøde, dersom sælgeren kun vil give betinget adkomst, altid udtrykkelig og klart udtaler dette. Når det fremtidig står fast i praksis, at *uanset hvilke vilkår* der er aftalt i skødet for handlen, og uanset om nogle af disses opfyldelse er udskudt til fremtiden, derunder også købesummens betaling, giver skødet ubetinget adkomst, hvis ikke sælgeren udtrykkelig i skødet har ophøjet et af vilkårene til betingelse og bestemt brugt det udtryk, at skødet kun er et *betinget skøde*, så står dette udtryk fremtidig, ligesom f.eks ordet *veksel* i en *veksel*, som det klare, faste kendetegn for en ganske bestemt retsvirkning, i dette tilfælde for den retsvirkning, at sælgeren foreløbig kun vil give køberen den svagere rådighedsbeføjelse, der i tinglysningsloven er knyttet til den betingede adkomst, jfr T L §§ 10, 4 stk, 15, 2 stk. Betegner skødet sig omvendt som et *ubetinget skøde*, skal det modtages som sådant til lysning, selvom det indeholder som vilkår købesummens betaling og prioriteters overtagelse indenfor en bestemt tid, ti sælgeren har

da udtrykkelig ved at give sin køber ubetinget adkomst trods det, at vilkårene endnu ikke er opfyldt, vist køberen fuld tillid ved at lade ham råde ubetinget — hvilket jo undertiden *kan* være også i sælgerens interesse —, og sælgeren har da således også taget den risiko med i betragtning, at han for sit krav på købesummen i dette tilfælde kun står som simpel kreditor, hvis køberen mod hans forventning skulle gå fallit.

Det er da faktisk nu også efterhånden blevet fast dokumentpraksis at anvende udtrykkene betinget og ubetinget eller endeligt skøde i den her fremhævede betydning, idet man nu er fuldt klar over de to forskellige retsvirkninger, der knytter sig dertil. Det er således med føje blevet almindeligt, at dokumentet, når sælgeren vil give ubetinget skøde, selvom vilkårene endnu ikke er opfyldt, affattes således: »Skøde (overskrift) Da køberen nu dels har opfyldt, dels lovet at opfylde ovenstående bestemmelser, så skøder og overdrager jeg herved endelig og ubetinget o s v«. Sælgeren er da fuldt klar over, at han herved letter køberen i at råde over ejendommen, navnlig til at rejse det fornødne lån, og at køberens nævnte løfte om vilkårenes opfyldelse kun giver et almindeligt kreditorkrav.

Hvis køberen ikke berigtiger købesummen inden den fastsatte frist, kan sælgeren, ligesom efter tidligere gældende ret, begære det betingede skøde udslettet, når han foreviser for tinglysningsdommeren enten dom for køberens misligholdelse, udskrift af fogedbogen, hvorefter køberen af denne grund er udsat af ejendommen ved en umiddelbar fogedforretning, eller køberens erkendelse heraf, jfr U f R 1949. 924 H, *Illum*, Tinglysning s 122—23, eller iøvrigt hans samtykke til skødets udslettelse. Herigennem er køberen, der allerede har betalt dele af købesummen, men iøvrigt misligholdt skødet, sikret mod, at dette aflyses uden, at han får sine penge tilbage, og følgelig behøver han heller ikke af denne grund at lade sit skøde tinglyse som pantstiftende. Da dette heller ikke længer er nødvendigt for at opnå beskyttelse mod sælgerens kreditorer, er denne foranstaltning derfor idethele og store overflødig under den nye tinglysningsordning, jfr T L § 15, 2 stk; herimod dog *Illum* l c note 208 og s 43. Kun i ganske enkelte undtagelsestilfælde må en tinglysning af købekontrakten eller det betingede skøde tillige som pantstiftende siges at være berettiget. Det gælder således formentlig i det i An § 17, 2 stk omtalte tilfælde, hvor et skøde på en endnu ikke udstykket lod begæres lyst, og hvor det udslettes ex officio,

hvis udstykningstilladelse ikke opnås inden den der omtalte frist. Hvis køberen her på dette foreløbige stadium går ind på at udbetale sælgeren à conto en del af købesummen, kan det være berettiget i den anledning at lade købekontrakten lyse som pantstiftende for denne del, ti ellers risikerer køberen, dersom udstykningen senere nægtes af matrikelmyndighederne, og købekontrakten følgelig uden videre udslettes, at han står uden nogensomhelst reel beskyttelse for sit kontante udlæg.

TL § 15, 2 stk 2 pkt kan ikke anføres mod de ovennævnte tinglysninger af pantebrev fra ejere, hvis skøde er betinget af andet end købesummens betaling, da den har tænkt på det overvejende almindelige tilfælde, hvor den, der vil rejse lån, har et alene af købsummens betaling betinget skøde.

— Som betinget adkomst kan ikke blot et skøde tinglyses, men også ethvert andet adkomstbrev, der alene er betinget af købesummens berigtigelse. Som betinget adkomst må således også kunne tinglyses en *auktionsudskrift*, en udskrift af auktionsbogen, hvoraf fremgår, at den højstbydende, der begærer udskriften lyst som sådan adkomst, har fået tilkendegivet de på auktionen mødte, at han, såfremt overbud ikke skete, ville lade sig ejendommen udlægge ved fogden som ufyldstgjort pant-haver, at intet overbud skete, at ingen anden auktion begæredes afholdt, og at fogedudlægs-skødets meddelelse efter auktionsvilkårene alene er afhængig af købesummens berigtigelse indenfor en angiven frist, se herved mine bemærkninger i U f R 1927 B. 356—57 til kendelsen i U f R 1927. 1006; anderledes *Illum*, Tinglysning s 142 note 39.

For at kunne tinglyses som adkomst, altså indføres på ejendomsbladets adkomstsider, må efter § 10, 4 stk hjemmelsbrevet, som berørt, kun være betinget af »*købesummens berigtigelse*« indenfor en bestemt frist. En landsretskendelse i U f R 1927. 1008 har med rette defineret denne berigtigelse som dels kontant betaling, dels prioriteters overtagelse, medens det falder udenfor udtrykket købesummens berigtigelse nærmere at betinge sig rigtig erlæggelse af renter og afdrag på de overtagne prioriteter; og et skøde, der tillige betinger sig dette sidste kan altså ikke tinglyses som adkomst; videregående dog *Illum* l c s 142.

— Hvis en skødehaver begærer sit skøde, der er betinget af andet end købesummens berigtigelse, lyst som adkomst, er der *ingen grund* til derfor at *afvise* det fra tinglysning; det må tinglyses, men får af dommeren påtegning om, at det kun er lyst som byrde på ejendommen, jfr mine bemærkninger i U f R 1928 B. 43—44.

Under den ældre tinglysningsordning var pengeinstitutter ofte betænkelige ved at modtage pantebrev, udstedte af personer, der kun besad ejendommen i henhold til en tinglyst købekontrakt; og denne betænkelighed skyldtes sikkert ikke mindst den omstændighed, at køberen efter en tinglyst købekontrakt efter den ældre ret ikke havde nogen beskyttelse overfor sælgerens kreditorer. Efter tinglysningsloven er ialtfald denne

grund til ængstelse bortfaldet, idet også en køber i henh til en tinglyst købekontrakt eller betinget skøde nu efter T L § 1 er beskyttet både overfor sælgerens kreditorer og senere omsætningsrhververe. Nu kan der ikke være anden grund til usikkerhed overfor en sådan betinget ejer end det risikomoment, der ligger i selve betingelsen, altså frygten for, at han ikke senere berigtiger købesummen til rette tid, og altså ikke senere bliver ubetinget ejer. Denne risiko kan en långiver dog formentlig sikre sig imod derved, at den nuværende ubetingede skødehaver i pantebrevet optræder som med-pantsætter, dog således at han kun har personligt gældsansvar i det tilfælde, at køberen ikke får ubetinget skøde til fastsat termin. Når der på betryggende måde sørges for, at det lån, for hvilket pantebrevet udstedes, anvendes til indfrielse af det ældre lån, som det skal afløse, eller til betaling af en tilsvarende del af købesummen, kan der ikke fra sælgerens side være noget at indvende imod at være med-pantsætter; og långiveren synes i så fald at være fuldt ud sikret. Ved denne ordning undgås jo ulejligheden og udgiften ved en senere gældsovertagelse.

I den betingede ret efter et skøde, der er betinget af købesummens betaling eller andet, kan der som i enhver anden formueret søges fyldestgørelse af den betingede skødehavers kreditorer, ligesom denne kan give pant i sin ret; men disse må naturligvis i enhver henseende respektere *betingelserne* i skødet. Dersom derfor en af betingelserne er udstedelse af pantebrev til sælgeren, og køberen forinden denne udstedelse giver andre pant i ejendommen, skal sælgerens pantebrev naturligvis ikke have retsanmærkning om de andres pant, jfr U f R 1937. 374, og dersom en kreditor A gør udlæg i en ejendom, som hans debitor B kun ejer ifølge betinget adkomst, og sælgeren, C, bl a har betinget sig, at han senere får pant for 20.000 kr i ejendommen, hvorfor et af B — før nævnte udlæg — udstedt pantebrev vedtager at stå tilbage for disse 20.000 kr, kan udlægshaveren A selvfølgelig kun få *udlæg* i B's således *betingede* ret til ejendommen. Fogden bør altså — når disse forhold er oplyst for ham — kun dekretere udlæg i ejendommen med udtrykkelig bemærkning om, at udlægsretten, ligesom debitor B's adkomst, kun er betinget, og selvfølgelig ikke give A udlæg i de 20.000 kr's plads som ejerpant, idet denne plads' besættelse med en prioritet til ejeren, C netop er en *betingelse* for, at B og dermed udlægshaveren overhovedet kan opnå nogen ret over ejendommen. Og dersom fogden ikke des mindre giver A udlæg i ejendommen uden at nævne betingelsen, bør tinglysningsdommeren ved udlægets lysning give dette retsanmærkning om, at det kun er en betinget ret til ejendommen, der er opnået udlæg i.

Hvis omvendt en kreditor A gør udlæg eller arrest i sælgeren C's ejendom, efterat køberen B har fået skøde, og arresten eller udlæget bliver tinglyst, før skødet anmeldes til lysning, kan *skødet* vel blive *tinglyst*, men det får *retsanmærkning* om den forinden tinglyste *arrest eller udlæg*, idet disse efter T L §§ 1 og 25 i prioritet går forud for skødet, se også U f R 1928. 984, 1929. 1152, 1930. 206, 1936. 585 og 1945. 796 H (se derimod under den ældre ret U f R 1894. 1223 H, 1924. 616, 1926. 977). Når arresten

lyses med prioritet forud for skødet, må også det i fortsættelse af arresten skete udlæg få fortrin for skødet. En herimod stridende afgørelse i U f R 1932. 408, jfr min Kommentar 2 udg 48, er senere underkendt ved højesterets kendelse i U f R 1945. 796. En arrest, der er tinglyst før skødet, må efter retspraksis opretholdes overfor dette. Men hvis sælgeren går fallit, taber arresten, selvom skødet holder over for konkursboet, efter K L § 10 sin virkning over for dette, idet den omstændighed, at ejendommen er afhændet før konkursen, og afhændelsen som tinglyst før denne er gyldig over for boet, ikke kan medføre en bedre retsstilling for arresthaveren, end arrestens almindelige karakter hjemler, U f R 1946. 340 H, jfr *Illum* i Juristen, 1946. 111—19, Tinglysning s 93, 247. — Se iøvrigt en afvigende opfattelse i spørgsmålet om arrest ktr skøde *Harald Petersen* i U f R 1934 B. 340—41.

Når et *betinget skøde* er *udstedt, før arresten eller udlæget* blev foretaget, er der intet i vejen for, at *sælgeren efter* dennes foretagelse *giver ubetinget skøde*, der altså også, selvom det anmeldes til lysning senere end arresten eller udlæget, bliver tinglyst, med retsanmærkning herom, U f R 1928. 984, se derimod under den ældre ret *Munch-Petersen* III 218; og dersom et betinget skøde er tinglyst — selv blot som hæftelse — forud for en arrests tinglysning, må en senere tinglysning af endeligt skøde medføre, at arresten og et i henh hertil foretaget udlæg ophæves og slettes af tingbogen, U f R 1938. 365. I denne doms præmisser bruges for første gang udtrykket »omsætningsbeskyttelse« for tinglig beskyttelse, se s st 366.

Hvis et skøde først er oprettet *efter* arrestens eller udlægets foretagelse, men lyses (i god tro) forinden dennes lysning, går det forud for arresten eller udlæget, jfr T L §§ 1 og 25, rpl §§ 616, 2 stk og 529, og arresten eller udlæget skal følgelig afvises fra tinglysning. Hvis samme skøde først kommer til lysning, efterat arresten eller udlæget er tinglyst, bør skødet dog formentlig alligevel lyses, men med retsanmærkning om udlæget eller arresten.

Se iøvrig om retsstillingen ved betinget skøde *Huno von Holstein* i U f R 1932 B. 105—12, 165—69, V. *Schlegel* s st 169—71, samt 129—35, 171—73, *Ravnsholt Rasmussen* i U f R 1940 B. 251—60, *Illum*, Tinglysning s 30—31, 40 og i U f R 1949 B. 137—46.

Medens T L, som anført, har slettet forskellen mellem betingede og ubetingede skøder i henseende til omsætningsbeskyttelse og ved de fleste øvrige regler i loven, kan man dog ikke deraf drage den generelle slutning, at der overhovedet ikke til denne forskel bør knyttes forskel i retsvirkninger. For det første har T L selv på enkelte punkter gjort forskel i sine regler mellem disse to arter af skøder. T L har først og fremmest klart markeret forskellen mellem alle betingede skøder eller købekontrakter på den ene og endelige skøder på den anden side ved, at dommerens tinglysningspåtegning

på et skøde altid skal angive, om skødet er betinget eller endeligt; og når købesummen efter et betinget skøde senere af sælgeren erkendes at være berigtiget, skal dommerens påtegning udtrykkelig tilkendegive, at skødet nu er endeligt, § 10, 4 stk 2 pkt. Men dernæst er der sat det væsentlige skel mellem ubetingede og betingede skøder, at medens den, der har et ubetinget skøde, altid er legitimeret til frit at disponere over ejendommen, skal den, der kun har betinget skøde, som før nævnt, altid i de af ham udstedte dokumenter, f. eks pantebreve, anføre, at han kun har betinget adkomst; og undlader han dette, vil dokumentet blive afvist efter § 15, 2 stk, medens det efter den hidtil gældende ret kun ville have fået en retsanmærkning. I spørgsmålet om gældsovertagelse har T L § 39 også knyttet en væsentlig retsvirkning til det ubetingede skøde, se om stansningsretten s 998—99, jfr s 840.

Men dernæst må fremhæves, at T L § 6 ikke i nogen måde berører de *retsvirkninger*, der i den øvrige lovgivning måtte være knyttet til *sondringen* mellem *købekontrakter* og *skøder* i snevrere betydning. Således må det fremdeles ganske afgøres efter den hidtil gældende ret, hvorvidt man for at blive indsat i besiddelsen af en ejendom ved en *umiddelbar fogedforretning* ifølge rpl § 609, jfr D L 6—14—7, pl 2 okt 1754, D L 5—7—8 og 9, skal være ejer ifølge ubetinget skøde, eller om man også kan fordre sig indsat i henhold til en købekontrakt. Forøvrigt antages det jo nu almindeligt, at selv den, der blot har ret til ejendommen i henhold til en tinglyst købekontrakt, kan fordre sig indsat i besiddelsen ved umiddelbar fogedforretning, se *Munch-Petersen: Tvangsfuldbyrdelse* 259—61 og den dér anførte dom i U f R 1899. 593 H (1897. 493). For den dér af højesteret underkendte overretsdom har den nedarvede teori om købekontrakten som kun givende et »krav«, altså *sondringen* mellem købekontrakten som kun givende en »obligatorisk« ret og skødet som givende en »tinglig« ret, været af afgørende betydning, se præmisserne s 496. Men højesteretsdommen fastslog, at uanset om adkomstdokumentet var et skøde eller en købekontrakt, måtte retsvirkningen i dette forhold være det samme. — I henseende til *fredskovlovgivningen* har tidligere praksis antaget, at når fr 27 sept 1805 § 20 bestemte, at den, der ved »køb« bliver ejer af en skov, ikke i det første 10 år »efter købet« må hugge i skoven til andet end sit eget og sit gods' forbrug, — samme udtryk bruges i skovloven 1935 § 11 — måtte grænsen her sættes ved *skødets* udstedelse, således, at han altså var ansvarsfri for den hugst, han foretog,

medens han blot havde ejendommen i henhold til købekontrakt, se højesteretsdommen i U f R 1888. 616 (346). Nyere praksis har derimod med føje også her sat en streg over sondringen mellem købekontrakt og skøde, og straffet for overtrædelse af bemeldte § 20 også dem, der besad ejendommen i henhold til købekontrakt, se højesteretsdomme i U f R 1919. 296, 302, 494, jfr 1918. 843 og 1917. 10. — Endvidere er det i praksis med hensyn til *grundbyrder* antaget, at grundbyrdeafgiften må svares af enhver, der har tiltrådt ejendommen og udøvet den faktiske ejendomsråden, uden hensyn til, om han råder i henhold til skøde eller købekontrakt og uden hensyn til, om adkomstdokumentet er tinglyst eller ej, U f R 1877. 357, 1887. 934, 1893. 567, 1896. 225, 1095, 1903 A. 728. — Ifølge lov om skat til staten af fast ejendom nr 352, 7 aug 1922 § 9 svares *ejendomsskyld* og *grundskyld* af den, der »ifølge skøde eller anden adkomst« er ejer af ejendommen; og herunder må formentlig også den indbefattes, der har fået et alene af købesummens betaling betinget skøde eller købekontrakt på ejendommen, jfr herved også bestemmelser vedrørende vurdering til ejendomsskyld og grundskyld, udgivet af overskyldrådet, 1923, s 52. — Spørgsmålet om, hvem der skal bære faren for tingens hændelige undergang, er i reglen afgjort i skødet; men skulle dette undtagelsesvis ikke være sket, synes den før omtalte afgørelse i højesteretsdommen af 1684, højesterets dombog 1684—85 s 1106 at burde følges: Ejendommen henligger på køberens risiko, såsnart købekontrakt eller betinget skøde er oprettet og ejendommen er overleveret, altså uanset, at købesummen endnu ikke er betalt eller helt betalt, og uden hensyn til, om adkomstdokumentet er tinglyst eller ej. Og selvom der er udstedt endeligt skøde, men ejendommen ikke er overleveret, bliver risikoen hos sælgeren, U f R 1938. 350, jfr *Lassen-Ussing: Obligationsretten* sp del I (1923) 382 og *Ussing: Køb* s 161 om anvendelse af analogi af købelovens § 17.

Fra det øjeblik, køberen bærer risikoen, bør han normalt også have ret til at oppebære forsikringssummen. Men hvis en betinget ejer, f eks den, der besidder ejendommen i henh til et betinget skøde, selv anstifter ejendommens brand og derved mister sin ret til forsikringssummen, tilkommer denne den ubetingede ejer, U f R 1871. 97. — At man kan optræde som *sagsøgt* i retssager ejendommen vedrørende, selvom man kun har betinget skøde, er givet, idet sagsøgeren, for at få bindende dom over alle vedkommende må kunne indstævne både sælgeren og hans køber, den betingede skødehaver, (se herved en urigtig bemærkning i præmisserne i J U 1855. 881). Men også som *sagsøger* må den betingede

skødehaver kunne optræde, når hans interesser kræver det, jfr herved også U f R 1867. 241 om, at *den højstbydende på en auktion over ejendommen* kan optræde som sagsøger, selvom han endnu ikke har fået skøde.

Afgiftsretlig har loven om tinglysningsafgift, efter TL's ikrafttræden ud fra de ovenfor anførte betragtninger, slettet sondringen mellem købekontrakter og skøder og delingen af afgiften mellem disse, og derimod krævet samme tinglysningsafgift af betingede og ubetingede skøder, 2 pro mille af det afgiftpligtige beløb; og denne afgift erlægges kun én gang ved samme ejendomshandel; og er der først tinglyst et betinget skøde, svares der for det ubetingede skødes eller opfyldelsesattestens tinglysning kun en afgift af 5 kr, tinglysningsafgiftsloven nr 100, 23 april 1929 § 1.

Der synes således i nyere praksis i det hele at være en tendens til ikke at lægge den afgørende vægt på sondringen mellem købekontrakt og skøde, som man tillagde den i ældre tid ved fordelingen af forskellige retsvirkninger, og herved er nutidens praksis efter den lange periode, der stod i den romanistiske læres tegn, vendt tilbage til retningen i den ældste danske retspraksis umiddelbart efter Danske Lovs ikrafttræden, således som den sidst anførte dom viser.

Om man nu på andre særlige områder i fremtiden vil knytte retsvirkningen til det betingede eller det ubetingede skøde, bør være et åbent spørgsmål; og man må i hvert fald ikke afgøre det ved en blot henvisning til begreber som obligatoriske eller tinglige rettigheder eller aftaler. Man må afgøre spørgsmålet selvstændigt og på hvert enkelt særligt område efter, hvad der må anses for den mest praktiske ordning. Og det rette vil være i dokumenter såvelsom i love og anordninger så vidt muligt at træffe en udtrykkelig afgørelse af spørgsmålet, om man ønsker at knytte en vis retsvirkning til det betingede eller det ubetingede skøde.

Når § 6, 2 pkt udtaler, at ejendomsoverdragelse kan ske ved transport på skødet, har formålet hermed været 1) at fastslå, at man fremdeles, ligesom i hidtil gældende ret, kan overdrage den betingede ejendomsret ifølge en købekontrakt ved transport på denne, jfr A L § 1, 5 stk, idet ordet skøde i § 6 jo, som nævnt, omfatter også købekontrakter; men 2) betyder § 6, 2 pkt, at der heller intet er i vejen for overdragelsen af ejendomsretten ifølge et ubetinget skøde ved en simpel transport på dette. Det kan jo være praktisk i visse tilfælde, navnlig når handel hurtigt skal sluttes og sælgeren har sit skøde ved hånden, istedenfor at skrive et helt nyt

dokument blot at give sælgerens skøde en påtegning om, at ejendomsretten ifølge ovenstående skøde og med de der nævnte byrder og begrænsninger overdrages til køberen for f.eks. 20 000 kr, hvoraf 10 000 kr er erlagt samtidig med transporten på skødet, og de 10 000 er berigtiget ved et samtidig hermed udstedt pantebrev, jfr. An formular I. En sådan påtegning, være sig på et betinget eller ubetinget skøde, skal tinglysningsdommeren altså modtage som fuldt tilstrækkeligt grundlag for tinglysning. — Hvad enten transporten tegnes på et betinget eller ubetinget skøde, skal den selvfølgelig tinglyses ifølge § 1 for at få gyldighed mod dem, som skødehaveren, sælgeren senere måtte overdrage ejendomsret til, og mod sælgerens kreditorer. § 6, 2 stk. siger intet om helst om, at transporten af et skøde er fritaget for tinglysning; det spørgsmål er afgjort ved § 1. Skødet er med andre ord intet negotiabelt dokument. Se derimod § 2 for transport af pantebreve.

Om skødetransporters forhold til tinglysningen bemærkes iøvrigt, at gentagne salg af samme ejendom *enten* sker således, at den tinglyste ejer A giver skøde til B, denne skøde eller transport på sit eget skøde til C og denne ligeledes skøde eller transport til D, hvorefter *samlige overdragelser* (skøder eller transporter) *tinglyses, eller* således at A, efterat samtlige nævnte transporter er foregået, bevæges til at give *direkte skøde til D*, hvorefter *kun dette skøde* behøver *tinglysning*, jfr. U f R 1930. 178. I sidstnævnte tilfælde spares tinglysningsafgift af de mellemliggende transporter (eller skøder), A L § 1, 5 stk, jfr. også den ældre tinglysningsafgiftslov nr 112, 1 april 1922 § 1, 3 stk. A er forøvrigt pligtig at udstede skøde direkte til D, når han ikke kan oplyse at have nogensomhelst interesse i at nægte dette, jfr. U f R 1942. 975.

7 KAP.

HVILKE RETTIGHEDER OVER FAST EJENDOM SKAL TINGLYSES?

At man fuldtud kan stole på tinglysningen, vil jo først og fremmest sige, at tredjemand, der i god tro indlader sig i aftaler om ejendommen, trygt kan gå ud fra, at der ikke kan gøres nogensomhelst rettigheder over ejendommen gældende imod ham uden, at de er tinglyst. Det må da, som tidligere fremhævet, så vidt muligt gøres til *regel*, at *alle* rettigheder over fast ejendom skal tinglyses for at være beskyttet mod tredjemand. Undtagelse herfra bør kun gøres for sådanne rettigheder, som hviler på faste ejendomme i

almindelighed, og som enhver erhverver af sådanne derfor altid må være forberedt på, såsom skatter og andre offentlige afgifter af faste ejendomme.

Fælles for alle rettigheder gælder, at de *opstår* i livet uafhængig af tinglysning idethele. Dette gælder erhvervelse ved aftale såvel som ved arv, retsforfølgning o s v. Tinglysning er derimod nødvendig for at give den i forvejen stiftede ret en yderligere retsbeskyttelse. Dette er også i almindelighed anerkendt, således både i nordisk, engelsk og fransk ret, se Code civil art 1138, jfr *Planiol I* s 816. Den i germansk ret gældende sondring mellem erhvervelser, der endog til deres opståen, til selve rettens stiftelse kræver foruden aftalen indførelse i grundbogen, og erhvervelser, der opstår uafhængig af denne — f eks arv — bør ikke efterlignes.

Reglen, at alle rettigheder over fast ejendom for at opnå fuld beskyttelse overfor tredjemand skal tinglyses, bør på den anden side gælde uden hensyn til, på hvilken måde, med hvilken adkomst retten er erhvervet. Hvad enten retten er erhvervet ved aftale, arv, retsforfølgning, ægteskab, hævd, expropriation o s v, må af hensyn til tredjemand, tinglysning finde sted. Tilliden til denne vil i høj grad svækkes, hvis blot en enkelt eller enkelte af disse retserhvervelser fritages. Tredjemand kan da aldrig være helt sikker på, at der ikke pludselig dukker rettigheder op, hvorom tingbog og dagbog ikke indeholder nogen oplysning, men som alligevel skal kunne fortrænge hans ret.

Denne grundsætning, at alle rettigheder skal tinglyses for at få virkning overfor tredjemand, er, som i 5 kap berørt, nu alment gennemført ved tinglysningslovens hovedbud i § 1, 1 stk, der lyder således:

»Rettigheder over fast ejendom skal lyses til tinge for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning.«

Hvad der nærmere i enkeltheder ligger i denne vor tinglysningsrets ledende grundsætning, skal nu nærmere undersøges, i dette og det følgende kapitel. I dette kap skal undersøges, hvad udtrykket: »Rettigheder over fast ejendom« omfatter, altså problemet: hvilke rettigheder gælder tinglysningsbudet? I næste kap skal undersøges, hvad der ligger i udtrykket: »mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning«, altså problemet: overfor hvilke erhververe er rettighedernes tinglysning nødvendig?

Den orden, hvori de tinglyste rettigheder beskyttes i forhold til hinanden indbyrdes, bestemmes ifølge T L § 25 efter den orden, hvori de anmeldes til tinglysning og indføres i dagbogen. Men den herved givne rangorden kan fraviges ved aftale. Et afkald på denne forrang i prioritetsordenen ligger dog ikke i en blot tilladelse til, at et andet dokument tinglyses på ejendommen, U f R 1938. 809.

Spørgsmålet, hvilke rettigheder der omfattes af tinglysningsbudet i § 1, må undersøges dels i henseende til rettighedernes *art* og dels i henseende til rettighedernes *oprindelse eller erhvervs måde*. Som almen grundsætning betyder § 1, at alle rettigheder uden hensyn til deres art og oprindelse skal tinglyses. Der er imidlertid gjort visse undtagelser fra denne hovedregel i selve tinglysningsloven, navnlig i §§ 2—4; og der kan dels herved og dels ved den nærmere gennemførelse af grundsætningen i enkeltheder opstå en del spørgsmål om, i hvilken udstrækning tinglysningskravet kan og skal realiseres.

Først undersøges i det følgende spørgsmålet om, hvilke *arter* af rettigheder der skal tinglyses (1), dernæst spørgsmålet om, i hvilket omfang de forskellige *måder*, hvorpå rettighederne erhverves, skal kræves tinglyst (2).

1.

Udtrykket i § 1 »Rettigheder over fast ejendom« er så omfattende, at det indbefatter *alle arter* af rettigheder, *offenlige* såvelsom *private*.

Hvad *private* angår, må alle arter af ejendomsrettigheder tinglyses, både den *fuldstændige* eller umiddelbare *ejendomsret*, og de *delvise ejendomsrettigheder*, *brugsrettigheder*, *servitutter*, *pantrettigheder*, *grundbyrder*, *retentionsrettigheder*, kort sagt alle rettigheder, der kan have over *fast ejendom*, som det har nogen interesse at hævde over en sådan ejendom, og som ikke strider mod D L og N L 5—1—2's krav om lov og ærbarhed, eller som det ikke ville stride mod afl § 33's krav om almindelig hæderlighed at gøre gældende. Dersom en ret således strider mod en *præceptiv regel i den øvrige lovgivning*, kan og skal den ikke tinglyses. § 1 underforstår altså som selvfølgeligt, at retten, der skal tinglyses, ikke i sig selv er lovstridig efter den øvrige danske ret. Således kan f eks rettigheder ifølge almindelige brugskontrakter, hvorved en landbrugsejendoms bygninger eller dele deraf gives i brug særskilt eller med en del af ejendommens jorder, eller hvorved en landbrugsejendoms jorder eller nogen del deraf særskilt bortlejes for

et længere tidsrum end 5 år, ikke tinglyses, medmindre fornøden tilladelse fra landbrugsministeriet (eller anden kompetent myndighed) foreligger, landbrugslovens §§ 13 og 14, An § 17 C III, jfr *Illum*, Tinglysning s 29, 202 ff. Men retten må, således som i dette tilfælde, være oplagt i strid med en præceptiv lov, for at tinglysningsdommeren skal afvise den fra tinglysning, se i 9 kap om tinglysningsdommerens prøvelsespligt.

a. For enkelte delvise rettigheder er der gjort undtagelser fra tinglysningsbudet i § 1. Efter T L § 3 skal således brugsrettigheder, der ikke er stiftet på længere tidsvilkår end de sædvanlige, ikke tinglyses, men kan uden tinglysning gøres gældende mod enhver. § 3 bestemmer herom:

»Brugsrettigheder, der ikke er stiftet på længere tidsvilkår end de sædvanlige, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Ved brugsrettigheder over landejendomme er en opsigelse st hansdag til at fratræde næstfølgende 1 maj sædvanligt vilkår. Ved andre ejendomme er en opsigelse med et halvt års varsel eller derunder sædvanligt vilkår«.

Denne undtagelse er begrundet deri, at den omfattende økonomiske virksomhed i samfundet, der består i udlejning af lejligheder, butikker, værksteder, lagerrum, huse og gårde o l, fordrer, at hovedmassen af leje- eller brugskontrakter på de sædvanlige normale vilkår kan indgås frit, uden at være tynget af noget tinglysningskrav, som de dagligdags aftaler, de er. Dertil kommer, at tingbøgerne ville blive overfyldt, dersom også kortvarige lejerettigheder skulle tinglyses. Som følge af sidstnævnte hensyn kan lejekontrakter, indgået på sædvanlige tidsvilkår, ikke blive tinglyst, selvom lejeren måtte ønske det, jfr § 15, 2 stk. I andre lande findes en lignende regel, se således i engelsk ret Land Reg Act s 19 (i tysk ret kan lejerettigheder, som før berørt, overhovedet ikke tinglyses), dog at lejeretten her må være 21 år, og i fransk ret, hvor lejeretten i så henseende er beskyttet uden tinglysning i 18 år, lov 23 marts 1855 § 3. Men efter dansk ret er den lejetid, der er tinglysningsfri, meget kort. Ved lov om leje, nr 54, 23 marts 1937, jfr bkg nr 347, 6 sept 1947 §§ 55, 57 og 60 er denne lejetid — også bortset fra den midlertidige lejelovgivning — dog for omfattende grupper af lejemål blevet væsentlig udvidet. Ved leje 1) af hus og husrum til beboelse og 2) af erhvervs- og forretningslokaler (med visse undtagelser, §§ 54 og 60, 2 stk) fortsættes et lejemål, der ikke ved op-

sigelse (eller anden lovlig ophørsgrund) er bragt til ophør, et år efter dets ikrafttræden, på de aftalte vilkår uopsigelig fra udlejerens side indtil den flyttedag, der indtræffer ved 1) tre år og ved 2) fem år fra lejemålets ikrafttræden; og efter samme regel fornyes lejemålet senere automatisk ved hver 3-årig eller 5-årig lejeperiodes ophør, §§ 55, 57, 1 stk og 60, 1 stk. Og disse 3- og 5-års-perioder er tinglysningsfri, § 57, 2 stk, § 60, 1 stk.

§ 3's ord »*længere tidsvilkår*« er et enkelt kort udtryk for både længere opsigelsesvarsel og længere lejetid, altså begge de tilfælde, som de ældre regler i fr 4 dec 1795 og fr 25 nov 1831 omhandler. Det fremgår af lovgrunden til § 3 (jfr Mot s 373) i forbindelse med dennes ord, at fritagelsen for tinglysning ved lejeforhold udenfor landejendomme gælder to grupper af tilfælde: 1) Opsigelse med et halvt års varsel til de da almindelige april eller oktober flyttedage eller to andre årlige flyttetider med ½ år imellem sig (og med valgfrihed for lejeren mellem disse to flyttetider), hvor tiden mellem opsigelsen og flytningen faktisk kan blive mere end et halvt år, nemlig c 1 år, og 2) opsigelse med et halvt års varsel, hvor dette ikke er knyttet til de to årlige flyttetider, men hvor til gengæld selve tiden mellem opsigelsen og flytningen aldrig må overstige et halvt år, da kravet om tinglysning af usædvanlig lange lejeforhold ellers ville blive fuldstændig illusorisk. En bestemmelse i en lejekontrakt af 1 april 1950 om, at den først kan opsiges fra ejerens side med et halvt års varsel til april flyttedag 1960, falder følgelig ikke ind under reglen i § 3 og må altså som usædvanlig tinglyses, selv om man måske rent formelt kunne sige, at en sådan kontrakt omfattes af ordene i § 3, 1 stk, 3 pkt. Det følger endelig af samme lovgrund, at en lejekontrakts bestemmelse om, at der kun må ske opsigelse med ½ års varsel til den ene af flyttetiderne, f eks til april flyttedag (eller til en anden dag i året), ikke kan fritages for tinglysning if § 3, ti herved vil det faktiske opsigelsestidsrum kunne blive ikke blot længere end ½ år, men c 1 ½ år; et så langt opsigelsestidsrum skal omsætningserhververe eller kreditorer ikke respektere uden tinglysning.

Det er ikke nødvendigt at tinglyse en på sædvanlige tidsvilkår indgået lejekontrakt for at bringe en senere lejetager i ond tro, ti sætningen: først i tid, først i ret må gælde, selvom den senere lejetager i god tro (uden viden om den først indgåede lejekontrakt) er flyttet ind.

Ved ordet »*brugsrettigheder*« i § 3 forstås enhver ret, der giver en almindelig råden over og udnyttelse af fast ejendom, altså en

ret, der er forbundet med besiddelsen af den pågældende ejendom. Som bekendt er grænsen mellem brugsrettigheder og servitutter ikke helt skarp. En ret til at grave grus eller bryde kalk eller optage rullesten på andenmands ejendom kan således ikke udøves uden en vis art af besiddelse; der må gives vedkommende ret til at færdes på ejendommen med sine folk og vogne, at iværksætte anlæg med tipvogne, arbejde, grave, læsse o l på ejendommen hele dagen o s v. Hvis en sådan ret nu stiftes ved kontrakt — hvad enten denne kalder sig en brugskontrakt eller købekontrakt eller et servitutdokument — kan der under visse omstændigheder være en vis rimelighed for i andre retninger at behandle retten som en brugsret — og ikke som en servitut — og følgelig navnlig tilstede dens ophør ved opsigelse (se f eks U f R 1907. 673). Udstykningslovens § 11 C og landbrugslovens § 14, 3 stk, undtager dog udtrykkeligt »aftaler angående tørveskær, grusgravning, kalkbrydning eller anden begrænset (ikke-landbrugsmæssig) udnyttelse af en del af en ejendom« fra disse loves almindelige regler om brugskontrakter, jfr U f R 1947. 887 (ret til at tage sten), og i forhold til reglen i § 3 er der ingen grund til at behandle en sådan ret som brugsret. En sådan særlig udnyttelses-ret falder helt udenfor den sædvanlige kres af brugsrettigheder eller lejerettigheder, som § 3 har for øje, jfr § 3's opsigelsesvarsel ved landejendomme, se nu også U f R 1938. 447 H, 1931. 1087. Mærkes må også, at en sådan særlig udnyttelsesret berører selve ejendommens substans i modsætning til de almindelige brugsrettigheder, og at en intensiv udnyttelse, med moderne tekniske midler, — selv i kort tid — vil kunne påvirke ejendommens værdi. Det rette er derfor at kræve den tinglyst, hvor kort tid den end er stiftet på. Men forøvrig vil en sådan ret almindeligvis være stiftet enten — som en ren servitut — uden tidsbegrænsning, eller på længere tid.

Den utinglyste servitut, der efter det ovenfor udviklede må vige for en retsforfølgende panthaver, gives der dog ved auktionen en vis beskyttelse efter reglen i rpl § 563, 2 stk om alternativt opråb af byrder med sekundær prioritet. Hvis den forfølgende panthaver istedenfor auktion vælger at tage ejendommen til brugeligt pant, er han dog ikke berettiget til at forbyde den servitutberettigede at udøve servituttens, så længe spørgsmålet om dennes bortfald ikke er afgjort ved tvangsauktion, U f R 1938. 447 H (flertalsafgørelse), se iøvrig herom og om den i denne sag omhandlede servitut, en jagtret, i forhold til T L § 3's regel om brugsrettigheder C. Popp-Madsen i Juristen, 1937. 491—99, *Illum* s 72 f, 264 ff, *samme*, Tinglysning s 53, 171 m note 33.

Under »brugsrettigheder« i § 3 går iøvrigt ikke blot brugsrettigheder, der er stiftet ved kontrakt eller andre aftaler. Brugsrettigheder, opstået f eks ved *testamentarisk bestemmelse*, må også være gyldige uden tinglysning, når de kun er stiftet på sædvanlige vilkår. Noget andet er, at lejerettigheder, der er forbeholdt en person i et testamente, ofte vil være stiftet på lang tid, og derfor må tinglyses.

Der bruges med forsæt ordet »brugsrettigheder« og ikke »lejerettigheder«, idet beskyttelsen efter § 3 (modsat lejeloven, jfr *Illum*, Tinglysning s 50) gives, *uanset* om der svares *vederlag, eller ej*.

Den tvivl, der kunne være efter den tidligere gældende fr 4 dec 1795 med hensyn til brugerens beskyttelse indenfor de sædvanlige vilkår overfor *tidligere* panthavere og andre forud for brugeren berettigede (se herom *Torp* s 482—83), er nu afskåret ved udtrykket i § 3, at brugsretten indenfor disse vilkår er gyldig uden tinglysning »*mod enhver*«. Dette udtryk er også brugt i lejelovens § 57, 2 stk.

Herefter skal enhver panthaver, hvis ret er ældre end brugerens, altså klart nok altid give denne opsigelse med sædvanligt varsel. Selvom brugsretten er stiftet på usædvanlig lang tid, skal en ældre panthaver dog altid give ham opsigelse med sædvanligt varsel; og dette må gælde, uanset om der svares vederlag eller ej. Dansk ret har hidtil med føje ikke stillet betaling af leje som betingelse for brugsrettens beskyttelse; den har her humanit beskyttet vederlagsfri forhold ligeså stærkt som forhold med vederlag; og det turde være farligt at komme ind på en sondring mellem, om brugsretten er stiftet på sådanne vilkår — navnlig i henseende til vederlaget —, at den kan opfattes som en normal disposition fra ejerens side eller ej, og i sidste tilfælde berøve den enhver beskyttelse overfor ældre panthavere. Selvom brugsretten er stiftet på usædvanlig lang tid og indrømmet uden vederlag og således efter den anførte opfattelse ikke kan anses som en normal disposition fra ejerens side, så *skæres den* jo netop *ned* i forhold til ældre panthavere til at kunne opsiges med sædvanligt varsel; men denne minimale beskyttelse må på den anden side også bestemt ydes brugeren; han skal ikke straffes med berøvelsen af selve dette minimum, *blot fordi* han i sin kontrakt har fået *tilsaqt længere brugstid*; og momentet vederlag har vor ret, som sagt, med føje ikke krævet som betingelse for beskyttelsen. En afgørelse som den i U f R 1913. 853 anførte, der formentlig var urigtig allerede efter tidligere (før T L) gældende ret, er i hvert fald fremtidig, efter T L ganske afskåret (Mot s 373—74). En ældre panthaver, der realiserer ejendommen ved tvangsauktion og over-

tager den som ufyldstgjort, bør altså altid give selv en bruger som den nævnte sædvanligt opsigelsesvarsel.

Vor lovgivning har ikke givet nogen nærmere bestemmelse af udtrykket »landejendom« eller »jordejendom« (se fr 28 juli 1841, KL 25 marts 1872 § 153, fr 25 november 1831). Lovens § 3 har heller ikke anset dette for nødvendigt. Lov nr 106, 3 april 1925, jfr nu lov nr 201, 31 marts 1949's definition af en »landbrugsejendom« er givet med andre retsregler for øje og kan derfor ikke få direkte betydning på det her omtalte område. Hvad der er landbrugsejendom efter nævnte lov, må vel også utvivlsomt være landejendom efter § 3, men landejendom efter denne § rækker langt videre end landbrugsloven, se dennes § 1. Der kan næppe være tvivl om, at der ved en landejendom må forstås en ejendom, hvis *hovedformål* er *landbrug*, hvad enten det så drejer sig om et gods, en bondegård eller et husmandsbrug, *eller* hvor ialtfald landbrug, herunder formentlig gartneri og frugtavl, cfr *Illum*, Tinglysning s 49, er et *væsenligt* formål. Omvendt er en ejendom, selvom den ligger på landet, ikke en landejendom i lovgivningens forstand, når dens hovedøjemed er udlejning af værelser eller lejligheder, og ikke landbrugsdrift, f eks beboelseshuse eller rækker af sådanne for landarbejdere eller fabriksarbejdere, hvor fabrikken ligger ude på landet. Derfor er der i loven som modsætning til landejendomme ikke brugt ordet *byejendomme*, der kunne give anledning til misforståelse. (Mot s 373). — Hvis der på ejendommen drives *flere* virksomheder i forening, f eks mølle, bageri og landbrug, må ejendommen anses for en landejendom, når landbrugsvirksomheden er en væsentlig del af driften, selvom de andre mulig er lige så væsentlige. Hvis der derimod i en længe af en gård er indrettet et lokale, der er udlejet til købmands-handel, falder dette lejemål formentlig ind under § 3, 3 pkt, og ikke under 2 pkt.

De i lov nr 373, 30 juni 1919, jfr lovbk nr 529, 21 dec 1950, omhandlede brugsrettigheder over huse på landet med 8 års uopsigelighed skal tinglyses efter TL § 3, jfr JM skr 7 juni 1927.

Lejeren er ifølge lejelovens § 7, 1 stk, pligtig at foranledige en tinglyst lejeret aflyst ved lejeforholdets ophør. Se om legitimationen ved afløsningen nævnte § 7, 2 stk.

b. Alle arter af *servitutter* skal tinglyses, tilstandsservitutter og rådighedsservitutter (negative og positive), tilegnelsesservitutter (jfr ovenfor), og benyttelsesservitutter, personlige såvelsom reelle.

Servitutter skal i reglen tinglyses, ligesom andre rettigheder, hvad enten de opstår ved aftale, altså et privat servituddokument, ved ekspropriation, hævd, jfr TL § 26, eller på anden måde. Kun ved hævd kan der være spørgsmål om at læmpe tinglysningskravet noget, se herom for disse og andre rettigheders vedkommende nærmere under 2, og dette spørgsmål er af ganske særlig vigtighed for servitutter.

En vigtig undtagelse fra tinglysningskravet er hjemlet for private vejrettigheder, idet der om disse gælder den regel, at når en vej er eneste eller væsentligste adgang til en ejendom eller til nogen af dennes lodder, og vejen er angivet på matrikelkortet, hvis udvisende i det væsentlige stemmer med forholdene i marken, kan retten til denne vej, selvom den ikke er tinglyst, ikke fortrænges af senere erhververe af rettigheder over den tjenende ejendom ifølge aftale eller retsforfølgning, se lov nr 143, 13 april 1938 § 1, jfr U f R 1948. 1309. Man kan med en vis ret sige, at ligesom skattekvitteringen er også matrikelkortet en oplysningskilde om en fast ejendoms retsforhold, der supplerer tingbogen. Hvis den berettigede ønsker det, må imidlertid tinglysning kunne ske, V L T 1943. 384, *Illum*, Tinglysning s 42, 58—60. — Hvis en utinglyst vej, der er nødvendig for ejendommen i nævnte forstand, ikke er retsbeskyttet mod tredjemand efter anførte § 1 eller anden regel, kan det dog efter omstændighederne ved dom bestemmes, at vejen fortsat må bestå mod erstatning efter dommerens skøn til den tjenende ejendoms ejer, der ellers kunne kræve den fjernet, se nærmere herom nævnte lovs § 2, jfr lovbetænkning af 1937 s 4—7. Om private vejes optagelse, slettelse og forandring på matrikelkortet er der dernæst givet nærmere regler i bkg nr 241, 9 juni 1938.

Når en servitut er tinglyst som personlig, altså til fordel for en bestemt person, til benyttelse for ham alene, så længe han lever eller en vis bestemt tid, kan den aflyses, når han dør (altså ved forevisning af dødsattest) eller når den fastsatte tid er udløbet. Ofte er det i ældre servituddokumenter tvivlsomt, om en servitut er stiftet som personlig eller reel. Hvis således en person, A, udstykker et areal i villagrunde, og han har tillagt sig selv påtaleret, er det et spørgsmål, om han bevarer denne påtaleret selv, efterat han ved salg af samtlige grunde har ophørt at være ejer af noget til det servitutbehæftede areal hørende grundstykke. Dansk domspraksis synes nærmest at besvare dette bekræftende, U f R 1895. 932 H, 1897. 52 H. Se om dette tvivlsomme spørgsmål *H. N. Bache*, U f R 1896. 249—63, *Ch. de F. Skibsted* s st 361—67, *N. Lassen* i T f R 1897. 423—28, *L. A. Grundtvig* hos *Torp* s 492—93. I *fremtidige* servituddokumenter må også dette spørgsmål om påtaleretten bestemt klares,

inden dokumentet tinglyses, T L § 10, sidste stk. Når en sådan personlig påtaleret må anses tillagt den udstykkende, er den efter vor retspraksis med føje ikke anset for arvelig eller overdragelig, men en rent »personlig« ret i denne forstand, U f R 1895. 932 H, 1897. 52 H (1894. 160). Det er imidlertid ikke rigtigt, når disse domme i præmisserne af den kendsgerning, at der »ikke er knyttet nogen formueretlig interesse« til denne påtaleret, slutter, at retten ikke er overdragelig eller arvelig.

En servitut må antages at overgå til ejerne af de lodder, hvori den herskende ejendom udstykkes, når den ikke derved bliver væsentlig mere byrdefuld for de servitutforpligtede end den var, da den herskende ejendom var samlet, U f R 1933. 398 H, 1935. 121. Og det forandrer ikke dette resultat, at påtaleretten stadig, også efter udstykningen, tilkommer hovedloddens ejer, U f R 1933. 398 H.

Der er naturligvis intet til hinder for, at hovedejendommens ejer udtrykkelig, ved særligt dokument, overdrager sin påtaleret til ejerne af de udstykkede lodder, og samtidig beholder sin personlige påtaleret (der dog ophører ved hans død). Men han kan formentlig ikke overdrage sin påtaleret til andre grundejere end ejerne af de fra hans ejendom udstykkede lodder, selvom andre grundejere (f eks på samme vej) også kunne have interesse i servitutts opretholdelse, jfr herved grundtanken i de ovennævnte domme i U f R 1895. 932 H og 1897. 52 H. Det kan heller ikke være den servitutforpligtede ligegyldigt, om kresen af de servitutberettigede udvides ud over ejerne af den herskende ejendom og af de fra den udstykkede lodder. Tinglysningsdommeren må derfor være berettiget til, dersom den servitutberettigede til tinglysning indsender et sådant overdragelsesdokument, at forlange oplyst af ham, at de i dokumentet anførte erhververe af påtaleretten alle er ejere af nævnte, fra ejendommen udstykkede lodder.

Se iøvrigt ovfr s 695 med henvisninger, *Illum*, s 196 ff, *samme*, Tinglysning s 124.

I dansk ret og nordisk ret idethele finder der i reglen kun tinglysning sted af servitутten ved den *tjenende* ejendom, og kun undtagelsesvis ved den herskende ejendom (se et tilfælde i H R T 1864. 232, *Schlegels* Oversigt over Højesteretsdomme 1800—1865 s 88, jfr U f R 1933. 737, *Illum*, Tinglysning s 27—28). Selv i tysk grundbogspraksis er indførelse af servitutter på den herskende ejendoms blad i grundbogen ret sjælden, se nedenfor i 10 kap. Den efter T L § 1 afgørende tinglysning er også ubetinget tinglysningen ved den tjenende ejendom, ti det er *over denne*, at servitутten som *ret* haves. Derfor behøver der, når *servitутten aflyses*, også kun at finde aflysning sted *ved den tjenende*. Den, der køber den *herskende ejendom*, kan ikke, fordi den allyste servitut henstår *uudslettet* på denne ejendoms blad i tingbogen, hævde, at servitутten stadig består for ham, ti efter T L § 1 er det udelukkende på den tjenende ejendoms

blad, han skal søge oplysning om denne sin ret. Noget andet er, at ordenlig bogføring selvfølgelig kræver, at *hvis* tinglysningskontoret indfører en servitut både på den herskende og den tjenende ejendomsblad i tingbogen, bør det på sidstnævnte blad tillige udtrykkelig bemærkes, at retten også er noteret på den herskende ejendomsblad, for at sikre sig, at man husker også at slette den sidste notering, når servituten engang aflyses. — Hvis det omvendt skulle ske, at en servitut, der var indført på begge ejendomsblade, ved aflysningen fejlagtig *kun* blev slettet på den herskende ejendoms, ikke på den tjenende ejendomsblad, ville servituten efter T L § 1 i og for sig stadig gælde, men en køber af den herskende ejendom ville her ikke kunne være i god tro, T L § 5 (jfr også nævnte dom i H R T 1864. 232). Retsforfølgende kreditorer — for hvem spørgsmålet om god tro jo ingen betydning har — kan næppe heller i sådant tilfælde gøre servituten gældende, da de kun gør udlæg i en ret, der udelukkende er et tilbehør til en anden ejendom, der er udlæggets hovedgenstand, og efter hvis blad i tingbogen retten ikke længer består; således også *Illum*, Tinglysning s 269. — Skulle der iøvrigt i et så sjældent tilfælde som det nævnte kunne blive spørgsmål om en uforskyldt skade for tredjemand som følge af den fejlagtige bogføring, bærer i sidste instans statskassen ansvar for denne i dette som i alle andre tilfælde heraf, T L §§ 34 og 35.

Dersom en servitut aldrig har været tinglyst, skal der selvfølgelig heller ikke, når den ophæves, ske nogen aflysning, ganske uanset om den er synbar eller desforuden stærkt kendelig i ejendommens ydre. Dommen i U f R 1881. 75 H er, som *Torp* har påvist, se *Torp* s 523—25, allerede efter den før T L gældende ret ikke rigtig, og er det nu så meget mindre efter T L's hele stilling til hævdrettigheder, §§ 1 og 26, se nedenfor og *Illum*, Tinglysning s 269—70 med note 98. Om et særligt tilfælde se dog U f R 1943. 907.

I det danske ejendomsblad er der, i modsætning til det tyske, ikke afsat nogen særlig rubrik til at notere servitutter på de herskende ejendommens blade. Hvis man ønsker at notere dem her, kan man imidlertid opføre dem enten i oversigten øverst på første side, under ejendommens karakter eller i bemærkningerne til matrikel-rubrikken.

Angående servitutters indhold bemærkes, at en omregulering (omlægning, forlægning) af en vej ikke kan hindres af den hertil servitutberettigede, dersom omreguleringen ikke kan influere væsentlig på hans servitutnydelse, se *Torp* 514 med domme i note 3 og 4, se også U f R 1898. 488.

c. En del af de rettigheder over fast ejendom, der, når de nu stiftes (efter T L's ikrafttræden, 1 april 1927), skal tinglyses, skulle

efter den før T L gældende ret ikke tinglyses for at kunne gøres gældende mod tredjemand. Det gjaldt de fleste rettigheder over fast ejendom, ejendomsrettigheder, brugsrettigheder, servitutter og grundbyrder, når de var stiftet ved hævd, se nærmere under 2, og dernæst visse rettigheder, navnlig *grundbyrder* og *servitutter*, når de havde en *offenligretlig oprindelse*, se Schlegel II 267, I 709, U f R 1891. 1104 angående de ved vandsyns- eller landvæsenskommissions kendelse eller under medvirken af disse myndigheder stiftede servitutter eller grundbyrder. For alle disse før T L uden tinglysning gyldig stiftede rettigheder er der givet en overgangsregel i T L § 52, 1 stk; der kan nemlig være grund til, navnlig for servitutters og grundbyrders vedkommende, fortsat at fritage dem for tinglysning, hvad enten de er stiftet ved hævd eller på anden måde. Ved nævnte § 52, 1 stk (som affattet ved lov nr 56, 31 marts 1937) bestemmes derfor, at rettigheder over fast ejendom, om hvilke det må antages, at de er gyldig stiftet med retsvirkning for tredjemand uden tinglysning før 1 april 1927, også fremtidig bevarer deres gyldighed uden tinglysning. Rettigheder, der ifølge denne bestemmelse ikke behøver tinglysning, kan dog kræves tinglyst uanset reglen i § 15, 2 stk. Og i § 52 a (indsat efter nævnte lov) er der givet nærmere regler om tinglysningsdommerens behandling i tilfælde, hvor der opstår tvivl om, hvorvidt der før T L's ikrafttræden gyldig er stiftet en ret over en fast ejendom uden tinglysning.

Forsåvidt vil der stadig være en del rettigheder, der kan gøres gældende mod tredjemand uden tinglysning og således er undtaget fra reglen i T L § 1. Men disse rettigheder vil være stedse aftagende i antal; og de gamle, historisk kendte grundbyrder er næsten alle enten afløst eller under afløsning. *Tienden*, der afløstes, efter lov nr 100, 15 maj 1903, er således udslettet af tingbøgerne efter tiendebankens meddelelser ifølge nævnte lovs § 21, jfr lov nr 109, 4 marts 1921; og de halvårlige ydelser efter førstnævnte lovs § 2 erlægges som anden skat til staten og er allerede som sådan fritaget for tinglysning, se nedenfor. En mængde gamle *grundbyrder*, der skyldtes *til staten*, er efterhånden blevet afløst i henh t lovene nr 102, 29 april 1913, nr 95, 29 marts 1924, nr 76, 31 marts 1926, jfr T L § 53, 4 stk; og talrige *grundbyrder*, der skyldtes *til private*, er blevet afløst efter loven nr 505, 28 sept 1918. Endelig erindres, at for nogle af de vigtigste ældre grundbyrder, der endnu består, var tinglysning foreskrevet allerede inden T L, se således for bankhæftelsens vedkommende oktroj 4 juli 1818 § 50, jfr pl 4 juli 1816, og for digeveder-

laget lov 10 april 1874 § 10. Fritagelsen for tinglysning vil derfor i det hele og store for de ældre grundbyrder ikke betyde noget væsentligt brud med grundsætningen i T L § 1. Et noget væsentligere brud vil en fortsat fritagelse betyde ved de ældre servitutter; men det må dog herved bemærkes, at de praktisk vigtigste af disse er sådanne *vejrettigheder*, der vil være de fleste købere bekendt ad anden vej.

Ligesom i det øvrige land findes der også i Sønderjylland visse fra den ældre ret stammende grundbyrder af offentligretlig oprindelse, der ikke skulle tinglyses d v s her indføres i grundbogen, og som derfor fortsat må være fritaget for tinglysning efter overgangsreglen i T L § 52, se U f R 1929. 127 (om visse bidragspligter i de under ældre preussisk lov stiftede afvandingselskaber), jfr U f R 1938. 136.

Den ovenfor nævnte allerede før T L påbudte tinglysning af visse ældre *grundbyrder*, som den i digeloven hjemlede, gjaldt kun selve *afgiften*, ikke de i forbindelse med grundbyrden pålagte indskrænkninger i ejerens råden; disse *servitutter* antoges og må stadig antages at gælde uden tinglysning, se U f R 1874. 165 H, 1891. 1104, 1910. 996, 1931. 174.

d. Man stiller undertiden de såkaldte »*rådighedsindskrænkninger*« (umyndiggørelse, båndlæggelse o l) op som modsætning til »*rettigheder*«; og hvis den betragtning, der ligger bag en sådan sontring, var rigtig, ville det være nødvendigt i § 1 at tilføje, at foruden rettigheder skal også de *privatretlige rådighedsindskrænkninger* — forsåvidt de berører *fast ejendom* — tinglyses. En udtrykkelig udtalelse for privatretlige rådighedsindskrænkningers vedkommende turde imidlertid nærmere beset være overflødig. For umyndiggørelse og beskikkelse af lavværge er det sikkert det rigtigste at knytte tinglysningskravet til den særlige regel om disse indskrænkninger, således som sket i § 48. For beslaglæggelse efter rpl's §§ 794 ff er tinglysning udtrykkelig foreskrevet i § 795, jfr U f R 1948. 871. Men forøvrig må det sikkert, selv uden sådanne udtrykkelige regler, antages, at rådighedsindskrænkninger i det hele taget må tinglyses efter § 1, efter dennes omfattende udtryk »*rettigheder*«. Ti enhver rådighedsindskrænkning, være sig almindelig eller særlig, tjener til syvende og sidst en retsbeskyttet menneskelig interesse, altså en ret. Det er et retsbeskyttet positivt gode, der værnes gennem umyndiggørelsen for den umyndiggjorte selv og hans slægt. Endnu mere indlysende er dette ved de særlige rådighedsindskrænkninger såsom båndlæggelse. Således er f eks en kgl konfirmeret bestemmelse i et testamente om, at en fast ejendom ikke må sælges uden justitsministeriets tilladelse, og således at købesummen for ejendommen i så fald skal indsættes i overfor-

mynderiet, en retsbeskyttelse for det positive gode, der ligger i værdiernes bevaring for den, hvis rådighed båndlæggelsen indskrænker, og skal følgelig som enhver anden ret tinglyses efter den almindelige regel i § 1. Dertil kommer, at hvad der er rådighedsindskrænkning for A, ofte er en ret for B, se således rådighedsindskrænkningen ifølge ægteskabslov II § 18.

Særlige retsregler om visse rådighedsindskrænkningers tinglysning kan derfor kun opfattes som *ex tute* bekræftelser af T L § 1's almindelige grundsætning.

e. § 1 nævner kun rettigheder over *fast* ejendom. Rettigheder over *løsøre* skal i almindelighed ikke tinglyses og kan ikke blive tinglyst. Rettigheder over løsørengstande, over indbegreb af sådanne (tingsindbegreb), og over en persons formue idethele kan overhovedet kun blive tinglyst i de udtrykkelige i T L kap 7 samt i § 37 nævnte tilfælde (underpanteret i løsøre, retten ifølge tinglyst skifteekstrakt, ægtepagt m m), jfr T L § 1 modsætningsvis, §§ 43 ff, K L §§ 151 og 152.

Hvis man ved *offenlige* rettigheder forstår rettigheder, der tilhører det offentlige, være sig stat eller kommune (eller et andet offentligt væsen som Københavns havnevæsen) over *enkelte* faste ejendomme eller over *særlige, vilkårlig udvalgte grupper* af ejendomme, skal de tinglyses efter T L § 1, jfr U f R 1928. 955, 1930. 551.

Derimod skal de *almene offentligretlige indskrænkninger i den private ejendomsret*, se I bd 255 ff, ikke tinglyses. Således skal bygningslovgivningens, naborettens, landbrugslovgivningens, fredskovlovgivningens o l almindelige forskrifter ikke tinglyses. Disse indskrænkninger er ikke pålagt enkelte ejendomme eller enkelte vilkårlig valgte grupper af ejendomme, men gælder alle ejendomme eller særlige, men efter *almene* synspunkter udvalgte grupper af ejendomme. Den, der køber en byejeendom, en almindelig landejendom eller en skovejendom, må kende de for disse grupper af ejendomme gældende almene lovforskrifter (skovlovgivningen, landbrugslovgivningen, naboretten, bygningslovgivningen). Endskønt disse indskrænkninger naturligvis er et udtryk for en positiv retlig interesse, en ret for samfundet med påtalemyndighed for de offentlige organer — de kaldes også ofte legale servitutter — falder de dog udenfor den kres af særlige, individuelle rettigheder over fast ejendom, som det er formålet med T L § 1 at kræve tinglyst. Selv hvor samfundets al-

mene indskrænkninger i den private ejendomsret kræver *positive ydelser* af de private ejendomsbesiddere, kræves ingen tinglysning. Dette er også positivt fastslået af T L § 4, hvorefter de på fast ejendom hvilende skatter og afgifter til stat og kommune har gyldighed mod enhver uden tinglysning. Når således selv de indskrænkninger i den private ejendomsret, der giver sig udslag i *grundbyrder*, er fritaget for tinglysning, må naturligvis så meget mere de ovennævnte almindelige indskrænkninger i ejendomsretten, der ikke pålægger nogen positiv ydelsespligt, de legale tilstandsservitutter eller negative *servitutter*, være fritaget herfor. — Skovlovens § 3 siger udtrykkelig, at skovfredningsbåndet går forud for alle privatretlige hæftelser på grunden.

Den en ejendom ved et fredningsnævns kendelse pålagte, tinglyste naturfredningsservitut går, som udslag af en almindelig indskrænkning i ejendomsretten, hjemlet i naturfredningslovens almene regler, ligeledes forud også for tidligere tinglyste pantehæftelser i ejendommen, U f R 1930. 201, se derimod om de tinglyste frivillige bygningsfredningsoverenskomster med Nationalmuseet U f R 1930. 551. Servitutter til sikring af oversigten i vejkryds og vejsving, pålagt gennem overenskomst eller ekspropriation i henhold til lov nr 28, 1 febr 1930 §§ 5 og 7 må tinglyses, derimod ikke den almindelige forpligtelse i henh til færdselsloven 14 april 1932 § 34 for grundejere ud til gade, vej eller plads til studsning af hegn og træer.

Når derimod de ved en lov *alment fastsatte* indskrænkninger — f eks de i lov nr 275, 28 nov 1928 om byggelinjer ved veje og gader — ved offentlig vedtægt bringes til anvendelse på et stedligt områdes ejendomme i henh til loven, se nævnte lov § 1, 5 stk, skal denne vedtægt ikke lyses på alle disse ejendomme, jfr J M skr 23 maj 1930.

Hvis myndighederne giver en *dispensation fra bygningslovgivningen* og knytter visse betingelser hertil, — f eks dispensation fra reglen om forholdet mellem bebygget og ubebygget areal på betingelse af, at det ubebyggede areal aldrig må benyttes til underjordiske anlæg — plejer myndigheden at kræve, at et særligt dokument desangående (bl a indeholdende betingelserne for dispensationerne) oprettes og tinglyses på ejendommen. Dette er sikkert også det rette. Til sådan tinglysning må imidlertid de i forvejen tinglyste panthaveres samtykke indhentes, hvis de skal respektere betingelserne for dispensation. Indhentes dette samtykke ikke, er det offentlige udsat for, at ejendommen ved tvangsauktion eventuelt bortsælges uden forpligtelse til at respektere dispensationens betingelser, jfr rpl § 563, 2 stk, se J M skr 7 juni 1928, indenrigsmin skr 13 juli 1928; se dog hertil *Illum*, Tinglysning s 37 ff.

I byggelev for staden København § 64 er det bestemt, at de til en meddelt byggetilladelse eller dispensation knyttede betingelser er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over den pågældende ejendom, uden hensyn til, hvornår sådan ret måtte være stiftet, § 64, 1 stk.

Men forsåvidt disse betingelser angår benyttelse af eller anden rådighed over bebyggelsen eller dele af denne, lader magistraten på den byggendes bekostning tinglyse en kort meddelelse på ejendommen om, at sådanne betingelser er fastsat, § 64, 2 stk.

Man kan da, når man herved bliver averteret, ved henvendelse til magistraten få en fuldstændig udskrift af de for en ejendom gældende betingelser af fornævnte art, § 64, 3 stk.

En anden sag er det, at samfundet undertiden, både af hensyn til tinglysningsmyndighederne og borgerne, sørger for, at de almene bånd, der lægges på større grupper af ejendomme, noteres på disses blade i tingbøgerne. Således er det nu efter landbrugsloven af 1925 § 6 i tingbøgerne landet over noteret, hvilke ejendomme der er landbrugsejendomme og som sådanne undergivet vor landbrugslovgivnings indskrænkninger m h t udstykning, sammenlægning o l, hvad der giver klare og sikre kendemærker og selvsagt letter den daglige ekspedition af dokumenter, både fra tinglysningskontorernes og borgernes side, se *Illum*, Tinglysning s 33 ff, v. *Eyben* i *Juristen* 1951 s 52—54.

Den i lov nr 373, 30 juni 1919 § 18, nr 113, 10 april 1926 § 5, nu lovbkg nr 126, 12 april 1935, hjemlede indskrænkning i rådigheden over de der nævnte mindre landbrugsejendomme (husmandsbrug), hvorefter disse i det mindste skal gives i leje eller forpagtning på en årrække af ikke under 8 år, er naturligvis en almindelig legal indskrænkning i den private ejendomsret og behøver som sådan ikke at tinglyses, da enhver, der køber sådanne ejendomme eller et gods, hvortil der hører de i nævnte love omhandlede husmandsbrug, må gøre sig bekendt med den almindelige lovgivning herom. Men en leje- eller forpagtningskontrakt på 8 år eller derover må efter T L § 3 tinglyses, da dens tidsvilkår er længere end det i § 3 for landejendomme hjemlede sædvanlige. Dette må også gælde eventuelle livsfæstekontrakter, dersom sådanne nogensinde skulle blive oprettet efter loven 1919 § 18. Bestemmelsen om fæstegods i fr 25 nov 1831 § 3, jfr *Torp* s 464, 471—72, er ophævet ved T L § 53, 1 stk.

Om de offentligretlige grundbyrder, skatter og afgifter til stat og kommune, findes der forøvrig en anden lige så let tilgængelig og pålidelig oplysningskilde som tingbogen, nemlig *skattekvitteringen*, som ingen fornuftig køber forsømmer at undersøge. En anden grundbyrde på faste ejendomme, som enhver køber af bygninger ligeledes er forberedt på, er forsikringsbidrag til de af staten anerkendte brandforsikringselskaber, og disse er da også fritaget for tinglysning efter T L § 4.

Grundene til de nævnte offentligretlige grundbyrders fritagelse for

tinglysning er naturligvis dels, som berørt, at de er så almindelig kendte, at enhver køber eller panthaver ved fast ejendom er forberedt på dem, og dels hensynet til at undgå unødigt opfyldning af tingbøgerne. Disse grunde ligger også bag reglen i T L § 4, 2 og 3 stk, hvorefter årlige bidrag til foranstaltninger, der almindelig sikrer nutidens ejendomme forsyning med vand, gas, elektrisk lys o l, afledning fra grunden af vand o a, dens vejforbindelse o l, ikke skal tinglyses, når disse foranstaltninger iværksættes af det offentlige, navnlig kommunen, eller efter det offentliges bemyndigelse.

Bortset fra de ovennævnte, i T L § 4 omhandlede grundbyrder, skatter og afgifter til stat og kommune, brandforsikringsbidrag, de nævnte vejrettigheder og de årlige bidrag til de omtalte tekniske goder, som almindelig tilføres nutidens ejendomme ved offentlig foranstaltning, er iøvrig ingen rettigheder, være sig de privates eller det offentliges, fritaget for tinglysningskravet i T L § 1. Dansk ret kender ikke, således som flere andre staters retsordning, *legale panterrettigheder*, der uden videre gælder uden tinglysning; og heri har vor ret sikkert handlet rigtigt, se dog lov nr 270, 16 juni 1941 § 22 a om medhjælperløn, hvor dels sociale hensyn, dels versio in rem-betragtninger gør sig gældende. Allerede Ørsted fremhævede dette som et væsentligt fortrin ved vor ret, se Ørsted: Hypotekvæsen s 139 ff. Det er således en betydelig svaghed i det franske tinglysningsystem, at det anerkender vidtgående legale panterrettigheder uden al tinglysning, navnlig l'hypothèque des femmes mariées og des mineurs en tutelle, jfr *Baudry-Lacantinerie* II s 72 ff. Selv hvor i dansk ret umyndiges arvelodder hos den længstlevende ægtefælle sikres ved en panteret, kræver vor ret den tinglyst, jfr om denne ret ifølge tinglyst skifteekstrakt Sk L § 63, T L § 48.

Enhver indehaver af en tinglyst ret over en fast ejendom har legitimation efter tingbogen til indenfor sin rets ramme at stifte nye rettigheder over ejendommen; det gælder indehavere af de delvise ejendomsrettigheder, som brugsrettigheder, panterrettigheder, så vel som indehavere af den fuldstændige eller umiddelbare ejendomsret over ejendommen. Under den intensive økonomiske udnyttelse af rettighederne, der finder sted i nutiden, og ikke mindst i de faste ejendomme, opstår der derved en række økonomiske krese omkring samme ejendom. Ejeren stifter brugsrettigheder, panterrettigheder,

servitutter indenfor sin fuldstændige ejendomsrets rammer. Men på samme måde kan forpagteren og lejeren, hvor brugsretten er overdragelig, stifte nye brugsrettigheder, servitutter, panterrettigheder indenfor sin rets ramme; og panthaveren, der normalt kan overdrage sin panteret, kan stifte nye panterrettigheder, brugsrettigheder (overdragelse til rentenydelse) o l indenfor sin rets ramme. I forholdet mellem disse interessekres indbyrdes og mellem interessenterne indenfor den enkelte interessekres er tinglysningsgrundsætningen efter § 1 den samme. Når A's umiddelbare ejendomsret, a, over ejendommen X er tinglyst (være sig ved lysning af et skøde, en skifteudskrift), er A, sålænge ikke en ny umiddelbar ejendomsret over X er tinglyst, beføjet til at stifte nye delvise rettigheder over denne, brugsrettigheder, b, panterrettigheder, c, o l. Disse skal tinglyses for at gælde imod alle rettigheder, være sig fuldstændige eller delvise ejendomsrettigheder, som A senere måtte stifte over ejendommen, og mod retsforfølgninger mod A. Men når de delvise rettigheder, b, c, én gang er tinglyst, kan indehavere af disse, B, C, ganske ligesom ejeren af ejendommen, A, indenfor denne rets ramme og i ly af dens tinglysning stifte nye fuldstændige eller delvise rettigheder over deres delvise ret, indtil B's eller C's ret, der er alle disse rettigheders grundlag, aflyses. En panteret eller brugsret over B's brugsret eller over C's panteret behøver altså ingen tinglysning overfor A's dispositioner, der stifter nye panterrettigheder, brugsrettigheder over ejendommen. Dette fremgår klart af T L §§ 1 og 2. Men ligesom erhververne B og C af delvise rettigheder, som A stifter over ejendommen, er nødt til at lade deres ret lyse for at gælde overfor de personer, som A indenfor sin ejendomsrets ramme senere giver nye rettigheder, eller som gør udlæg i A's ejendomsret, således må erhververne, B¹, B², eller C¹, C², af delvise rettigheder indenfor B's eller C's ret lade disse rettigheder lyse for at få dem beskyttet mod de personer, som B eller C senere måtte give nye fuldstændige eller delvise rettigheder indenfor deres rets ramme, og mod dem, som gør udlæg i B's eller C's ret. Dette fremgår modsætningsvis af § 2, der alene gør en undtagelse fra denne regel for pantebrevs vedkommende, se nærmere nedenfor under 2. Hver interessekres, den fuldstændige ejendomsret og den delvise ejendomsrets kres af interessenter, ejere, panthavere, brugere, danner således også tinglysningsmæssig en kres for sig, U f R 1936. 1135, *Illum*, Tinglysning s 31—32.

2.

Herefter skal undersøges tinglysningens forhold til *rettighedernes oprindelse* eller *erhvervs måde*. De vigtigste måder, hvorpå rettigheder kan erhverves, er *aftale*, *arv*, *retsforfølgning*, *hævd*, *ekspropriation* og *ægteskab*.

I. AFTALE

Da omsætningsadkomsten er langt den hyppigste i det daglige liv, må det først og fremmest gælde, at alle ved aftale opståede rettigheder tinglyses. Ved denne regels gennemførelse i enkeltheder opstår der imidlertid nogle spørgsmål, dels ved enkelte delvise ejendomsrettigheder, nemlig brugsret og panteret, og dels ved personskifte, være sig ved forandring af ejerens person eller ved transport af delvise rettigheder.

a. *Forandringer i rettens indhold*. Medens der ved *servitutter*, *grundbyrder* o.l normalt kun er tale om en rent ensidig pligt for ejeren — være sig til yden eller undladen — hvorved forholdet får en ret uforanderlig, fast karakter ned gennem tiden, opstår der ved *brugsrettigheder* og *panterrettigheder* et gensidigt forhold, der idelig er udsat for forandringer og omformninger, bevirket ved en eller anden optræden, snart fra den ene, snart fra den anden parts side. Man tænke f eks blot på misligholdelse fra en parts side, opsigelse o s v, begivenheder, der ikke spiller nogen rolle ved servitutter, grundbyrder o.l. Ved brugsrettigheder kommer endvidere sådanne begivenheder som forudbetalinger af leje udenfor de tinglyste vilkår eller nedsættelse af lejen udenfor disse i betragtning.

Spørgsmålet bliver nu her, om sådanne forandringer og omformninger af retsforholdet udenfor de oprindelig tinglyste vilkår skal tinglyses, og om tredjemand altså, hvis forandringen ikke indføres i tingbogen, kan gå ud fra, at det oprindelig om retten tinglyste fremdeles står ved magt.

Brugsrettigheder skal i reglen ikke tinglyses i dansk ret for at få beskyttelse mod tredjemand; tinglysning kræves kun ved lejemål indgået på usædvanlig lang tid eller med usædvanlig langt opsigelsesvarsel. Dette er reglen både før og efter T L, se dennes § 3, hvorefter lejekontrakter, hvis lejetid — groft regnet — højst er c 1 år, ikke skal tinglyses. Når imidlertid en lejeret er blevet tinglyst, har det hos os før T L været et omtvistet spørgsmål, om forudbetaling af leje udover de tinglyste vilkår skal tinglyses for at have virkning

overfor godtroende tredjemand, og om denne altså kan kræve den forudbetalte leje betalt igen til sig og i vægringstilfælde fjerne lejeren. Dette spørgsmål bør vistnok besvares bekræftende. Man har ganske vist indvendt, at brugskontrakten ikke er et negotiabelt dokument, på grundlag af hvilket en godtroende erhverver kan eksstingvere indsigelser, der ikke fremgår af dokumentet, *Aagesen* I 146—47, *Lassen* Sp. Del, udg. 1919 s 65—66. Denne betragtning beror dog formentlig på en misforståelse. Det er ikke i kraft af grundsætningen om negotiable dokumenter, at den godtroende køber eller panthaver ved fast ejendom bør kunne eksstingvere en forudbetalingsindsigelse eller andre indsigelser, brugeren måtte have overfor udlejeren, men som han ikke har fået tinglyst, men det er grundsætningen om tinglysningens, under den nye ordning tingbogens legitimationsvirkning, der sætter sådanne utinglyste forandringer i retsforholdet tilside. Den bestridte anskuelse indrømmer forøvrig, at forandringer i de tinglyste vilkår vedrørende brugsrettens *omfang og varighed* bør tinglyses for at få gyldighed mod tredjemand. Men det turde ikke være begrundet at gøre nogen forskel på disse vilkår i brugskontrakten og dennes vilkår angående *betalingen, vederlaget*, så sandt som det vil kunne være en langt ubehageligere overraskelse for en erhverver, at f eks vederlaget for den hele leje- eller forpagtningstid ifølge en senere, utinglyst overenskomst findes forudbetalt eller eftergivet end, om han f eks erfarer, at forpagtningen er forlænget på et år eller opsigelsen er bleven forandret fra kvartårlig til halvårlig; således med rette *Matzen* s 389—90; ikke helt klart *Illum*, Tinglysning s 39, jfr s 50.

For tinglysning af forudbetaling se foruden *Matzen* s 389—90 *Hagerup* s 27, men herimod *Torp* s 469—70, *Lassen*: Obligationsret speciel del 1897 s 178—81, jfr dog s 181 note 102), udg 1919, s 72—74.

Dersom en lejeret er utinglyst, vil en forudbetaling — hvad enten lejertten er indgået på sædvanlige eller usædvanlige vilkår — være gyldig indtil det tidspunkt, hvortil lejeren kan opsiges med sædvanligt varsel. Er der forudbetalt leje ud herover, kan en ny ejer — og en retsforfølgende panthaver — ved sædvanlig opsigelse bringe lejertten til ophør, dersom lejeren ikke vil betale igen det udover nævnte tidspunkt forudbetalte beløb. En retsforfølgende panthaver kan iøvrig i disse tilfælde ikke direkte fremtvinge genbetaling af forudbetalt leje, når denne er erlagt til en person, der ved betalingen var berettiget til at modtage den, hvilket ejeren er, så længe retsforfølgning ikke er indledet mod ham, U f R 1889. 281, 1909. 400, jfr *C. Popp-Madsen* i *Juristen*, 1939. 46—48 (se herved om forholdet mellem T L's § 3, 1 stk og den nye lejelov af 23 marts 1937 § 57, 2 stk, jfr §§ 60 og 79 samme forf s st 48) og *Wagn Paulsen* i U f R

1936 B. 183—87, *Ussing*, Enkelte Kontrakter s 7 ff, *Illum*, Tinglysning s 51 (der antyder muligheden af at anvende T L § 3, 2 stk), jfr *v. Eyben* i *Juristen* 1951 s 56.

Når således en midlertidig ændring i lejerettens virken som forudbetaling skal tinglyses, må en varig ændring i selve lejekontraktens vilkår, såsom nedsættelse af lejen, så meget mere tinglyses.

Ud fra de anførte grunde bestemmer T L § 3, 2 stk da:

»Når en brugskontrakt er tinglyst, skal forudbetaling af leje for mere end et halvt år og nedsættelse af lejen tinglyses ifølge denne lovs § 1, dersom denne forudbetaling eller nedsættelse ikke har hjemmel i den tinglyste kontrakt.«

Dersom en sådan forudbetaling eller nedsættelse i strid hermed ikke tinglyses, vil godtroende erhververe eller retsforfølgende kreditorer kunne fjerne lejeren, der ikke vil betale igen, og formentlig også kræve genbetaling, da der jo i virkeligheden er sket en forandring i dokumentets tinglyste indhold; indvendingerne imod den sidste beføjelse hos *Illum* m fl beror efter min formening på en urigtig opfattelse af tinglysningens rækkevidde og af sammenspillet mellem § 1 og § 27, jfr *C. Popp-Madsen* i *Fuldmægtigen* 1936 s 61 ff.

At vedtagelse af forandringer i en tinglyst *panterets* forrentnings- eller betalingsvilkår skal tinglyses for at få gyldighed mod senere erhververe, følger allerede af § 1, jfr herved også i *tysk ret Planck* s 503.

Iøvrig må i denne forbindelse fremhæves, at et tinglyst dokument, der angiver bestemte periodiske ydelser som *pligt* for *ejeren*, f eks et pantebrevs afdragsydelser, kun udtaler, hvad den berettigede kreditor normalt vil forlange af ejeren; men det indeholder intet løfte til senere købere om, at den berettigede også altid og ubetinget vil gennemtvinge disse ejerens pligter; og de tinglyste afdragsvilkår giver derfor ingen godtroende køber nogen ret til at forvente, at pantegælden nu også på købets tid er nedbragt til det beløb, som er forudsat i pantebrevets afdragsvilkår. Med andre ord pantekreditor har ikke gennem de tinglyste pantebrevsvilkår afskåret sig fra at give sin skyldner henstand. Panteretten gælder altså mod enhver godtroende erhverver som en ret over ejendommen for hele det til enhver tid faktisk skyldige beløb. Endvidere er det en selvfølge, at ingen køber kan gå ud fra, at det én gang tinglyste lejeforhold eller panteretsforhold til enhver tid består uanfægtet; en køber må så-

ledes være forberedt på, at lejekontrakten eller pantebrevet er forandret eller ophørt ved misligholdelse. Den forurettede part, der hæver forholdet, behøver med andre ord ikke at lade tinglyse meddelelse om misligholdelse for at sikre sig, at denne også gælder overfor tredjemand.

b. *Personskifte*. Hvis det ikke er selve rettens indhold, men retsforholdets *personer*, der forandres, opstår der ligeledes spørgsmål, om tinglysning af forandringen er nødvendig.

1. M h t den *forpligtede* part i forholdet, vil forandring i reglen gennem tinglysning blive tredjemand bekendt, idet den forpligtede jo normalt vil være ejeren, og ejerskifte skal tinglyses. Men det må herved erindres, at erhververe af delvise eller middelbare ejendomsrettigheder, være sig brugsrettigheder, servitutter, grundbyrder eller panterettigheder, naturligvis ikke kan forvente altid at beholde den person som ejer og forpligtet, som de havde, da deres ret blev stiftet, selvom de mulig ved rettens stiftelse måtte have lagt megen vægt på som ejer netop at have denne person, som de kendte og som de vidste ville vise sig særlig hensyntagende ved deres udøvelse af den pågældende brugsret, servitut o l, eller som havde vist sig særlig solid som debitor. Ligesom de må være forberedt på ejerskifte ved arvefald, retsforfølgning o s v, må de være forberedt på et skifte af den forpligtedes person ved afhændelse, medmindre ejeren overfor dem har forpligtet sig til ikke at afhænde ejendommen. Noget andet er, at ejeren ikke uden videre ved at afhænde ejendommen fritages for de af *et leje- eller forpagtningsforhold* udspringende pligter. For det første vedbliver han naturligvis at hæfte for den misligholdelse af pligterne, han har begået forinden afhændelsen. M h t de fremtidige udlejerpligter antages det almindelig og med føje, at disse pligter overføres på den nye ejer med frigørende virkning for den tidligere, når pligterne står i naturlig forbindelse med herredømmet over tingen, og den nye ejer kendte eller burde kende deres tilværelse, i hvilken henseende tinglysning vil være tilstrækkelig. Andre, mere usædvanlige pligter vedbliver derimod at påhvile den gamle ejer, jfr *Lassen* II s 181—83, I s 681, *Ussing*: Enkelte Kontrakter 21—22. Men hvis den nye ejer kender dem, kan de gøres gældende mod ham.

Pligten til at sikre lejeren brugen af det lejede uopsigelig den vedtagne lejetid ud må vistnok også overføres til den nye ejer, jfr *Grundtvig* i T f R 1903, s 60—66, *Axel Bang* i Juridisk Forenings Aarbog 1901—02 s 29 ff. Hvis ejendommen derfor under den nye ejer senere bliver sat til

tvangsauktion på foranledning af en panthaver, hvis ret i prioritet går forud for lejeretten, og denne fortrænges ved auktionen, bør vistnok alene den nye ejer være ansvarlig herfor. Den gamle ejer eller de gamle ejere, der forlængst har afhændet ejendommen, bør ikke ud i uvis tid gøres ansvarlige for ejendommens senere skæbne.

Når der i skødet på en landejendom står, at køberen overtager andel og overskud i et andelsmejeri, og når køberen efter sin overtagelse af ejendommen fortsætter at levere mælk til mejeriet, anses han at være indtrådt som andelshaver, U f R 1912. 813, 1917.373.

Ved *servitutter* og *grundbyrder* overføres de fremtidige pligter — i det omfang de er tinglyst — på den nye ejer, medens afhænderen selvfølgelig fremdeles hæfter for de forinden overdragelsen pådragne. Her sker overgangen endnu mere glat end ved brugsrettigheder, idet der normalt ved hine rettigheder ikke findes noget gensidigt fordringsretsforhold, der stadig kan være udsat for rystelser og forandringer mellem parterne og derfor til enhver tid kan give anledning til, at der opstår nye artsbestemte forpligtelser, som tingbogen ikke giver oplysning om (pligt til at betale pengeerstatning for misligholdelse).

Heller ikke *panthaveren* kan forhindre, at ejendommen afhændes, selvom hans sikkerhed måske derved udsættes for betydelig fare, idet den nye ejer i modsætning til den tidligere kan være en meget slet administrator. Hvad panthaveren derimod kan modsætte sig, er at få en ny *personlig* skyldner for pantegælden, ti medens lejereren eller forpagteren ved sit daglige besiddelsesforhold i vidt omfang selv er herre over at skaffe sig fyldestgørelse af sin ret, er panthaveren ikke besidder, men alene henvist til med visse periodiske mellemrum at gøre en pengefordring gældende. Panthaveren må derfor, hvis han foretrækker det, kunne beholde den tidligere ejer som personlig skyldner. Men til gengæld får han i så fald ikke den nye ejer til skyldner. Panthaveren bør m a o træffe sit valg. Han kan ikke, fordi ejendommen skifter ejer, med rimelighed forlange at få to skyldnere istedenfor én og, ved gentagne ejerskifter, efterhånden en hel række personlige debitorer. At en sådan regel fører til højst uheldige resultater, viser de erfaringer, man har gjort i Norge, hvor denne regel er blevet gældende i retspraksis, se *Stang*: Norsk formueret, 2 udg 1921 s 323 ff. Talrige ejere, der for lang tid tilbage har skilt sig af med en ejendom, vil ved en sådan regel blive udsat for de ubehageligste overraskelser ved pludselig en skønne dag at blive gjort ansvarlig for gæld på denne ejendom, som de forlængst

har tabt af syne, og med hvis forvaltning de måske i flere år ikke har haft den ringeste forbindelse. Den sundeste regel er derfor sikkert til enhver tid kun at give panthaveren en enkelt skyldner i dette forhold og derfor ved ejerskifte at give ham lejlighed til at vælge mellem den tidligere og den nye ejer. Vælger han så fremdeles at holde sig til den tidligere, da ved denne, at han og han alene vil komme til at bære ansvaret; og han må derfor på en eller anden måde se at sikre sine interesser overfor den nye ejer og dennes forvaltning.

Forsåvidt må man da billige dansk rets nedarvede regel på dette punkt, som panthaveren hos os ikke ved køberens overtagelse af pantegælden overfor sælgeren har fået køberen til skyldner, førend han slipper sit tag i sælgeren. Først når panthaveren er gået ind på at tage køberen som debitor, er hos os, ligesom i svensk ret, det nye gældsforhold stiftet, og samtidig ophører det gamle. Noget andet er, at kreditor som betingelse for at antage den nye ejer som pantskyldner undertiden har forlangt, at den gamle debitor tegner sig som kautionist for pantegælden. — I *svensk* ret er reglen væsenlig den samme som i dansk, se *Nordling* s 203 ff.

Når vi hos os er nået til denne fornuftige regel, er det imidlertid næppe, fordi vi her materielretlig så klarere på forholdet end man gjorde i Norge. Forholdet er snarere det, at lykken har været bedre end forstanden, idet nævnte regel skyldes en ret tilfældig *stempelretlig* bestemmelse, nemlig vore ældre stempellove 19 febr 1861 § 63, 1 april 1922 § 114. Hvis køberens løjte i skødet til sælgeren om at overtage pantegælden umiddelbart stiftede et gældsforhold mellem panthaveren og køberen, behøvede denne jo ikke at udstede nyt pantebrev, og staten gik således glip af stempelafgiften. Derfor måtte man frakende gældsovertagelsen mellem køber og sælger retsvirkning for panthaveren, sålænge denne ikke efter aftale med køberen havde modtaget nyt pantebrev af denne. Panthaveren beholdt indtil da kun sælgeren som skyldner.

Selvom dansk ret således lykkelig undgik den uheldige regel om kumulativ hæftelse af samtlige skiftende købere af en fast ejendom, har den tilfældige stempelretlige oprindelse dog iøvrigt haft en mindre heldig indflydelse på reglens nærmere udformning. Man brugte nemlig herefter i reglen i praksis til stiftelse af det nye gældsforhold mellem panthaver og køber, at nyt pantebrev, udstedt af køberen, tinglystes og ekspederedes fra tinglysningkontoret.

Dette brugtes, selvom panthaveren i forvejen var gået ind på at antage køberen som skyldner (f eks ved klausulen »uopsigelig fra ejer til ejer«). I dette tilfælde er nævnte formelle ekspeditionsregel med rette blevet angrebet af praktikere som urimelig. Men idet heletaget må det anses for uheldigt af stempelretlige, skattemæssige grunde at frakende gældsovertagelsen ved faste ejendomme karakteren af en virkelig tredjemandsaftale. Når en køber i selve det afgørende dokument, hvorved han erhverver ejendommen, i skødet, påtager sig en pligt til at udrede pantegælden, er det dog ubetinget den naturligeste forståelse af denne aftale med sælgeren både, at denne nu ønsker at frigøres overfor pantekreditor, og at denne, hvis han har erklæret sig enig i gældsovertagelse, fremtidig må have ret til at holde sig til den nye ejer. Det er kun et unødvendigt omsvøb at forlange, at der her yderligere skal indgås en ny formelig aftale mellem panthaver og køber om denne gældsovertagelse. Af hensyn til statskassens interesse i stempelafgiften er denne formelle omsvøbsregel heller ikke nødvendig. Naturligere ville det her være at befri real-omsætningen og kreditten for dette bånd og besvær og til gengæld indkræve en lidt større stempelafgift ved skødet udstedelse i almindelighed, idet der jo i de fleste tilfælde med en ejendomsoverdragelse følger en gældsovertagelse.

Se om gældsovertagelsen som tredjemandsaftale i almindelighed *Lassen* I S 684 ff og *Stangs* ovenfor i teksten anf v s 319—38; om den historiske oprindelse til stpl 19 febr 1861 § 63 og den forudgående retspraksis se *N. Cohn* i T f R 1914 s 29—33. Kilden til lov 19 febr 1861 § 63 findes allerede i pl 20 marts 1814 og fr 3 dec 1828 § 9.

Der krævedes i og for sig ikke efter den før T L gældende ret formelig udstedelse af nyt pantebrev, idet en påtegning på det gamle var nok, se stpl 19 febr 1861 § 63, lov 1 april 1922 § 113. Stemplet var imidlertid det samme i begge tilfælde, og i praksis udfærdigedes i reglen nyt pantebrev. I visse jyske kreditforeninger brugte man dog ikke at udstede nyt pantebrev, men nøjedes med en erklæring fra den nye ejer om gældsovertagelsen og en påtegning herom og om den gamle ejers frigørelse på pantebrevet, en fremgangsmåde, der ligefrem har hjemmel i kreditforeningens af indenrigsministeriet stadfæstede statutter, se således tillægsstatut for Kreditforeningen af Landejendomsbesiddere i Nørrejylland, stadfæstet 21 dec 1903.

Om den uheldige ekspeditionsregel med nyt pantebrevs lysning selv ved aftale om pantegældens uopsigelighed ved ejerskifte se en af Dansk Sagførerforening udarbejdet betænkning om gældsovertagelse ved køb af faste ejendomme i U f R 1917 B. 161—69. En dom i U f R 1918. 277 synes mig faktisk at godkende sagførerforeningens betragtning herom.

Men det er ikke blot *aftalen* mellem køber og sælger om gælds- overtagelsen, der naturlig må føre til stiftelsen af en virkelig ret for panthaveren. Ligesom køberen af en ejendom, der er behæftet med en leje- eller forpagtningsret, ved tilegnelsen af denne ejendom med det samme forpligtes til at overtage de derpå hvilende pligter ifølge brugsforholdet, på samme måde bliver han ved at overtage en ejendom med derpå hvilende tinglyst pantehæftelse forpligtet til som vilkår for tilegnelsen at overtage denne hæftelse. Denne grundsætning om tilegnelse af formuegoder med vilkår er vel i almindelighed kun fremhævet til fordel for den, overtageren direkte træder i retsforhold til, navnlig ejeren af det pågældende formuegode, jfr *Lassen* I s 232—34, *Ussing*: Aftaler 209 ff. Men den samme grundsætning bør i virkeligheden også gælde i forholdet til de andre i genstanden berettigede.

Men idet det således er det naturligste at give pantekreditor en direkte ret mod køberen på grund af dennes gældsovertagelse overfor sælgeren, bør det samtidig undgås at give kreditor to — eller flere — skyldnere på én gang. Men disse to fordele kan formentlig også meget vel forenes. Man bør sondre mellem to grupper af tilfælde, nemlig på den ene side de tilfælde, hvor panthaveren på forhånd har forpligtet sig til ikke at opsiges sin kapital i tilfælde af ejerskifte, og på den anden side de tilfælde, hvor han ikke har bundet sig hertil.

I den første gruppe tilfælde bør køberen være forpligtet og sælgeren frigjort fra den dag, da køberen er tinglyst som ejer. Dette tidspunkt for overtagelsen i forhold til panthaveren er både klarere og naturligere end de to andre tidspunkter, der kunne være tale om, nemlig *aftalen* mellem køber og sælger om overtagelsen og *besiddelsens overgang* til køberen. Iøvrig *forskyder* allerede grundsætningen om formuegoders overtagelse med vilkår tidspunktet fra *aftalen* til det senere stadium, hvor selve den egenlige overtagelse finder sted. Men når derefter tidspunktet for denne overtagelse skal fastsættes i forhold til panthaveren, bør denne ikke belemres med faktiske, undertiden tvivlsomme undersøgelser, om hvornår besiddelsen, forvaltningen af ejendommen er gået over til køberen. Han må kunne holde sig til den klare og retlig afgørende overgang, der sker ved tinglysningen.

Der bør ved gældsovertagelse i uopsigelighedstilfælde ikke gøres nogen forskel, således som vor praksis gjorde før T L, mellem, om pantebrevet lyder på uopsigelighed i en vis tid »fra ejer til ejer« (U f R 1918. 277)

eller på uopsigelighed »uanset ejerskifte« (U f R 1914. 328). At gøre den væsentlige forskel mellem, om det ene eller andet udtryk er brugt, at panthaveren skulle anses at have samtykket i gældsovertagelsen ved førstnævnte udtryk, men ikke ved sidstnævnte, kan formentlig ikke begrundes. Denne praksis er uden betydning efter T L § 39.

Der må imidlertid påhvile sælgeren og køberen en pligt til yderligere — bortset fra tinglysningen — at meddele panthaveren ejerskiftet. Det kan ikke være panthaverens pligt stadig at se efter i tingbogen. Sålænge han ikke har fået den nævnte meddelelse eller bevislig ad anden vej fået kundskab om overførelsen, må han kunne holde sig til sin oprindelige debitor, den tidligere ejer, for gælden.

Når panthaveren ikke forud har givet sit samtykke til gældsovertagelsen, må man finde en fremgangsmåde, hvorved man 1) sikrer sig dette samtykke, og altså navnlig søger at undgå en samhæftelse af de skiftende ejere, og 2) gør denne overtagelse så glat, så lidet omstændelig som muligt. Tysk ret har søgt at nå disse mål ved at bestemme, at sælgeren kan meddele pantekreditor gældsovertagelsen med den virkning, at kreditor, dersom han ikke inden 6 måneder nægter at godkende gældsovertagelsen, anses at have samtykket heri; se B G B § 416, se således også et *norsk* udkast, Norsk Rets-tidende 1916 s 609—32, jfr *Stang* anf v s 338. Denne bestemmelse kunne ved første øjekast synes at være en ganske praktisk udvej. Erfaringen i tysk praksis viser dog det modsatte. § 416 er kun blevet meget lidt anvendt i retslivet; herom vidner notarere og andre praktikere fra så godt som alle dele af riget. Lovgiveren til § 416 har ikke været nogen menneskekender; han har regnet med en træghed eller passivitet fra kreditors side, som ikke findes; kreditforeninger viser således aldrig denne passivitet; se Verhandlungen des 31. deutschen Juristentages, 1912 1 bd s 394 ff, 401 ff, 3 bd s 136 f. Man bliver da også under en sådan ordning til syvende og sidst nødt til at skaffe sig en positiv aftale med pantekreditor om gældsovertagelsen. Der er da formentlig ingen grund til i disse tilfælde at opgive vor gældende rets fordring om en ny positiv aftale mellem pantekreditor og køberen som betingelse for gældsovertagelsen. Derimod bør man lette denne aftale og overtagelsen så meget som muligt, ved at foreskrive det normale, at den kan ske ved simpel påtegning på pantebrevet, og at den ikke behøver tinglysning.

Medens således den blotte passivitet fra kreditors side i disse

tilfælde ikke bør ligestilles med en positiv aftale, der godkender gældsovertagelsen, kunne derimod mere tale for at tillægge en anden positiv akt fra kreditors side virkning af godkendelse. Det ville måske ikke være urimeligt at bestemme, at dersom panthaveren, efter at have fået meddelelse eller kundskab om den nye ejers tinglysning, søger denne for sædvanlige renter og afdrag, anses panthaveren at have godkendt gældsovertagelse. Men hvor stor en praktisk betydning en sådan lovregel ville få, er et åbent spørgsmål, da vi ingen erfaring har herfor.

Den ovenfor omtalte betænkning af Den danske Sagførerforening foreslog, at enhver køber, der havde lovet sin sælger at indfri pantegælden og som havde fået *ejendomsbesiddelsen*, burde hæfte for gælden overfor panthaveren *ved siden* af sælgeren, dog kun for sin besiddelsestid, se anf betænkning s 163—67. Jeg har ikke kunnet slutte mig til dette forslag, ti 1) indfører man herved, omend i noget begrænset omfang, den kumulative hæftelse, som vi hidtil i dansk ret lykkelig har undgået, og som, efter hidtidig erfaring andetsteds, er meget betænkelig; 2) er besiddelsens eller forvaltningens overgang som berørt undertiden et noget usikkert stadium at knytte en afgørende retsvirkning til. Det er til syvende og sidst ikke den, der i øjeblikket har besiddelsen og forvaltningen af ejendommen, men derimod den, der reelt og varigt bærer *ansvaret* for forvaltningen, som panthaveren må kunne holde sig til. Men denne ansvarlige er alene den person, der er tinglyst som ejer og som panthaverne selv har antaget som deres skyldner. Men 3) viser selve det her omtalte forslag, at man under den samtidige hæftelse af ejendomsbesidderen og den oprindelige debitor er nødt til at opstille en hel række særlige kauteler til værn for denne sidstes interesser, til begrænsning af hans hæftelse, (s 167—68). Dette viser, også set fra den anden side, en reel trang til enkelthæftelse. Men det sikreste turde da være at tage skridtet fuldtud og helt fritage den oprindelige debitor for ansvaret for gælden fra det øjeblik, den gyldig er overtaget af en anden med panthaverens samtykke, og på den anden side ikke pålægge den anden noget ansvar, før denne overtagelse har fundet sted.

Den kumulative hæftelse af sælger og en besiddende køber synes mig iøvrig heller ikke tilstrækkelig at kunne begrundes ved hensynet til pant-haverens interesser (således anf betænkning s 165); ti godkender denne ikke køberen som debitor, er han beskyttet mod dennes misrøgtning af ejendommen, dels ved det almindelige erstatningsansvar mod besidderen, og dels ved det ansvar for misligholdelse, han kan gøre gældende imod den tidligere ejer, som han stadig har fastholdt som skyldner.

Ud fra de i det foregående anførte grunde sonderer T L § 39 mellem de to ovenfor fremhævede grupper af tilfælde og bestemmer idethele:

»Overtager en erhverver af fast ejendom pantegælden i denne efter aftale med overdrageren, og bestemmer pantebrevet, at gælden ikke kan forlanges udbetalt i tilfælde af ejerskifte, er erhververen, når hans adkomst er tinglyst som ubetinget, indtrådt i og overdrageren frigjort for sin forpligtelse overfor panthaveren. Dog er denne berettiget til at kræve den tidligere ejer for alle ydelser efter pantebrevet, så længe han ikke har modtaget meddelelse om overtagelsen og den nye ejers tinglysning med fornødent bevis herfor. Overdrageren kan forlange, at der gives pantebrevet en af panthaveren underskreven påtegning om gældsovertagelsen.

I andre tilfælde får gældsovertagelsen først virkning for panthaveren ved en af ham og den nye ejer indgået aftale. Aftalen kan ske ved påtegning på pantebrevet.

Gældsovertagelsen behøver ingen tinglysning.«

Reglen i § 39 er deklaratorisk; det kan altså frit vedtages i pantebrevet, at overdrageren skal vedblive at hæfte uden hensyn til ejerskiftet og uden hensyn til, at kapitalen ikke forfalder ved ejerskiftet. Hvis der i et pantebrev står, at det er *uopsigeligt* i tilfælde af *ejerskifte, men* dog på betingelse af, at der ved hvert sådant skifte skal erlægges *et ekstraordinært afdrag* på kapitalen, kommer § 39, 1 pkt om automatisk debitorskifte formentlig ikke til anvendelse, ti i et sådant tilfælde er gælden jo kun delvis uopsigelig ved ejerskifte, hvortil kommer, at der ikke kan sættes nogen grænse for afdragets størrelse som betingelse for § 39, 1 pkt's anvendelighed. Man kunne jo bestemme, at f eks $\frac{1}{3}$ eller $\frac{1}{2}$ af kapitalen skulle udbetales ved ejerskifte.

Gældsovertagelsen behøver ikke efterpanthaverens samtykke, se § 40, 3—6 stk modsætningsvis; og det er i så henseende uden betydning, om foranstående prioritet, der overtages af køberen, er gæld ifølge et skadesløsbrev eller ifølge et almindeligt pantebrev. Hvad enten sælgeren er en velstillet person, der kun havde udnyttet skadesløsbrevet f eks på 20.000 kr indtil 6000 kr, og køberen er en insolvent person, der straks udnytter skadesløsbrevets maksimum, 20.000 kr, eller det er omvendt, må hele dette personlige gældsforhold være efterpanthaveren uvedkommende; han *ved*, at han står tilbage for en *hæftelse på 20.000 kr*. Hvor meget eller hvor lidt der skyldes i øjeblikket heraf, kommer ikke ham ved.

Sælgerens fritagelse for det personlige gældsansvar efter § 39, 1 stk indtræder ikke, dersom pantebrevet er forfaldent til hele kapitalens udbetaling *forinden* gældsovertagelsen, f eks ved vanrøgt

af ejendommen (jfr J M bemærkninger s 24). Ej heller frigøres sælgeren, hvis han kun har solgt ejendommen pro forma, blot for at blive fri for gældsansvaret, U f R 1939. 654, *Torkild-Hansen* i U f R 1939 B. 288—90. Skyldneren kan ved overdragelse blive frigjort for det personlige gældsansvar ved passivitet fra pantekreditors side, U f R 1947. 975 H.

Under ordene: »alle ydelser efter pantebrevet« i § 39, 1 stk, 2 pkt går ikke blot renter, afdrag og administrationsbidrag, men også betaling af hele kapitalen på én gang, jfr U f R 1929. 570. »Meddelelsen« efter samme bestemmelse kan være både mundtlig og skriftlig, men da der ved mundtlige meddelelser let kan opstå tvivl og bevisvanskeligheder, jfr tilfældet i nys nævnte dom i U f R 1929. 570, må det tilrådes at bruge den skriftlige form.

Også den i 2 stk nævnte aftale kan være mundtlig såvel som skriftlig. Den kan iøvrig være både udtrykkelig og stiltiende. Om sidstnævnte se *Lassen* I s 688—89 med de dér nævnte domme, hvoraf fremgår, at panthaverens ret mod den oprindelige skyldner ikke bortfalder derved, at han af overtageren modtager afbetaling eller renter, og end ikke derved, at han gør sin ret gældende mod overtageren, se også U f R 1934. 577. Overdrageren bør, for at være sikker, skaffe sig panthavernes direkte samtykke til gældsovertagelsen, jfr U f R 1934. 668.

M h t 3 stk bemærkes, at gældsovertagelse ifølge § 39, ligesåvel som transport ifølge § 2, vel ikke »behøver« tinglysning, men der er intet til hinder for, at man tinglyser begge disse forandringer i retsforholdet, om man af særlige grunde måtte ønske det.

Sluttelig bemærkes, at stempeloven i sin nye udgave har fulgt T L's ordning af gældsovertagelsen i § 39, se stpl § 114, 2 stk.

2. Også ved forandring af den *berettigede* person, transport eller anden overførelse, opstår der et spørgsmål i forbindelse med tinglysningen. *Overførelse af ejendomsretten* skal jo altid tinglyses. Men spørgsmålet er: i hvilket omfang skal *transport af middelbare rettigheder over ejendommen* tinglyses?

De, der erhverver rettigheder *over selve ejendommen* i forhold til *ejeren*, har nu intet rimeligt krav på, at transport af de på ejendommen hvilende middelbare rettigheder tinglyses. Når der blot er tinglyst, at den og den ret, f eks en brugsret, servitut er stiftet over ejendommen, må det i forhold til disse erhververe være temmelig underordnet, hvem der i øjeblikket er indehaver af retten, med-

mindre overdragelse heraf er forbudt, i hvilket tilfælde tinglysning jo også er uden betydning.

De derimod, der erhverver rettigheder *over den middelbare ret* ved aftale med *denne rets indehaver* — f eks ved fremleje ved brugsrettigheder, hvor denne er tilladt — har naturligvis den største interesse i, at indehaveren ikke i forvejen helt eller delvis har overdraget sin ret til andre, uden at der er sket tinglysning herom. At overførelse af delvise rettigheder i almindelighed skal tinglyses overfor disse erhververe, måtte allerede anses at være den nedarvede rets regel, og der er al grund til at opretholde denne regel, se højesteretsdom i U f R 1918. 218. Se også *Aubert* s 152—53, *Hagerup* s 29.

Dette er også sket ved T L § 1. Under »aftaler om ejendommen« og »retsforfølgning« i § 1 går utvivlsomt også aftaler med den middelbare rets *indehaver*, om overdragelse af denne ret og forfølgning fra *denne indehavers* kreditorer, ganske på samme måde som aftaler med og forfølgning mod ejendomsrettens nuværende, tinglyste ejer; og hvis en person, der får overdraget den delvise ret af dennes indehaver, vil sikre sig mod dennes kreditorer og senere efterfølgere ad omsætningsvejen, må han derfor ifølge § 1 lade sin overdragelse tinglyse, U f R 1936. 1135, *Illum*, Tinglysning s 31—32.

En vigtig undtagelse fra den her fremhævede hovedregel har vor ret dog med føje gjort for panterettigheders vedkommende, idet allerede fr 7 febr 1738 § 5 bestemmer, at »transporter på engang protokollerede obligationer ej behøver at tinglyses.« Denne frie, formløse transport har virket overordenlig heldig hos os og indenfor sit område bidraget til at gøre vort tinglysningssystem let anvendeligt og simpelt i praksis, medens fremmede landes systemer her ofte har belemret forretningslivet med unødvendig omstændelighed. De germanske grundbogordninger står i denne henseende tilbage for vor ret, hvad enten de har besværet omsætningen med kravet om, at enhver transport skal indføres i grundbogen — til vidtløftighed også for denne — eller de vel har opgivet dette, men istedenfor har opstillet nye formkrav, navnlig notariel eller retslig bekræftelse af transporten; jfr B G B §§ 1154 og 1155. Se om fordelene ved vort system idethele den udførlige udvikling hos *Ørsted* s 316—327.

Denne vor nedarvede rets regel om transport og anden overførelse af pantebreve er også blevet opretholdt ved T L, hvis § 2 herom bestemmer:

»Når et pantebrev er tinglyst, behøver overdragelse eller anden overførelse af pantebrevet ingen tinglysning.«

Også i forhold til panthaverens medkontrahent og dennes betryggelse er det ubetinget det naturligste, som vor ret gør, at knytte transporten og enhver anden stiftet ret over pantebrevet til selve dette, og ikke til tingbogen eller andet. Dansk ret behandler pantebrevet på samme måde som andre omsætningsgældsbreve. Den tillid i erhvervelsen, som ellers knytter sig til indførelsen i tingbogen, knyttes her allerede til selve pantebrevet. Dette bliver herved omsætningsens bærer. Den, der erhverver et pantebrev, være sig til ejendom, pant e l, ved, at han alene kan opnå beskyttelse for denne sin ret ved at få pantebrevet udleveret, gbl §§ 14 og 22; tinglysning er her overflødig; og omvendt ved han, at ingen forud for ham kan have erhvervet ret over pantebrevet, hvis han i god tro får det udleveret. Pantebrevet træder altså her i realfoliets sted.

Når tinglysningen efter T L § 27 sikrer pantebrevet mod indsigelser vedrørende *udstedelsen*, er det en naturlig konsekvens heraf, at heller ikke *transporten* af pantebrevet kan mødes af nogen indsigelse. Der er med andre ord al god grund til at lade den regel, der allerede gælder ved transport af vekslers, checks, konnossementer o l, se V L § 16, checkloven § 21, søl § 165, også gælde pantebreve, således også i tysk ret B G B § 1155. Som før fremhævet: det dokument, der er bærer af realkrediten, bør i så henseende ikke være ringere stillet end de dokumenter, der er bærere af den merkantile økonomi. Denne beskyttelse for transporten af tinglyste pantebreve er nu gennemført ved T L § 28.

Ved denne regel vil godtroende erhververe af disse altså være sikrede mod indsigelsen: falsk eller aftvungen transport. Da disse erhververe endvidere efter T L § 27 gennem tinglysningen er sikrede mod indsigelsen: falsk og tvang ved udstedelsen, idet staten dækker, se T L § 27, jfr § 31, mod denne risiko, bliver altså et tinglyst pantebrev i fast ejendom herefter praktisk talt uangribeligt i en godtroende erhververs hånd, mere uangribeligt end de nævnte almindelige merkantile dokumenter; og det ligger i, at der ved de sidste mangler en til tinglysningen svarende akt, der kan sikre mod falskindsigelsen ved dokumentets udstedelse fra første hånd. Køberen af et tinglyst pantebrev må dog forvisse sig om, at dommerens tinglysningspåtegning er ægte, men dette kan sikres ved at efterse

tingbogen. Endelig må bemærkes, at køberen af et pantebrev naturligvis ikke ved tinglysningen er sikret mod, at det af ham købte pantebrev er en falsk *eftergørelse* af et ægte tinglyst pantebrev. Mod tab herved dækker staten ikke efter T L §§ 27 og 31.

Når der viser sig *uoverensstemmelse mellem tingbogen og pantebrevet* i deres angivelser om panteretten, må pantekreditor efter det tidligere anførte selv overfor tredjemand bevare sin panteret fuldtud efter det originale pantebrevs indhold; men tredjemand, der i tillid til tingbogens indhold indgår aftaler om ejendommen, får, som før nævnt, erstatning for det tab, han lider herved af staten efter T L § 34.

Omvendt følger det af den almindelige regel om eksstinktive erhvervelser, at den pantekreditor, der af sit pantebrev kan se, at tingbogens angivelser af panteretten er urigtige, ikke kan påberåbe sig tingbogen, da den fornødne gode tro her mangler. En udtrykkelig positiv bestemmelse desangående ses da ikke at være nødvendig; se i tysk ret B G B § 1140, jfr Planck s 506 og 464 ved § 1116.

Om, at § 2 ikke er til hinder for, at erhververen af et pantebrev lader sin adkomst dertil tinglyse, og om dens begrænsning til *negotiable* pantebreve, se nærmere i III bd, samt *v. Eyben* i Juristen 1951 s 54—56, cfr *Illum*, Tinglysning s 46 f.

II. ARV

I spørgsmålet, om erhvervelse ved arv skal tinglyses, har kunstige begrebssondringer bidraget væsentligt til at forvirre sindene og føre dem på afveje. Navnlig har den før omtalte germanske sondring mellem retserhvervelser, der først opstår ved indførelse i grundbogen, og dem, der opstår uafhængige af denne, anrettet megen forvirring også hos nordiske forfattere.

Det er således et tydeligt udslag af germansk påvirkning, når det hævdes, at erhvervelse ved arv bør være undtaget fra den almindelige fordring om tinglysning, og det til begrundelse af en sådan særregel siges: dette er en ganske selvfølgelig regel, da tingen, når den forrige ejer er død, jo ikke kan betragtes som ejendomsløs, og der da ingen andre privatpersoner er, der kan blive at anse som ejere, end arvingerne, *Hagerup* s 10. Den samme tankegang udtrykkes andetsteds på lignende måde: »Würde auch der Erbe erst mit der Eintragung Eigentümer, so wäre vom Zeitpunkte des Todes

des Erblassers bis zur Eintragung des Erben niemand Eigentümer!«, *Wieland* s 59.

En sådan betragtning er forståelig, når man overhovedet i den positive ret har den besynderlige regel, at der findes retserhvervelser, der idetheletaget kun opstår ved grundbogens hjælp, ved indførelse i denne, nemlig erhvervelser ved aftale; ti så vil man snart opdage, at der ihvertfald findes visse retserhvervelser, hvor det er helt umuligt at opretholde denne kunstige opfattelse, nemlig arv, retsforfølgning, ægteskab o l, B G B § 873, jfr *Fischer* og *Henle* s 558, Z G B § 856. For en naturlig opfattelse opstår derimod *alle* retserhvervelser, også erhvervelser ved aftale, i livet selv, uafhængigt af nogen bogføring, af nogen tinglysning. Dette er, som tidligere berørt, også anerkendt både i nordisk, angelsaksisk og fransk ret. Der bliver da slet ingen brug for nogen sondring efter erhvervs måder i den heromhandlede retning. Hvad enten det drejer sig om arv, retsforfølgning, ægteskab eller om aftale, så *stiftes* selve retten allerede ved aftalen, ægteskabets indgåelse, ved dødsfaldet o s v; der bliver ingen plads for spekulationer over tomme rum mellem disse begivenheder og tinglysningen. Tinglysningen har overhovedet ingen betydning for rettens stiftelse, men alene for dens beskyttelse overfor tredjemand. Men denne tinglysningens beskyttelse er der til gengæld ligesåvel trang til ved arv, retsforfølgning o l som ved aftale. Dette sidste anerkendes forøvrigt selv i tysk ret, ti selvom det her indses, at selve retten ved arv o l stiftes uafhængig af grundbogen ifølge B G B § 873, så vil dog også denne retserhvervelse, hvis den ikke indføres i grundbogen, ifølge B G B § 892 kunne sættes tilside, eksstingveres af en godtroende erhverver, der indgår aftaler i tillid til grundbogens udvisende, se også Z G B § 971, jfr *Wieland* s 573. Tinglysning af arvefaldet er således ikke blot heldig som skabende fornøden legitimation for arvingen til at råde over ejendommen, men også nødvendig for at give ham beskyttelse overfor senere overdragelser. Den sidstnævnte beskyttelse har navnlig betydning for legatarer, der ved testamentet har fået tillagt en fast ejendom.

Det rette er da at kræve tinglysning ved arv såvelsom ved aftale. Vor ældre ret havde en mangel, idet vi savnede en almindelig forskrift om tinglysning ved arv, se *Torp* s 297, *Deuntzer* i U f R 1870 s 770. En sådan forskrift fandtes derimod i svensk ret, se Lagfartslagen § 1. Det samme er tilfældet i engelsk ret, se *Williams* s 671—72, Land Reg Act s 41. I fransk ret kræves tinglysning ikke ved

arv, men dette er med føje kritiseret i Frankrig selv som en meget væsenlig mangel, *Planiol* 2613, jfr 2620 ff.

Ved den nærmere ordning vil tinglysningen ved arv falde i to stadier. I tilfælde af offentligt skifte må det gøres til pligt for skifteretten, når en afdød viser sig at efterlade fast ejendom, uopholdelig at meddele dødsfaldet til tinglysningskontoret, til indførelse i tingbogen. Herved sættes der straks bom for alle uberettigede viljesbestemmelser. Ved privat skifte må det blive arvingernes sag som de nærmeste interesserede i spørgsmålet at meddele dødsfaldet til tinglysningsmyndigheden. Senere, når ejendommen ved skiftet udlægges en af arvingerne eller en legatar, må der gives yderligere meddelelse til tingbogen herom.

Denne ordning er også gennemført ved T L §§ 12 og 13. Ved *offenlig* skifte skal skifteretten eller executor testamenti, når der i boet findes faste ejendomme, snarest meddele dommeren dette til tinglysning, jfr An formular XX, A L § 12, 3 stk. Ved *privat skifte* og en ægtefælles hensiddende i uskiftet bo tinglyses skifteudskrift eller erklæring fra skifteretten om, at arvingerne har overtaget boet til privat skifte, eller at boet er udleveret ægtefællen til uskiftet bo. Sådant udskrift eller erklæring er da tilstrækkeligt grundlag for de pågældende til tinglysning af dokumenter ejendommen vedrørende.

Der havde ved privat skifte og hensiddende i uskiftet bo tidligere hos vore tinglysningsmyndigheder været en tilbøjelighed til ikke at anse skifterettens erklæring om, at boet var overgivet vedkommende til privat skifte eller hensiddende i uskiftet bo, for tilstrækkeligt grundlag for tinglysning af dispositioner over ejendommen, åbenbart ud fra den betragtning, at skifteretten ikke, inden den overlader arvingerne boet, stiller særlige krav til beviset for disses adkomst, og heller ikke selv anstiller selvstændige undersøgelser desangående. Man havde derfor yderligere krævet optagelse af arvelegitimationsvidne som betingelse for at tinglyse arvingernes bestemmelser over ejendommen uden retsanmærkning, se således retsanmærkning i U f R 1907. 202 og den der anførte overrettsdom, der gav retsanmærkningen medhold. Højesteret har imidlertid med føje underkendt denne praksis og fastslået, at da skifteretten dog, inden den overlader boet til privat skifte eller hensiddende i uskiftet bo, ialtfald påser, at de lovbestemte betingelser herfor er tilstede, må skifterettens anerkendelse af, at disse betingelser er fyldstgjort, anses for tilstrækkelig legitimation for arvingerne til at råde over ejendommen. Tinglyst skifteudskrift desangående er altså tilstræk-

kelig adkomst, U f R 1908. 55, jfr herved J M skr nr 310, 25 aug 1909.

Det er denne praksis, der er blevet lovfæstet i T L § 12, 3 stk. Hvis arvingerne ikke agter at beholde ejendommen, men straks ønsker at sælge den, kunne, som på et tidligere sted bemærket, måske noget tale for blot at kræve skifteudskriften forevist til legitimation ved lysning af arvingernes skøde til tredjemand, og ikke kræve den lyst som adkomst; men dette spørgsmål har væsentlig kun afgiftsmæssig interesse; og tinglysningsafgiften er ved arveadkomst i dansk ret kun det halve af afgiften ved skøde, se A L § 5, jfr § 1.

Indenfor arveretten har på dette område også sondringen mellem tinglige og obligatoriske rettigheder bidraget til at skabe forvirring. Overfor en ældre opfattelse, at legatarer altid kun havde en fordringsret mod arvingerne, se således endnu tysk ret, se B G B § 2174, jfr *Dernburg* 5 bog s 207 ff, hævdede en senere lære, at legatærens ret ingenlunde altid alene var en fordringsret; der kunne også ved testamentet være tillagt legatæren en tinglig ret, en direkte ret til tingen, ejendommen, *Deuntzer* i U f R 1870 s 766—70. Ved denne lære opstod der altså en sondring mellem de tilfælde, hvor ejendommen direkte var overdraget legatæren ved testamentet, og de tilfælde, hvor dette mentes alene at tillægge ham en fordring på at få ejendommen overdraget af arvingerne. Nu lærtes det, at når ejendommen direkte var overdraget legatæren ved testamentet, behøvede man ikke ligesålidt som ved arv, tinglysning efter reglerne om skøder; men når der derimod ved testamentet alene var tillagt legatæren en fordringsret mod arvingerne på at få ejendommen overdraget, så måtte denne overdragelse — være sig ved nyt skøde eller ved påtegning — tinglyses efter de almindelige for skøder gældende regler. Ved sidstnævnte synes der nærmest at være tænkt på tilfælde, hvor *testamentet pålægger* arvingen at overdrage *dennes egen* eller *en tredjemand tilhørende* ejendom, se *Deuntzer* anf st s 770, jfr s 768 (stpl § 58 anvender derimod ikke sondringen mellem tinglig og obligatorisk ret, men sondrer blot efter, om ejendommen er »tillagt legatæren ved testamentet« eller ej, i hvilket sidste tilfælde der kræves stempel som ved skøder).

Til denne lære må bemærkes, at »fordringsret« i denne forbindelse er to ting, nemlig fordringsret overfor *arveladers* bo og overfor *arvingernes* bo. I forhold til arveladers fragålsesbo vil legatærens ret end ikke være en fordringsret, idet han må vige selv for arveladerens simple kreditorer, jfr herved *Bentzons Arveret*, 1931 s 333—34, *Borum*, Arvefaldet s 105 ff, jfr *Ernst Møller* s 479—81. Er det nødvendigt til disses fyldestgørelse, kan de tilegne sig også den legatæren tillagte ejendom; og arveladers testamentariske vilje kan her hverken gøre fra eller til. Det er i så henseende ganske ligeegyldigt, om han har villet tillægge legatæren en »tinglig« eller »obligatorisk« ret. I forhold til *arvingernes* kreditorer (og afdødes kreditorer i vedgålsesbo) kan der derimod meget vel *tænkes*

en sondring mellem tilfælde, hvor legataren kun har en fordringsret til ejendommen, og tilfælde, hvor han har en omsætningsbeskyttet ret. Men det er den slags tænkte sondringer, som en normal arvelader aldrig af sig selv vil falde på. Og hvis det — formentlig ret sjældne — tilfælde indtræder, at en arvelader pålægger en arving at overdrage en denne — eller tredjemand — tilhørende ejendom til legataren, er det klart, at legataren ikke får ejendomsret, før ejendommen er overdraget ham af tredjemand eller arvingen ved skøde, der tinglyses efter de almindelige regler.

Også hvor en legatar ved testamente har fået tillagt en ret til en fast ejendom, skal denne ret tinglyses for at få beskyttelse mod arvingernes kreditorer og senere omsætningserhververe, ved at en udskrift af testamentet lyses som hæftelse på ejendommen, se en drøftelse i »Juristen« 1937, *Borum*, 17 ff, og *Egmont Andersen*, 65—68, jfr *Borum*, Arvefaldet s 116 ff, *Illum*, Tinglysning s 95—96, 239 note 9, *samme* i Sagførerbladet 1950 s 355—56, *Stig Juul* smstds s 497—98, men herimod *C. Torkild-Hansen* s 356—57 og 498—99, hvis opfattelse jeg er ganske enig i, l c s 357.

Det må anses tilrådeligt, at arvingen meddeler ejerskiftet til skattemyndighederne (amtstuen) og til tinglysningsdommeren, da ejendommen ellers uden hans vidende kan blive solgt ved tvangsauktion som følge af en uberigtiget skatterestering, U f R 1937. 991.

III. RETSFORFØLGNING

Dansk ret begyndte, som under den historiske udvikling omtalt, allerede i det 18 århundrede at gennemføre den sunde regel, at kreditorers retsforfølgning overfor debtors faste ejendom skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod senere erhververe i god tro af rettigheder over ejendommen. Således krævedes tinglysning efterhånden både ved udlæg, arrest og konkurs, fr 7 febr 1738 § 1, rpl § 529, 2 stk, pl 18 jan 1788, rpl § 616, 2 stk, pl 10 april 1841, KL § 2. En mangel var det dog, at insolvent dødsboskifte ikke skulle tinglyses, jfr Sk L kap 3. I *norsk* ret skulle udlæg og arrest tinglyses; derimod er tinglysning ved konkurs her kun foreskrevet ved visse retsvirkninger, jfr *Harbek* og *Solem* 57 og 116. I Sverige var tinglysning ved retsforfølgning overhovedet kun foreskrevet som en sådan faktisk kundgørelse, uden privatretlig betydning. Et udlægs retsvirkning for tredjemand kunne således indtræde uafhængig af kundgørelsen, se *Nordling* s 314 ff, s 315 med noter.

I *tysk* ret fuldbyrdes udlæg og arrest ved indførelse af et sikringshypotek i grundbogen; og kreditors ret er her først stiftet, når dette tvangshypotek er indført i grundbogen, Z P O §§ 866, 867,

jfr *Gütthe* s 448 ff. Derimod hører erhvervelse på tvangsauktion ikke til de adkomster, hvor der ifølge B G B § 873 til selve rettens stiftelse kræves indførelse i grundbogen. Også konkursens retsvirkning indtræder uafhængig af indførelse, nemlig fra konkursens åbning. Men skønt således i disse tilfælde indførelse i grundbogen ikke er nødvendig til selve *stiftelsen* af retten, er denne indførelse derimod som følge af B G B § 892 nødvendig for at beskytte retten mod godtroende omsætningserhververe; jfr for konkurs § 892, 2 pkt, se *Gütthe* s 856—57, jfr 236. Taget under ét vil det altså sige, at tysk ret ved al retsforfølgning som minimum kræver indførelse i grundbogen af hensyn til disse erhververe. — I *engelsk* ret er det i Land Reg Act s 42 udtrykkelig foreskrevet, at konkurs, der omfatter registreret land, skal indføres i registreringsmyndighedens bøger. Og for udlæg (og konkurs) i faste ejendomme idetheletaget er der påbudt en særlig registrering, hvilken foranstaltning efterhånden er gennemført og forbedret ved en række love i det 19 århundrede, se Law of Property Act s 195, jfr *Williams* s 320 ff. — I *fransk* ret skal udlæg og konkurs også tinglyses; for sidstnævntes vedkommende sker det ved, at der til fordel for kreditorerne indskrives et hypotek på ejendommen, se *Planiol* 2620 ff II 205. Om erhvervelse på tvangsauktion, se *Planiol* 2612.

Overalt i landene har således den praktiske trang banet vej for den grundsætning, at alle retsforfølgningsskridt mod faste ejendomme skal tinglyses af hensyn til godtroende erhververe, omend grundsætningen naturligvis ikke alle vegne er trængt igennem under lige fuldkomne former. Det må således siges at være en ret ufuldstændig form, når tinglysningen nogle steder alene er gennemført som en ordensforskrift, og ikke som en betingelse for retsvirkningen overfor tredjemand. For realomsætningen og realkrediten er det bedste ikke for godt; og de kan ikke nøjes med mindre end tinglysningens ubetingede pålidelighed også på dette område. Ved at gøre tinglysningen til en betingelse for gyldigheden i forhold til tredjemand opnås to ting, dels at man trygt kan betragte alt, som ikke er tinglyst, som ikke eksisterende i forhold til sig, og dels, at der lægges det kraftigste pres på kreditorer, såvelsom andre, til at sørge for tinglysning af deres ret. Det må formentlig også siges at være en ufuldkommen form og et omsvøb, at kreditorerne skal lade deres forfølgningsskridt tinglyse under form af et hypotek. En simpel bemærkning til tingbogen om, at udlæg er gjort for det og det beløb, eller, at konkurs er indtrådt, turde være tilstrækkelig.

Der er således al grund til at fastholde det høje stadi, dansk ret i denne henseende indtager, dens ubetingede krav om tinglysning og dens enkle form, og at udvide dette krav til også at gælde insolvent dødsboskifte.

Ligesom ved arv er der også to stadier ved retsforfølgning af interesse for tinglysningen, retsforfølgningens begyndelse (udlægets iværksættelse, konkursens åbning), hvorom der altså straks bør ske meddelelse til tingbogen, og afslutningen, tvangsauktionen, der ender med udstedelse af auktionsskøde, der ligeledes tinglyses.

Denne ordning er også i det hele og store gennemført ved T L §§ 12 og 13. Såsnart en konkurs erklæres, og konkursboet ejer faste ejendomme, skal skifteretten uopholdelig sende meddelelse herom til tinglysningsdommerne til indførelse i tingbogen, T L § 13, 1 stk, jfr An formular XIX. Når en kreditor gør udlæg, må han straks lade det tinglyse, da han ellers udsætter sig for at blive fortrængt af mellemkommende aftaler eller retsforfølgningsskridt, der tinglyses før hans udlæg, T L § 12, jfr §§ 1 og 25. Hvis ejendommen senere afhændes ved endelig tvangsauktion, skal fogden uopholdelig sende meddelelse herom til tinglysningsdommeren til indførelse i tingbogen, T L § 13, An formular XVIII. Senere vil naturligvis køberen af ejendommen på auktionen af egen drift lade sit fogedudlægsskøde tinglyse, da han først herigennem bliver legitimeret til at råde over ejendommen i forhold til tingbogen.

IV. ANDRE ERHVERVSMÅDER. ÆGTESKAB. EKSPROPRIATION. HÆVD

A. At erhvervelse ved *ægteskab*, hvis den forandrer dispositionsretten over ejendommen, skal tinglyses, ligesåvel som erhvervelse ved arv, er sikkert den heldigste regel, se også *Aubert* s 120, *Hagerup* s 23—24. Tysk rets ordning kan ikke anses for tilfredsstillende, idet indførelse i grundbogen ved ægteskab kun er hjemlet i en enkelt retning, se B G B § 1438, 3 stk, jfr §§ 1445, 1404; se *Planck* 4 bd s 203. Tredjemand kan følgelig her ikke helt forlade sig på grundbogen, men må søge andre oplysningskilder.

Sådanne ordninger er ikke betryggende for tredjemand. Det er ikke rimeligt her at henvise denne til at undersøge *andre* oplysningskilder, f eks ægtepagtregister, personlige forhold o s v. Ved alle *almindelige* indskrænkninger i dispositionsretten, der følger af

sådanne akter som umyndiggørelse, konkurs, ægteskab o l, må den rette ordning være, at der *dels* gives en almindelig oplysningskilde — være sig offentlig bekendtgørelse, register e l — og *dels*, forsåvidt akten in casu også rammer faste ejendomme, gives en særlig oplysning herom i de for disse ejendomme indrettede særlige bøger, tingbøgerne.

Denne ordning er også gennemført ved T L. I forhold til tinglysningsvæsenet betyder den ejendommelige ordning, der er indført ved ægteskabslov II, i forbindelse med T L § 1, *praktisk talt en særejeordning over hele linjen*. Når en fast ejendom efter tingbogen tilhører A, være sig en mand eller kvinde, kan tinglysningsmyndigheden trygt gå ud fra, at han eller hun er legitimeret og alene legitimeret til at råde over ejendommen, lige indtil der fremkommer til tinglysning et dokument i modsat retning.

a. Gifter A sig, og der oprettes *ægtepagt*, der stifter *særeje* efter ægteskabslov II §§ 28 ff mellem A og dennes ægtefælle B, bliver ægtepagten tinglyst, dels ved mandens personlige værneting som vedrørende formuen i almindelighed efter T L kap 7, se §§ 43—46, 49, jfr ægteskabslov II §§ 49—50, jfr T L § 53, 2 stk, og dels særlig for nævnte faste ejendoms vedkommende i retskresen, hvor denne ligger, jfr T L §§ 1, 7 ff. Men denne ægtepagts lysning medfører jo kun en bekræftelse af den i forvejen efter tingbogen herskende fri rådighed for A over ejendommen.

b. Dersom der *ikke* oprettes *ægtepagt om særeje*, og der således mellem ægtefællerne indføres det såkaldte formuefællesskab efter ægteskabslov II §§ 15 ff, vil dette formuefællesskab dog ikke i mindste måde berøre den i tingbogen indførte, nu gifte A's eneråden over ejendommen, sålænge tinglysningsmyndigheden ikke har modtaget til lysning et særligt dokument, hvorefter denne eneråden indskrænkes. Efter ægteskabslov II § 16 er enhver af ægtefællerne, trods formuefællesskabet, enerådig over alt, hvad han eller hun ejede ved ægteskabets indgåelse og senere har erhvervet. Den nævnte, i tingbogen indførte ægtefælle A vedbliver derfor at råde lige så frit som før ægteskabet over ejendommen; han (eller hun) kan pantsætte, sælge den; og hans (eller hendes) kreditorer kan søge fyldestgørelse i den, jfr ægteskabslov II § 25, uden at tinglysningsmyndigheden i mindste måde behøver at spørge om eller tage hensyn til, at han (eller hun) er gift. Ved enkelte arter af faste ejendomme — dem, der tjener til bolig for A's familie eller erhvervssted for ægtefællerne eller for den anden ægtefælle B — skal

A ganske vist have B's samtykke til salg, pantsætning e l, men efter domspraksis, både før og efter T L's ikrafttræden, er det nu fastslået, at tinglysningsdommeren hverken har ret eller pligt til at forlange nogen art af bevisligheder angående den tinglyste ejers mulige gifte eller ugifte stand eller ejendommens karakter af bolig eller erhvervsjendom, og at derfor den ægtefælle, der vil indskrænke den andens, her A's råden over ejendommen efter bemeldte § 18, selv positivt må sørge for at lade denne rådighedsindskrænkning tinglyse, da den i modsat fald ingen betydning har for tinglysningsmyndighederne, se således domme før T L i U f R 1926. 731 og 966, og efter T L i U f R 1927. 1057, jfr 1927. 701, 1947. 199, 1949. 1042, 1950. 592, *Borum*, Familieretten II s 218. Denne retspraksis har nu klar hjemmel i T L § 1 og § 10, 1 stk, ti efter disse T L's ledende regler skal enhver ret over den faste ejendom og enhver rådighedsindskrænkning desangående tinglyses, altså også den i nævnte ægteskabslov II § 18 omhandlede ret og rådighedsindskrænkning. — Hvis en sådan gift ejers ægtefælle dør, er det da efter det anførte overflødig at tilføre tingbogen meddelelse om dødsfaldet og at tinglyse arveudlægsskøde, og begæring herom må — da sådan lysning er åbenbart overflødig, — afvises, U f R 1936. 1127. Ved begæring om tinglysning af vielsesattest kan tinglysningsdommeren kræve oplyst, om familien har bolig eller erhverv på ejendommen, U f R 1949. 1042.

Hvis den gifte person A *ikke* har *ejendomsret* over ejendommen, men en *delvis ret* herover, f eks et *tinglyst pantebrev* i ejendommen, og pantebrevet lyder alene på A's navn, skal tinglysningsdommeren også uden videre tinglyse alle A's bestemmelser over pantebrevet, være sig udslettelse, relaksation, ændringspåtegninger uden at undersøge spørgsmålet om A's gifte eller ugifte stand eller forlange bevisligheder for den anden ægtefælles samtykke, jfr U f R 1927. 474. Ti hvad enten pantebrevet hører til A's særeje eller A's bodel, råder A efter ægteskabslov II §§ 16 og 25 lige frit over værdipapiret (bortset fra den upraktiske regel i bemeldte lovs § 17, som tinglysningsdommeren naturligvis ikke kan indblandes i).

Efter de ovenfor anførte regler skal da en kreditforening og et aktieselskab heller ikke, når en ægtefælle A, f eks en hustru, begærer obligationer eller aktier noteret i foreningens eller selskabets bøger som tilhørende A, forlange nogensomhelst bevislighed herfor, ti hvad enten obligationerne eller aktierne hører til hustruens særeje eller bodel, råder hun frit over dem og behøver ikke den anden ægtefælles samtykke til sine

bestemmelser over dem; således med føje *R. Gram* i U f R 1929 B 140—41, bemærkninger til *E. Krag* s st s 104—6, jfr. noteringsbkg 24 juni 1938 § 3, 4 stk.

Hvis en ægtefælle, f eks hustruen *køber en fast ejendom*, og blot begærer skødet, der lyder på hendes navn, indført i tingbogen på dette, altså uden bemærkning om særeje, må tinglysningsdommeren efterkomme begæringen uden at undersøge, hvorfra købesummen stammer; ejendommen hører i dette tilfælde til hendes bodel. Hvis hun derimod begærer ejendommen indført i tingbogen som sit særeje, må selve særejeforholdet dokumenteres efter ægteskabslov II § 21, U f R 1933. 388, 1944. 361; men det ligger udenfor tinglysningsdommerens opgave at undersøge, om ejendommen nu også i det hele reelt er købt for særemidler, om købesummens og pantegældens størrelse i sammenligning hermed har det rette forhold o l; og tinglysningsdommeren skal følgelig ikke give retsanmærkning om, at der mangler oplysning om sådanne forhold, U f R 1928. 336, 1946. 721, jfr dog 1944. 361 (uklarhed). Se min afhdl i U f R 1927 B 309—11. — Er ejendommen tilskødet ægtefællen af en tredjemand som gave og som særeje, kan skødet tinglyses som stiftende særeje, selvom gaven herved (på grund af prioriteringen) er ret ringe. U f R 1935. 184, 1114, 1948. 637.

Disse regler må også gælde, hvis den ene ægtefælle A sælger sin ejendom til den anden ægtefælle B, således at ejendommen herefter skal være B's særeje eller bodel, jfr U f R 1931. 942. Men hvis det klart fremgår af sagen, at denne overdragelse er en gave fra A til B — og herunder går også overdragelse fra bodel til bodel — må tinglysningsdommeren, forinden gave-skødets lysning, forlange ægtepagt oprettet, tinglyst og godkendt af overøvrigheden, eventuelt justitsministeriet, se ægteskabslov II §§ 30, 36 og 37, jfr U f R 1927. 1002, 1937. 957, jfr J M cirk nr 181, 28 nov 1925. Og hvis en mand for sine egne midler køber en ejendom og, for at bringe den i ly for sine kreditorer, får skødet udstedt på sin hustrus navn og tinglyst på samme, idet forholdet ikke for tinglysningsdommeren frembyder tegn på, at der foreligger en gave, vil mandens kreditorer senere kunne få denne gave-overdragelse mellem ægtefæller omstødt efter samme lovs §§ 30, 32, 33, og gøre udlæg i ejendommen uden hensyn til overdragelsen. Da hustruen står indført i tingbogen, vil udlægshaveren kunne kræve tingbogen berigtiget og sit udlæg tinglyst.

Selve særejerforholdet må af tinglysningsdommeren kræves dokumenteret enten ved forevisning af ægtepagt eller ved henvisning til den i forvejen, ved samme tinglysningskontor tinglyste ægtepagt, eller ved fremlæggelse af arveladers eller givers bestemmelse (denne findes jo forøvrig ofte i selve skødet), jfr U f R 1935. 184, 1114, og i det i § 21, 3) nævnte tilfælde erklæring fra ægtefællen om, at ejendommen er erhvervet for de i § 21 1) og 2) nævnte særejemidler, se også *Illum*, Tinglysning s 45, 326.

Til overdragelser fra en ægtefælles særeje til den samme ægtefælles bodel (eller omvendt) kræves godkendt ægtepagt, der må tinglyses også ved ejendommens værneting for at være beskyttet mod et aktuelt skiftekrav fra den andens kreditorer, cfr *Illum*, Tinglysning s 332.

For ejendomsoverdragelser fra bodel til bodel, der ikke indeholder nogen gave, er der hjemlet en let og billig fremgangsmåde ved stpl § 55, 3 stk. For her at undgå ethvert gavemoment må købesummen ikke ligge under ejendommens værdi eller ejendomsskylden, prioriteter angives med de nedbragte beløb, og pantebrev udstedes, hvis forskellen mellem ejendomsværdien og de skyldige prioritetsbeløb ikke af køber-ægtefællen kan betales kontant, jfr *Ravnsholt Rasmussen* i »Fuldmægtigen«, 1939. 32.

Tredjemand kan i almindelighed ikke have større undersøgelsespligt overfor en medkontrahents mulige gifte eller ugifte stand, boligforhold o l, end tinglysningsdommeren. Før T L beroede tredjemands stilling til de i ægteskabslov II §§ 18 og 19 omhandlede forhold på, om han indså eller »burde indse«, at hans medkontrahent var uberettiget til at råde over ejendommen som følge af disse forhold, og da der under »burde indse« også gik tilfælde af simpel uagtsomhed, var det ialtfald et tvivlsomt spørgsmål, om tredjemand ikke hver gang, han kontraherede om en fast ejendom med en mand eller kvinde, skulle undersøge, om medkontrahenten var gift eller ugift, om ejendommen var bolig eller erhvervsejendom; og da det navnlig er umuligt at bevise, at en person er ugift, opstår der her tvivlsomme spørgsmål, om *hvilke* undersøgelser medkontrahenten her er pligtig at foretage eller hvilke bevisligheder, attester e l han er nødt til at forlange. På det praktisk vigtigste område er medkontrahenten imidlertid nu blevet befriet for disse undersøgelser og tvivlspørsmål, nemlig på *tinglysningsområdet*. *Udenfor* dette område gælder naturligvis stadig §§ 18 og 19's krav til tredjemand, således at selv simpel uagtsomhed fra hans side pådrager ham betydelig risiko for, at den indgåede aftale senere omstødes af hans medkontrahents mulige ægtefælle. Men når det drejer sig om *dokumenter, der tinglyses*, som skøder, pantebreve e l, gælder bemeldte lov § 18, 2 stk's krav om »burde indse«, altså begrebet simpel uagtsomhed, nu ikke længer, men er afløst af T L § 5, der kræver »*grov*

uagtsomhed« for at statuere ond tro. Det har nu, som det klart fremgår af motiverne til tinglysningsloven, ved indførelse af begrebet grov uagtsomhed på dette område været lovgiverens hensigt, med bevidst brud med den ældre rets for store krav til god tro, netop at lette forretningslivet på hele tinglysningsområdet og befri det for alle besværlige faktiske undersøgelser *udenfor tingbogen* og altså gøre denne til den store *legitimationsbog for erhvervslivet* (jfr Mot s 120, 171—182, 375). Og da det afgjort ikke kan anses for *grov uagtsomhed*, at man, når man køber eller giver lån mod pant i en ejendom, ikke indlader sig på undersøgelser af, om ens medkontrahent er gift eller ugift, om ejendommen er familieboligejendom eller erhvervsejendom, må den ægtefællen eventuelt efter § 18 tilkommende ret tinglyses ikke blot, som ovenfor vist, for at tinglysningsdommeren skal tage hensyn til den, men også for, at den skal kunne gøres gældende overfor tredjemand, der ikke kender medkontrahentens eller ejendommens særlige egenskaber i så henseende. Ægtefællen må altså lade sin vielsesattest tinglyse som grundlag for sin ret i henh til § 18. Viser tingbogen intet i så henseende, skal tredjemand, der vil købe en ejendom eller give lån i denne, altså ikke forlange nogen art af dokumentation for, at hans medkontrahent er ugift, eller for, at ejendommen ikke er bolig for hans eventuelle familie eller erhvervsejendom for en mulig anden ægtefælle o s v. Kun hvis tredjemand positivt ved, at hans medkontrahent er gift og at ejendommen f eks er bolig for hans familie, eller han selv ved en ganske overfladisk betragtning ikke kunne undgå at få dette at vide, foreligger grov uagtsomhed, dersom han i så fald ikke skaffer sig den anden ægtefælles medunderskrift. Hvis tredjemand A f eks forhandler med en gårdejer B om køb af dennes ejendom eller om at yde et lån i denne, og hvis A inden købet eller lånet aflægger besøg på gården — hvad han forøvrig ikke er pligtig til efter T L § 5, — og på gården træffer en voksen kvinde og nogle børn, må det formentlig anses for grov uagtsomhed, at A da ikke spørger, om kvinden er B's hustru eller husbestyrerinde. Men siger B derefter, at hun er hans husbestyrerinde, må A kunne tage dette til efterretning, da det hører til de udenfor tingbogen værende forhold, som T L gennem sin § 5's regel om grov uagtsomhed netop har villet befri medkontrahenter på hele tinglysningsområdet for at undersøge. Kreditforeninger, banker, sparekasser og lignende pengeanstalter kan i deres daglige massepraksis endnu mindre end enkeltpersoner indlade sig på undersøgelser af låntagerens individuelle

forhold in h t ægteskab, boligforhold o l og kan idethele efter T L § 5, jfr § 1, gå ud fra, at dersom der ikke på vedkommende ejendomsblad i tingbogen er lyst en vielsesattest som rådighedsindskrænkning efter nævnte § 18, er den i tingbogen som ejer indførte person, være sig mand eller kvinde, gift eller ugift, eneberettiget til at råde over ejendommen, sælge den, prioritere den o l.

I kreditforeningspraksis gør der sig stadig en vis ængstelse gældende m h t ægteskabslov II § 18, idet man stadig kræver visse bevisligheder, som T L § 5 i virkeligheden har befriet kreditforeningerne og andre for.

Den af *Illum*, U f R 1949 B. 289 ff, Tinglysning s 44, fremsatte opfattelse, at en erhverver kan være i god tro, *selvom* vielsesattest er tinglyst, og at sådan tinglysning må anses for åbenbart overflødig (nl utilstrækkelig til rettens beskyttelse), står i forbindelse med hans lære om, at der »ikke er pligt til at efterse tingbogen«, jfr også U f R 1950 B. 121—27, og er i klar modstrid med loven og gældende praksis, se nærmere mine bemærkninger i *Juristen* 1950 s 73—78, 177—81.

B. Heller ikke *ekspropriation* er der nogen grund til at undtage fra den almindelige regel om tinglysning. Man har ganske vist til begrundelse af en sådan undtagelse anført, at da ekspropriationen tilintetgør ikke blot ejendomsretten, men overhovedet alle *ældre* rettigheder over ejendommen, må da så meget mere alle *ynge* retsstiftelser uden videre vige for eksproprianten, altså selvom denne ikke er tinglyst, *Aubert* s 131. Denne betragtning kan dog ikke erkendes for rigtig. At de ældre rettigheder må ophøre, er jo ganske naturligt, da deres indehavere enten har fået fyldestgørelse af eksproprianten (gennem delagtighed i ekspropriationssummen) eller ihvertfald er blevet averteret om at varetage deres rettigheder i så henseende gennem en særlig præklusiv indkaldelse. Intet af dette gælder derimod dem, der efter ekspropriationens fuldbærdelse erhverver rettigheder over ejendommen uden, at tingbogen har underrettet dem om denne begivenhed, således med føje *Hagerup* s 24. Tingbogen er netop det rette sted for oplysning om en så afgørende begivenhed i ejendommens liv som dens hele eller delvise ekspropriation; det ville være ganske unaturligt, om ikke først og fremmest de faste ejendommers hovedbog på legitimationens område skulle indeholde underretning herom. Og for eksproprianten betyder tinglysningen kun en ringe omkostning, sammenlignet med ekspropriationsomkostningerne idethele.

Hvad der gælder om ekspropriation, gælder også om tvungen udskiftning. At frivillig udskiftning eller opløsning af fælleseje,

udstyknings og sammenlægning skal tinglyses, følger allerede af den almindelige regel om aftaler.

Ud fra de anførte grunde har T L § 1 da heller ikke gjort nogen undtagelse fra tinglysningskravet for ekspropriationens vedkommende. Efter den ældre ret var det, som tidligere omtalt, tvivlsomt, om ekspropriation skulle tinglyses, U f R 1907. 645. Efter T L § 1, jfr §§ 2—4, skal også alle ved ekspropriation, *landvæsenskommissionskendelser* (om udskiftning eller andet), og *andre offentlige handlinger* stiftede rettigheder tinglyses, ligesåvel alle ved private aftaler opståede, når de ikke er udtrykkelig fritaget herfor efter T L §§ 2—4.

Når *Illum*, Tinglysning s 32—33, 242 de lege ferenda vil lempe *virkingerne* af undladt tinglysning (kun erstatning til godtroende aftalerhverver, ingen betydning for kreditorer), undervurderer han værdien af klare og ensartede regler, cfr dog også *v. Eyben* i *Juristen* 1951 s 53 (med henvisninger til norsk ret).

C. Som tidligere fremhævet, var det en væsentlig mangel ved vor tidligere ret, at *hævd* ikke behøvede at tinglyses for at gøres gældende overfor godtroende erhververe af ejendommen. Det vanskelige problem er imidlertid, om ikke tinglysningen idethele må kræve, at al hævd i strid med tingbogen afskaffes, eller måske endog, at al hævd afskaffes ved faste ejendomme.

For tysk ret, der lader alle retsvirkninger dreje sig om grundbogen og kun nødvendig og i et meget begrænset omfang anerkender, at rettigheder kan opstå ude i livet, uafhængig af grundbøger og notar, for den må en så naturgroet erhvervs måde som hævd selvfølgelig være en torn i øjet. Den har vel ikke helt afskaffet den, men den har konsekvent ud fra sit hovedsynspunkt gennemført, at hævd i strid med grundbogen overhovedet ikke kan finde sted. Derimod kan hævd finde sted til støtte for grundbogen, til at give dennes indhold, hvor det oprindeligt er urigtigt, gyldighed efter hævdstid. B G B § 900 bestemmer nemlig, at den, der er indført i grundbogen som ejer, uden virkelig at have erhvervet ejendomsret, erhverver denne, når indførslen i grundbogen har været 30 år og han i denne tid har haft grundstykket i egenbesiddelse. Denne hævd kaldes *tabularhævd*; den må anerkendes i enhver retsordning og er også anerkendt i nordisk ret. Ved siden heraf findes der ganske vist i § 927 en bestemmelse, der hjemler, at den, der i 30 år har haft en andens grundstykke i egenbesiddelse, kan vinde ejendomsret herover; men dette sker dog først gennem en præklusiv indkaldelse af

ejeren og en dom til udelukkelse af denne. Det er altså ikke her hævdbesiddelsen som sådan, der er grundlag for erhvervelsen, men denne besiddelse + den nævnte præklusive rettergang; og der er tilmed sat den meget snævre grænse for erhvervelsen, at hvis den egenlige ejer er indført i grundbogen, kan denne rettergang overhovedet kun finde sted, når ejeren er død eller forsvundet, og der i de sidste 30 år ikke er sket en indførsel i grundbogen, der kræver ejerens samtykke; en begrænsning, der forøvrig i sig selv er ret uheldig, se *Ernst Møller* s 490 note 10, ganske bortset fra, hvad man vil mene om reglen i § 927 idetheletaget. Også her viser altså bogens indhold sin begrænsende magt overfor livets erhvervelser.

Der er i problemet om hævd i forhold til tingbogen, når man vil opretholde tilliden til denne, i virkeligheden tre muligheder, nemlig:

- 1) Helt at afskaffe hævd ved faste ejendomme.
- 2) At afskaffe hævd i strid med tingbogen.
- 3) At tillade hævd i hele dens naturlige omfang, men at kræve til dens *beskyttelse* overfor tredjemand, at den *tinglyses*.

Standpunkt 1) har, som man vil se, end ikke tysk ret dristet sig til at indtage. Men selv standpunkt 2) turde være at gå de interesser, hævd repræsenterer, for nær. At der stadig er en vis reel trang til hævd som en erhvervelse, der ikke blot kan befæste tingbogens indhold, men også — ligesom andre erhvervelser — må have ret til selvstændig at bane sig vej udefra livet, i et vist omfang ændre retstilstanden og tilsidst også præge tingbogen, det viser selv den stækkede og ufuldkomne regel i B G B § 927. Men der ses idethele ingen grund at være til at ophæve denne erhvervsmåde, *når den kan forenes med samtidig fastholdelse af tingbogens pålidelighed*. Og dette er meget vel muligt. Tidligere gældende dansk ret går for vidt i modsat retning af tysk ret, når den ved hævd helt tilsidesætter hensynet til omsætningens erhvervelser i tillid til tingbogen. Den rette middelvej ligger nærmere standpunkt 3), der bevarer kontinuiteten i nedarvet nordisk ret ved at tillade hævds *stiftelse* i samme naturlige omfang som tidligere og efter de nedarvede regler, altså at lade besidderen vinde hævd mod den *nuværende* ejer og hans arvinger med eller mod tingbogens indhold, men alene kræve hævdens tinglysning til beskyttelse overfor tredjemand. Imod dette standpunkt har man ganske vist indvendt, at det ikke ville være rimeligt at

tillægge hævden virkning ligeoverfor den, der var indtegnet som ejer på den tid, da hævden fuldendtes, men lade den hævdede ret gå tabt ligeoverfor en *efterfølger* i ejendomsretten ad omsætningsvejen (singulærsuccessor), når den ikke var indført i tingbogen, idet der ikke ses at være nogen grund til mindre at beskytte den, der fra første hånd lider ved hævden, end efterfølgeren, *Hagerup* s 24—25. Hagerup tager derfor til orde for den tyske rets standpunkt, at ingen hævde må finde sted i strid med grundbogen; se også *Niels Lassen* i U f R 1876 s 19—20. Denne betragtning turde dog have overset, at der er den meget væsentlige forskel på den, der fra første hånd lider ved hævden — den i forhold til hævdsbesidderen nuværende ejer — og senere erhververe, at medens førstnævnte i hele hævdstiden har haft al anledning — i selve den faktiske tilstand — til at afbryde hævden, har de senere erhververe, der forefinder hævden som afsluttet, hævdstiden udløbet, aldrig haft denne lejlighed. Der er derfor god mening i at lade hævden indtræde overfor den nuværende ejer, men ikke lade den få virkning for senere erhververe uden tinglysning.

Hagerup kan forøvrigt næppe, som han gør, helt tage *Ørsted* til indtægt for sit — og det tyske — standpunkt. Ti så vidt ses, er det, *Ørsted* nærmest tænker på, netop en tinglysning af hævden, ikke en begrænsning af denne, se navnlig *Ørsted* s 294, 300—301, omend *Ørsted* ikke synes at have været klar over forskellen mellem standpunkt 2) og 3), se således *Ørsted* s 296—97. For tinglysning af hævden er også *Torp* s 417 note 3, der går imod det provinsialstænderne i 1838 forelagte forslag af væsentlig samme art som den nuværende tyske regel i B G B § 900, og *Ernst Møller* 484—95. — Også fra matrikelteknisk side har man taget stærkt til orde for hævdens tinglysning, se landinspektør *J. L. Mosbech* i Ugeskrift for Landmænd 1915.

Efter det anførte bør altså hævdsbesidderen kun kunne gennemføre hævden, dersom han i hele hævdsperioden har haft med den samme ejer — eller dennes arvinger — at gøre. Sælger ejeren ejendommen, efterat f eks 19 år af hævdstiden er gået, er hævden definitivt afbrudt i forhold til den nye ejer, der intet kender til hævden; og hævden må begyndes forfra. Dette er i og for sig hårdt for den hævdede, da han ikke ved tinglysning eller noget andet middel kan sikre den faktisk forløbne del af hævdstiden overfor senere købere før hele hævdstidens udløb; og der kunne derfor være spørgsmål om at gå endnu et skridt videre i retning af at imødekomme hævds-erhvervelsen, forsåvidt det kan ske uden samtidig at skade tilliden til tingbogen. Hensynet til erhververen synes nemlig tilstrækkelig

varetaget, når der blot — uden hensyn til, om hævdstiden er udløbet eller den er aldrig så nær ved at være udløbet — altid gives erhververen en vis mindre tid, f eks 2 eller 3 år til at kunne gribe afbrydende ind overfor hævd. Når erhververen har gjort sig bekendt med den faktiske besiddelsestilstand og en vis tid har haft virkelig lejlighed til at afbryde hævdsbesiddelsen, og til trods herfor dog ikke har grebet ind, synes han at burde respektere hævd.

Hvad der gælder om *ejendomshævd*, må også gælde hævd på *delvise ejendomsrettigheder*, altså på brugsrettigheder, servitutter o l rettigheder. Endvidere må tinglysning kræves ved alle arter af hævd. Der er formentlig ingen grund til at gøre nogen undtagelse herfra for alderstid, således dog *Hagerup* s 28. For det første er grænsen mellem synbare og usynbare servitutter ikke synderlig skarp; og det er ofte ret tilfældigt, om man i et givet tilfælde må kræve betingelserne for almindelig hævd eller for alderstid opfyldt, se f eks U f R 1921. 668. Men dernæst kan skuffelsen for den godtroende erhverver være lige stor, hvad enten det drejer sig om en ved alderstid eller en ved almindelig hævd vundet servitut. Endelig kan man ingenlunde sige, at det ved alderstid altid drejer sig om erhvervelse af mindre betydende rettigheder, at de veje eller gangstier, der her almindelig kan være tale om, ikke kan gøre noget synderligt skår i ejendomsrettens nydelse. Selv rent økonomisk set kan en færdselsvej ofte betyde en ikke ringe formindskelse af ejendommens værdi. Således kan f eks en gangsti gennem et badhotels park med færdselsret for fiskere til havnen være en højst ubehagelig overraskelse for en godtroende køber, der af tingbøgerne intet har erfaret derom, jfr tilfældet i sidstnævnte dom.

Det rette er derfor sikkert at kræve tinglysning ved alle arter af hævd.

Dernæst må spørges: hvilke fordringer skal man stille til tredjemands gode tro? Man betoner sædvanlig her, at ond tro ikke blot foreligger, når erhververen faktisk havde *viden* om den vundne hævd, men også når han *burde kende* den. Dette er i og for sig rigtigt; men man må blot vogte sig for her, som andetsteds på tinglysningsområdet, at stille for strenge fordringer. Da problemet ond tro imidlertid i det væsentlige ligger ens, hvad enten det drejer sig om en ved aftale eller en ved hævd erhvervet ret, hører behandlingen heraf i sin helhed hjemme under det sidste hovedspørgsmål i tinglysningsemnet, nemlig om, hvilke erhververe der kan påberåbe sig manglen af tinglysning, se næste kapitel.

Ved hævden bortfalder jo ikke blot den nuværende *ejers ret* over ejendommen, men også de i denne samtidig værende *delvise* ejendomsrettigheder, for såvidt de ikke har været udløst; og dette må formentlig også gælde underpanterrettigheder. For de sidste er udslettelsen ganske vist særlig hård, fordi de ingen anledning eller mulighed har haft for at afbryde, anfægte hævdsbesiddelsen, idet renter og afdrag er blevet betalt af en anden end den hævdede. Grunden til hævde er imidlertid ikke blot den negative, at den hævdedes brug ikke i hævdstiden er blevet anfægtet, skønt den berettigede har kunnet anfægte den, men tillige og først og fremmest den positive, at den hævdede faktisk i de statistisk hyppigste tilfælde har brugt ejendommen i hele hævdstiden uforstyrret både af ejeren og af de andre i tingen berettigede, som *L. A. Grundtvig* med rette har fremhævet, se U f R 1903 s 521, jfr *Illum* i U f R 1949 B s 146—49.

Ud fra de ovenfor anførte grunde har T L §§ 1 og 26 bestemt, at rettigheder, der stiftes ved hævde, fremtidig skal tinglyses for at få retsvirkning overfor tredjemand, godtroende omsætnings erhververe såvelsom retsforfølgende kreditorer. Når hævdens herefter også skal tinglyses af hensyn til den sidstnævnte gruppe af tredjemænd, skyldes det, at da hævde kan konstateres også ved privat anerkendelse fra den tjenende ejendoms ejer, jfr T L § 12, 2 stk, vil den almindelige grund til tinglysningskravet af hensyn til kreditorerne, nemlig frygten for hemmelige underhånds aftaler, heller ikke kunne frakendes gyldighed på dette område.

Ved T L § 26 er der imidlertid givet hævdsbesidderen den indrømmelse, at hans ved hævde vundne ret til råden ikke bortfalder, selvom den er utinglyst, hvis den erhverver af ejendommen, for hvem han skal vige, ikke griber afbrydende ind overfor hævdens inden en vis tid. Herom bestemmer § 26, 1 og 2 stk:

»Dersom en hævde ikke er tinglyst og derfor ville bortfalde overfor en senere erhverver i medfør af § 1, skal denne dog gøre sin ret gældende inden 2 år efter, at hans ret er tinglyst. I modsat fald får hævdens også gyldighed mod ham.

Dersom hævdstiden ikke er udløbet på det tidspunkt, da erhververens ret tinglyses, skal han gøre sin ret gældende inden nævnte frist, hvis hævdstiden udløber forinden.«

Der er ikke i § 26 foreskrevet nogen form for, hvorledes erhververen skal gøre sin ret gældende. Der kræves altså ikke stævning.

Også en privat påstand er tilstrækkelig, blot den er bevislig, jfr J M bemærkninger s 22, *Illum*, Tinglysning s 268, der ville have foretrukket et krav om søgsmål.

§ 26, 2 stk i forbindelse med 1 stk betyder, at hvis der f eks er gået 19 år af hævdstiden, da en mand køber ejendommen i god tro, skal han også her gøre sin ret gældende inden 2 år efter sit skødes tinglysning, altså i dette tilfælde inden et år efter hævdstidens udløb. I det første år kan han altså enten *afbryde* hævdten efter de almindelige regler, f eks ved faktisk at hindre dens udøvelse, eller afbryde den efter § 26, 2 stk, hvorefter påtale til tinge er unødvendig; i det andet år kan han *eksstingvere* den ved hævd vundne ret, alene efter § 26, 2 stk. Hvis der derimod kun er gået f eks 15 år af hævdstiden, da køberen får sit skøde tinglyst, kan han kun afbryde hævdten på en af de gamle, almindelige måder efter D L 5—5—1.

Efter § 26, 3 stk kan bl a også underpanterettigheder bortfalde som følge af en vunden ejendomshævd efter den ovenfor anførte begrundelse.

Erhververe af delvise ejendomsrettigheder, såsom brugsrettigheder, panterettigheder, i god tro må naturligvis, lige så vel som erhververen af ejendomsret, fortrænge den utinglyste hævd og under samme betingelser.

Iøvrig erindres, at når en erhverver af ejendomsret, f eks en køber, fortrænger en hævd, kommer denne eksstinktion også de i forvejen værende rettigheder, f eks panterettigheder, i ejendommen til gode, nemlig ad refleksvirkningens vej.

Den, der har vundet hævd, må naturligvis forinden dens tinglysning enten skaffe sig ejerens (og eventuelt andre i ejendommen interesseredes) anerkendelse af hævdten eller, hvis denne anerkendelse nægtes, søge hævdten anerkendt ved dom, jfr § 12, 2 stk. Der er formentlig ingen grund til her at søge en ejendomsdom i overensstemmelse med rpl §§ 476 ff med indkaldelse af alle og enhver. I de heromhandlede tilfælde, hvor hævdten under sagen skal *godtgøre*, at betingelserne for hævd foreligger, bør han på sædvanlig vis indstævne den i tingbogen indskrevne ejer (eller hans bo) og iøvrig enhver, der på anden måde måtte være interesseret i ejendommen,

Illum s 186, *samme*, Tinglysning s 242—43, udtaler sig imod at kræve tinglysning af hævdservitutter overfor kreditorer og anbefaler en ændring i T L på dette punkt. Han overser herved i hvert fald den retstekniske værdi i bibeholdelsen af en klar og enkel regel.

navnlig panthaverne, jfr *Illum*, Tinglysning s 93. Ved siden heraf kan der i nogle tilfælde blive brug for en ejendomsdom, der netop gives uden, at bevis for hævd eller anden adkomst føres.

Ved den nærmere afgørelse af kollisionen mellem en erhverver af ejendommen og en utinglyst hævdserhverver må der sondres mellem servituthævd og ejendomshævd.

1. *Servituthævd o l.* Den, der i fremtiden (efter TL's ikrafttræden) erhverver en ret til begrænset råden over en ejendom, være sig en ret til grusgravning, tørveskær, fiskeri, til vej eller sti e l, over anden mands jord, må lade denne ret tinglyse. Naturligvis vil god tro hos køberen af en ejendom her meget ofte være udelukket, nemlig i de mange tilfælde, hvor køberen inden købet har undersøgt ejendommen og af sin sælger udtrykkelig er blevet gjort opmærksom på den særlige ved hævd vundne ret til vej, sti, tørveskær o s v. Det er enhver sælgers pligt, både mod køberen og den servitutberettigede, redelig at oplyse køberen om de ved hævd vundne rettigheder, der hviler på hans ejendom, og som ikke er tinglyst. Undlader han at oplyse disse, begår han et retsbrud både mod køberen og mod den servitutberettigede; mod køberen, fordi denne, selvom sagen er oplagt efter § 26, dog kan blive inddraget i ubehagelige stridigheder og mulig også i retstrætter, og mod den servitutberettigede, fordi denne udsættes for at miste og højst sandsynlig også mister retten ved køberens eksstinktion efter § 26.

2. *Ejendomshævd.* Herunder falder dels tilfælde (a), hvor en mand vinder hævd på et helt mtr nr, og dels tilfælde (b) af *grænseoverskridelser*.

a. Det hænder undertiden — dog i tidligere tid noget hyppigere end nu — at en mand bruger, benytter, bygger på, idethele råder som ejer over et mtr nr, som slet ikke tilhører ham, f eks at A bruger og bygger på mtr nr 7, som efter tingbogen og matrikkelen slet ikke tilhører ham men hans nabo B. Hvis forholdet nu er det, at der ligefrem er sket en *forveksling* af mtr nr'e, idet både A råder som ejer over det mtr nr 7, der efter tingbogen tilhører B, og B omvendt råder som ejer over mtr nr 6, der efter tingbogen tilhører A, vil de som oftest begge leve i uvidenhed om forvekslingen, og så længe der ikke sker salg e l, opstår der i reglen heller ingen ulykker; efterhånden går de 20 år, og A og B vinder hver for sig hævd på den faktiske tilstand i strid med tingbogen. Men meget ofte vil der end ikke ske nogen ulykke ved ejerskifte, ved arv, fordi arvin-

gerne er klar over den faktiske tilstand og i hvert fald skal respektere den, og ved salg, fordi køberen i reglen ved selvsyn har undersøgt ejendommen, og fordi det, han har købt, således ikke er et mtr nr, men en faktisk bestående ejendomsstilstand. Alligevel rummer hele denne tilstand naturligvis *faremuligheder* — navnlig også fordi forfølgende kreditorer ikke behøver at respektere den ved hævde vundne tilstand; og såsnart naboerne bliver klar over forholdet, bør de søge forholdet berigtiget. Matrikelmyndighederne er tidligere gået med til i matriklen og på matrikelkortet at ombytte matr nr'ene for to parceller, når der forelå oplysning om, at der var sket forveksling af matr nr'ene ved udfærdigelsen af parcellskøder og pantebreve for parcellerne, og der forelå skriftlig tiltrædelse fra alle vedkommende om, at forholdet ønskedes berigtiget ved ombytning af matr nr'ene, se herved *Illum*, Tinglysning s 65—65 m note 118. Denne praksis er dog nu forladt. Landbrugsministeriet har i en i Tidsskrift for Opmålings- og Matrikulsvesen 14 bd s 169 f optrykt skrivelse af 27 august 1935 fastslået, at ombytning af matr nr'e i tilfælde af hævde må berigtiges ved tinglysning af en gensidig erklæring om anerkendelse af hævde, jfr T L § 12, 2 stk, og såfremt der ikke er vundet hævde ved tinglysning af mageskifteskøde. I begge tilfælde må desuden ske tinglysning af fornøden berigtigelsespåtegning på tinglyste pantebreve i de pågældende matr nr'e

Hvis forholdet er det, at A efter tingbogen er ejer af mtr nr 5 og 6, og B efter samme er ejer af mtr nr 7, men B faktisk forlængst har vundet hævde på A's nr 6, bør B naturligvis, når han bliver opmærksom på uoverensstemmelsen mellem tingbogen og den faktiske tilstand, snarest skaffe forholdet rettet, først ved anerkendelse fra A eller dom over denne, og derefter ved at foranledige gennem matrikelmyndighederne berigtigelse af tingbogen som ovenfor nævnt. Også i disse tilfælde vil uoverensstemmelsen mellem tingbogen og den faktiske tilstand mulig i lange tider ingen ulykker anrette; også her gælder det i reglen, at det, man køber, ikke er mtr nr'e, men den faktiske ejendomsstilstand; *men* selve uklarheden rummer farer, der en skønne dag let *kan* vise sig som bitre realiteter, og formentlig lettere i disse end i de før nævnte tilfælde. Det *kan* ske, at en godtroende køber, der køber af A, mener at have købt både mtr nr'e 5 og 6, med begge disses faktiske baggrund. Derfor bør man aldrig tøve med at skaffe forholdet berigtiget fra hævdede ejeres side.

Hvis forvekslingen eller fejlen ikke skyldes, at der i selve livet er opstået en uoverensstemmelse mellem tingbogen og den faktiske tilstand, men en *fejl* fra kontorets side ved *tingbogens førelse*, vil staten naturligvis være erstatningsansvarlig, *hvis* der heraf opstår tab, se § 34, 2 stk modsætningsvis, jfr rpl § 1020. Men faktisk vil dette ansvar kun yderst sjældent blive aktuelt, idet efter det anførte købere og andre i reglen har været fuldstændig klar over selve de faktiske ejendomsforhold; og det er disse alene, de har regnet med og handlet med.

b. *Hævd ved grænseoverskridelser*. Medens i de ovennævnte tilfælde under gruppe a den godtroende køber klart vil kunne beråbe sig på *selve tingbogens* oplysninger om ejendomsforholdene, idet mtr nr'ene og disses tilhør til de forskellige ejere netop fremgår af denne bog, og idet han efter §§ 1, 26, jfr 34, med føje kan hævde, at de faktiske tilstande, der ikke er tinglyst, og er i strid med tingbogens direkte oplysninger, ikke kan blive til skade for ham — såfremt de da efter hans egen forestilling om den faktiske tilstand må medføre et tab for ham — er forholdet derimod et andet og langt mindre klart ved grænseoverskridelser. I disse tilfælde er tingbogens oplysninger om *mtr nr'ene* nemlig rigtige; og selvom denne bogs oplysninger om de enkelte mtr nr'es *areal* og *hartkorn* skulle være urigtige, er i hvert fald staten ikke ansvarlig, uanset om fejlen skyldes tinglysningskontoret eller ej, se udtrykkelig § 34, 2 stk. Denne regel er i og for sig et varsko til købere om at tage sig i agt og nøje undersøge de faktiske ejendomsgrænser og -størrelser. Hvad særlig *grænselinjerne* angår, så fremgår disse jo i reglen *ikke af tingbogen*. I forhold til tingbogen køber man det og det mtr nr eller de og de mtr nr'e, men disse mtr nr's grænser og arealtilhør må man søge nærmere oplysning om gennem andre kilder end tingbogen.

Blandt disse kilder, der består dels i den faktiske tilstand og dels i andre offentlige bøger o l, er der imidlertid én vigtig kilde, som samfundet selv har autoriseret som autentisk oplysningskilde netop for *grænsers* og *arealers* vedkommende; og det er *matrikkelkortet*. Spørgsmålet bliver derfor, hvormeget en godtroende køber eller pantnaver kan støtte på dette kort m h t grænser og areal i forhold til dem, der vinder hævd på grænseoverskridelser i strid med matrikkelkortet.

Det må nu for det første her bemærkes, at selve *den danske matrikel* er *grundlaget for tingbogens ejendomsblade*, tingbogens

inddelinger i bind og bladenes rækkefølge og for de på ejendomsbladene opførte mtr nr'e. Denne nære forbindelse med matrikkelen blev allerede fastslået ved 1) fr 28 marts 1845, se § 3, idet den dengang nye matrikkel, der med stort arbejde og bekostning blev udarbejdet i løbet af den første del af det 19 århundrede, og som trådte i kraft 1844, danner grundlaget for fr 1845, eftersom denne bogføringsforordning om realregistre overhovedet kun blev mulig ved den da nylig ikrafttrådte matrikkel. Men denne nære forbindelse mellem matrikkel og tingbog er fuldt bevaret og yderligere udviklet og befæstet ved 2) T L og An §§ 10, 21. Som følge af denne organiske forbindelse mellem tingbogens oplysninger om mtr nr'e og hartkorn og areal og matrikkelens oplysninger desangående og den stadige nøje kontakt, der efter An § 10 skal være mellem disse to oplysningskilder, må der også tillægges matrikkelkortet en vis betydning i tinglysningsforhold. Undertiden er selve skellinjen mellem ejendommene direkte indført i tingbogen, nemlig efter foregået skelsætningsforretning efter udstykningslovens §§ 28 ff.

Men iøvrig viser det ovenfor anførte i det hele, at tingbogen i sin indretning og i sine oplysninger om ejendommene, om mtr nr'e, areal eller hartkorn, om skellinjers berigtigelse, på så mange måder hviler på og er nøje afhængig af matrikkelen og matrikkelmyndighedernes oplysninger i det hele, at en køber og panthaver med føje kan gå ud fra, at de køber og giver lån ikke blot i et mtr nr uden noget nærmere reelt indhold, men i det mtr nr, der efter tingbogens og matrikkelens sammenhørende oplysninger udgør en ejendom af den og den *størrelse*, og at *tingbogen m h t grænselinjer*, hvis disse ikke ved en tinglyst skelsætningsforretning direkte fremgår af tingbogen, *i et vist omfang må udfyldes af matrikkelkortet*. Spørgsmålet er imidlertid: *i hvilket omfang?*

Her må erindres sondringen mellem, hvad man kalder *matrikkelkort* i snevrere forstand og *udstykningskort*, se I bd s 296 ff, og særligt om deres betydning ved hævde s 583—84.

Om *matrikkelkort* i snevrere forstand er det gennem en lang domspraksis fastslået, at der ikke kan tillægges dem aldeles afgørende betydning i retstrætter om skelspørgsmål, på grund af det særlige øjemed, hvori de blev udarbejdet, og fremgangsmåden herved, se således U f R 1872. 779, 1878. 556, 1881. 218, 1884. 662, 1898. 597, 1905 B. 90; og det er fastslået både i tilfælde, hvor matrikkelkortet, allerede dengang det blev udarbejdet, ikke stemmede med de faktiske ejendoms- og besiddelsesforhold, og i tilfælde, hvor

uoverensstemmelsen er opstået senere ved en hævde, foregået i strid med matrikkelkortet. Hvis hævden imidlertid ikke er utvivlsomt godtgjort, er matrikkelkortet afgørende, jfr U f R 1922. 121 (navnlig s 122 øverst og 123 nederst).

Det kan nu ikke antages, at T L § 26, jfr § 1, skulle have forandret eller borttaget grundlaget for denne praksis. Enhver køber eller panthaver må, som følge af de ovennævnte erfaringer, vide, at matrikkelkortet ikke kan være ubetinget afgørende for hans ejendoms omfang; og en sammenligning af de faktiske grænser i marken og grænserne på kortet er derfor anbefalelsesværdig for enhver køber og långiver. Men, idet matrikkelkortets areal- eller hartkornsangivelse stemmer overens med tingbogens, må domstolene som følge af grundsætningen i §§ 1 og 26 fremtidig formentlig stille ret strenge krav til beviset for, at matrikkelkortets grænser oprindelig var væsenlig uoverensstemmende med de faktiske grænser. Og hvis det virkelig må antages, at matrikkelkortets grænser stemmer med de oprindelige, idet de bestyrkes af andre oplysninger, må en senere grænseoverskridelse i strid med de oprindelige tinglyses efter § 1. Det må derfor i høj grad tilrådes ejere, der gør krav på sådan hævde, *snarest* at få forholdet matrikelmæssig berigtiget, ved anerkendelse fra naboen, eventuelt ved skelsætningsforretning ifølge udstykningslovens §§ 28 ff, eller ved dom, jfr herved udstykningslovens § 36, 3 stk, og få grænseberigtigelsen tinglyst, se s lov § 36, 2 stk, An § 15 nr 10.

Mod de ved *udstykningskort* og *målebreve* fastsatte grænser burde der rettelig ikke tilstedes hævde, ti disse kort er netop udarbejdet alene med måling og grænsefastsættelse for øje, og dem må tingbogen derfor antages særlig at henholde sig til, jfr udstykningslovens § 11, An § 17, A II 3, B III 5; under målebreve går også de af stadslandinspektøren på Frederiksberg udstedte kort, jfr U f R 1942. 32 H og *I. Broholm* i Tidsskrift for Opmaalings- og Matrikelvæsen 1942. 306—15. Til udelukkelse af hævde i strid med målebrev og udstykningskort vil dog lovhjemmel være fornøden, se U f R 1942. 32 H, I bd s 583, *Illum*, Tinglysning s 257—59. Også mod de gamle *udskiftningskort* tilstedes hævds erhvervelse. Også disse kort er udarbejdet særlig med måling og grænsefastsættelse for øje; og der har altid været tillagt dem, ligesom udstykningskort og målebreve, en særlig beviskraft, jfr U f R 1873. 477, 1918. 53.

Matrikkelkortene i Sønderjylland kan man vel nok gennemsnitlig tillægge en noget større betydning end de ældre matrikkelkort nord for den

gamle grænse, men de kan dog lige så lidt som disse være ubetinget afgørende i skeltrætter. Dette er også udtalt i en Søndre landsrets dom af 15 juni 1925 (utr).

Det vil af det ovenfor anførte, både angående *mtr nr-forvekslinger* og *grænseoverskridelser*, fremgå, hvor overordenlig vigtigt det er, så vidt muligt, altid at skaffe matrikelkort, udstykningskort, målebrev o l til stede ved ejendomshandler og långivning mod pant i fast ejendom. Tilstedeværelse af matrikelkort — taget i videste betydning — er således et effektivt middel til at undgå mtr nr-forveksling eller opdage en sådan. Det er derfor med fuld føje, at forsigtige kreditforeninger forlanger ejendommens bygninger indtegnet på kortet. Men når man ser, at det ikke så sjældent sker, navnlig ved mindre ejendomme på landet, at mtr nr'e forveksles ved ejendomshandler med alle deraf følgende misforståelser, ubehageligheder og retstrætter, må det i høj grad tilrådes sagførere at skaffe matrikelkort til stede. Men ikke blot af hensyn til mulige mtr nr-forvekslinger, også af hensyn til mulige grænseoverskridelser vil, som det ovenanførte viser, fremskaffelse af matrikelkortet være nyttig ved ejendomshandler og pantsætninger. Kan matrikelkortet ikke fremskaffes, bør et nyt anskaffes. I reglen vil udgiften herved lønne sig.

Et nært samarbejde mellem sagførere og landinspektører i disse spørgsmål vil være i høj grad værdifuldt. Der har ikke altid fra juridisk side været den fulde forståelse af, hvor vigtigt det er ved tinglysningen at søge de matrikulære forhold belyst, en forsømmelse, der ofte har skaffet de private skuffelser og retstrætter. TL §§ 26 og 1 indskærper på sin vis alvoren i disse spørgsmål; og der er gennem § 15, 4 stk i forbindelse med An § 10, II og III skabt et godt hjælpemiddel til at få disse forhold klaret i borgernes egen interesse.

Om matrikelkortenes betydning som autentisk oplysningskilde for vejservitutter, se lov om private vejrettigheder af 13 april 1938 § 1.

V.

Såvel i det tilfælde, hvor en hævde anerkendes ved *dom*, som i andre tilfælde, hvor en person får en ret over fast ejendom tilkendt ved *dom*, bør dommen tinglyses for at få virkning overfor senere

godtroende erhververe. Men allerede fra sagsanlæggets, stævningens (forligsklagens) dato bør den, der søger sin ret over ejendommen fastslået ved dom, kunne sikre sig mod senere godtroende erhververe ved tinglysning. Denne regel er også gennemført ved T L § 12, sidste stk, der bestemmer, at i retssager om fast ejendom kan sagsøgeren, når den ret, for hvilken sagen er tingfæstet, derom har truffet beslutning, begære en bekræftet genpart af stævningen tinglyst. Bortfalder sagen uden dom, eller går dommen sagsøgeren imod og ankefristen udløber uden påanke, kan sagsøgte begære stævningen allyst. Når der tilføres tingbogen en bemærkning om, at sag er anlagt med påstand om en bestemt ret over ejendommen, er enhver senere erhverver advaret.

Om tinglysning af en påanket eller påankelig dom se U f R 1938. 126, *Illum*, Tinglysning s 75, 206, *v. Eyben* i Juristen 1951 s 57.

Den her nævnte regel i forbindelse med vore almindelige regler om arrest og forbud vil formentlig i de fleste tilfælde overflødig gøre sådanne særlige regler, som i tysk ret gælder om den såkaldte »Widerspruch«, se B G B § 899, G B O §§ 25, 42, 54, ligesom vor rets enkle regler om grundlaget for tinglysning, der ikke kender fordringer som konsens, ubetinget skøde (Auflassung) o l, overflødig gør særlige regler som de i tysk ret om »Vormerkungen« gældende. Dog kan det være hensigtsmæssigt at give den, der formener, at tingbogens indhold er urigtigt og vil kunne skade hans ret, adgang til at fremsætte sin indsigelse direkte for tinglysningsdommeren og til allerede forinden dennes endelige afgørelse at få en foreløbig bemærkning derom optaget i tingbogen, når han til en vis grad kan sandsynliggøre, at der ligger noget til grund for hans indsigelse, eller stiller sikkerhed. En sådan regel er også gennemført ved T L § 33.

8 KAP.

OVERFOR HVILKE ERHVERVERE ER TINGLYSNING NØDVENDIG?

I. I nedarvet dansk ret krævedes tinglysning ikke blot af hensyn til *erhververe ad omsætningsvejen*, men også af hensyn til *kreditorerne*, omend begrundelsen heraf var meget omtvistet. Dette sidste krav søgte før sin væsenligste støtte i D L 5—3—28, 5—7—7, jfr som undtagelse fr 4 dec 1795, 25 nov 1831. Norsk og svensk ret

havde, i det hele og store, samme grundsætning jfr således N L 5—3—39.

Om tinglysning af hensyn til kreditorerne se i norsk ret *Aubert* s 163—77. I svensk ret er lagfart nødvendig overfor udlæg; in-teckning er nødvendig til beskyttelse overfor både udlæg og konkurs, se *Nordling* s 168 ff. — Dansk ret gjorde før T L en ikke velbegrundet undtagelse for brugsrettigheder, hvis tinglysning ikke krævedes overfor kreditorerne. I retspraksis antoges det endvidere ikke nødvendigt at tinglyse et skøde af hensyn til arrest, se nedenfor. Da tinglysningen kun har til formål at give aftalen retsbeskyttelse overfor tredjemand, og aftalen er gyldig mellem parterne uden tinglysning, jfr T L §§ 1 og 25, er det naturligvis uden betydning, om ejeren af ejendommen *mellem aftalen og tinglysningen dør eller bliver umyndiggjort*; hans medkontrahent kan uden hensyn til disse begivenheder lade aftalen lyse med fuld virkning for tredjemand, se nu U f R 1948. 1330; jfr. dog ægteskabslov II § 37. Dette var forøvrig almindelig antaget også under den ældre, før T L gældende ret; se juridisk fakultetsbetænkning i J A 2 bd 1804 s 63 ff, *Matzen* 229, *Torp* 287 note 37.

Herved kunne nordisk ret synes at komme i strid med almindelig europæisk ret; ti i fremmede lande er tinglysning kun foreskrevet af hensyn til godtroende erhververe ad omsætningsvejen. Kreditorerne kan derimod ikke påberåbe sig det tinglyste som afgørende for deres ret. Således bestemmer i tysk ret B G B § 892, at grundbogens troværdighed kun gælder til fordel for dem, der ved aftale erhverver rettigheder over ejendommen. Kreditorer kan ligesålidt som arvinger, ægtefæller eller opnå større ret, end der virkelig tilkommer deres debitor, arvelader eller ægtefælle, se også i schweizisk ret *Wieland* s 582. Også i fransk ret er tinglysning ved de fleste rettigheder (transcription) kun foreskrevet af hensyn til omsætningserhververe. Kreditorer kan ikke tilsidesætte en ret, fordi den ikke er tinglyst. Derimod kræves ved panteretten inscription som betingelse for beskyttelse overfor kreditorerne.

Nordisk ret kunne således synes at stå ret ene med sit standpunkt, at tinglysning også skal ske af hensyn til kreditorerne. Og selv indenfor vore egne grænser har dette standpunkt været genstand for kritik fra flere sider. Man har således fremhævet, at tinglysning ikke bør være nødvendig i forhold til kreditorerne, fordi tinglysningen og skøde- og pantebøgerne overhovedet ikke har nogen betydning for kreditgivningen. Ved kreditgivningen er skønnet over skyldnerens redelighed og dygtighed det væsentlige, medens hensynet til skyldnerens øjeblikkelige formueforhold er af underordnet betydning. Desuden egner skøde- og pantebøgerne og realregistrene,

nu tingbøgerne, sig slet ikke til at være basis for kreditgivning. Tingbøgerne er jo nemlig ikke personalregistre; de egner sig ikke til gennemsyn for dem, der vil søge oplysning om en *persons* formueforhold, om, hvilke ejendomme eller delvise rettigheder i ejendomme en person måtte være indehaver af; ti dette ville kræve en gennemgang af samtlige ejendommens folier. Tingbøgerne er kun indrettet på at give oplysning om en *ejendoms* forhold. Givet er det derfor, at kredit ikke så sjældent ydes, uden at kreditor har den fjerneste anelse om, at debitor et eller andet sted har en ejendom. Endvidere anføres, at D L 5—3—28, N L 5—3—39's krav om tinglysning i forhold til kreditorerne er i strid med vor nyere rets almindelige grundsætninger om eksstinktive erhvervelser til fordel for tredjemand. Eksstinktion af indsigelser og rettigheder i henhold til reglerne i fr 9 febr 1798 og 28 juli 1841, nu gældslovens §§ 14 og 15, finder kun sted til fordel for godtroende erhververe ad omsætningsvejen, medens kreditorerne ikke kan påberåbe sig, at de ikke er blevet underrettede om retten. (Mærkes må dog nu gældslovens § 22, der, forsåvidt angår *pantsætning* og anden overdragelse til sikkerhed, kræver en sikringsakt, her overgivelse af gældsbeviset, til værn for kreditorerne). Derfor burde de heller ikke kunne påberåbe sig, at en ret ikke er blevet tinglyst. Endelig fremhæves det, at kreditorerne jo overhovedet kun indtræder i de rettigheder, deres debitor virkelig har, og at de derfor må respektere enhver af ham foretagen afhændelse af ejendommen (eller anden aftale), selvom den ikke er blevet tinglyst.

De anførte betragtninger er i og for sig rigtige — bortset fra den sidst anførte, hvorom senere; og hvis der ikke var andre sider i problemet om tinglysning i denne retning end dem, der vender mod omsætningen, ville disse betragtninger være afgørende. Hvis tinglysning i forhold til kreditorerne ikke kunne tænkes at have andet reelt formål end mulig at være vejledende for kreditgivning, ville dette grundlag sikkert være for spinkelt til at bære reglen.

For det ovenfor omtalte standpunkt, at tinglysning i reglen ikke bør kræves af hensyn til kreditorerne, se *Ernst Møller* s 240 ff, *Ørsted* V s 210—13. Se for samme standpunkt i nyere tid også *Oluf Petersen* i U f R 1919 B s 1 ff, og, m h t rettigheder stiftede ved ekspropriation, konfiskation eller hævd, *Illum*, Tinglysning s 242—43, og *v. Eyben* i *Juristen* 1951 s 53.

Der kan imidlertid tænkes andre og dybere liggende grunde bag nordisk rets krav om, at debitor ikke uden tinglysning kan afhænde eller behæfte sin ejendom med virkning for kreditorerne.

Der må, som jeg har søgt at vise, i problemet om tinglysningens retsvirkning for tredjemand, sondres mellem tre forskellige retsvirkninger, prioritetsvirkningen, gyldighedsvirkningen og legitimationsvirkningen. Denne sondring synes mig også på det her omhandlede område at bringe klarhed. Den vil vise, at både fremmed rets og nordisk rets regel herom, hver på sit område, kan have berettigelse, og at der i virkeligheden, nærmere set, ikke her er så stor forskel mellem nordisk og fremmed ret, som det ved en ydre betragtning kunne synes.

Da den nedarvede nordiske ret overhovedet ikke anerkender realfoliets eller ejendomsbladets gyldighed, betød kravet om tinglysning overfor kreditorerne — ligesåvel som overfor frivillige erhververe — jo på ingen måde, at kreditorerne skal kunne stole på de tinglyste, på realfoliet indførte adkomster som gyldige. Viser debtors adkomst til ejendommen sig at være ugyldig, får kreditorerne ingen ret til denne, omend de måtte have stolet nok så meget på realfoliet. Her er der altså på et meget vigtigt punkt fuld overensstemmelse mellem fremmed og nordisk rets stilling til kreditorerne i så henseende. Tinglysningen medfører altså ingen gyldighedsvirkning for dem. Men den medfører overhovedet ingen retsvirkning for realfoliet i forhold til kreditorerne. Hvis debitor lige forinden konkursen eller udlæget havde solgt ejendommen, måtte kreditorerne respektere dette salg, selvom det ikke havde nået at blive indført på realfoliet inden fallitten eller udlægsforretningen, når det dog blot havde nået at blive læst i retten forinden, eller der i svensk ret var indgivet ansøgning om tinglysning. Det vil med andre ord sige, at alt, hvad kreditorerne kan forlange efter nedarvet nordisk ret, i virkeligheden kun var, at andre tredjemænds *prioritet* i forhold til dem var *konstateret* for en offentlig myndighed, nemlig ved læsningen eller ansøgning herom.

Der er i virkeligheden på dette punkt en vigtig overensstemmelse mellem tysk og nordisk ret. Tysk ret frakender, som før nævnt, realfoliet, grundbogen enhver troværdighed i forhold til kreditorerne, ifølge § 892; disses retsstilling var allerede i så henseende ens i Norden og Tyskland. Men samtidig forlanger tysk ret, ligesom nordisk ret, at en aftale for at være gyldig overfor kreditorerne skal være konstateret overfor en offentlig myndighed forinden retsfølgningens indtræden. Efter tysk rets almindelige teoretiske standpunkt gælder jo ovenikøbet, at retten ifølge en aftale om fast ejendom overhovedet ikke kan stiftes uden indførelse i grundbogen,

§ 873. Men netop i forhold til kreditorerne er dette stive standpunkt fraveget; til aftalens beskyttelse overfor disse er det tilstrækkeligt, at *begæring om indførelse* er fremsat for grundbogkontoret, se § 878, jfr *Güthe* s 235 ff, *Dernburg* s 150—51. Da der ofte kan gå adskillige dage hen mellem begæringen og indførelsen i grundbogen, har denne sikren sig beskyttelse på det tidlige stadium selvsagt stor interesse.

At to så forskellige retsforfatninger som den nordiske og tyske, hver ud fra sine særlige forudsætninger, på dette punkt er kommet til samme resultat, er i sig selv et vægtigt moment. Begge kræver de en offentlig konstatering af aftalens prioritet i forhold til kreditorerne; men samtidig tillader de begge, at denne konstatering foregår tidligst mulig, allerede på stadiet forinden indførelsen i tingbogen.

Hvad ligger der nu bag dette krav i begge retsforfatninger om en offentlig konstatering af aftalen som betingelse for dens virkning for kreditorerne?

Her må først fremhæves, at man ikke kan betro de private kontraktparter selv at fastsætte tidspunktet for deres aftales retsvirkning overfor kreditorerne, men at dette tidspunkt må fastsættes *autentisk* d v s betryggende for omverdenen, altså upartisk ved en offentlig myndigheds medvirkning. Det vil ellers blive fristende for ejeren af en fast ejendom og hans kontraktpart, når konkurs eller anden retsforfølgning bryder ind over dem, at begå falsk og *antedatere* deres aftale. Men dernæst er der en anden fare, der vistnok endda er større end den nys nævnte, og som gør sig gældende selv, hvor aftalen i og for sig er rigtig dateret og ligger forud for retsforfølgningens indtræden. Denne fare er proformaværk. Det er fristende for ejeren, der mærker konkursen eller anden retsforfølgning nærme sig, i tide at søge at bringe ejendommen i ly for forfølgningen ved pro forma at afhænde eller pantsætte den. Og et vist symptom på, at afhændelsen eller pantsætningen kun er en maskering, er det, at han ikke vil lade den komme frem til retskontoret, til tinglysning, idet han derved udsætter sig for, at den kort efter indføres i tingbogen, hvorved dispositionsretten definitivt går fra ham. Endelig er der en tredje fare, nemlig, at en ejer forinden konkursen hemmelig for de andre kreditorer og derved uden at forringe sin ydre stilling indrømmer en enkelt kreditor en panteret og dermed en fortrinsret fremfor de andre kreditorer.

Der er således flere gode grunde, der taler for at kræve en konsta-

tering af aftalen for myndigheden af hensyn til kreditorerne. Det er i denne forbindelse værd at lægge mærke til, at selv de, der i nordisk ret har hævdet, at tinglysning efter sagens natur ikke burde kræves af hensyn til kreditorerne, må gøre en vigtig og omfattende undtagelse herfra, idet de indrømmer, at *pantsætning* af ejendommen må tinglyses for at få gyldighed overfor de andre kreditorer. En sondring mellem afhændelse og pantsætning i så henseende lader sig imidlertid til syvende og sidst ikke opretholde. For det første vil en pantsætning meget vel kunne maskeres som en afhændelse, hvilket man naturligvis vil gribe til, når pantsætning kræves tinglyst, men afhændelse fritages herfor. Men overhovedet er faren for proformaafhændelse sikkert ligeså stor som faren for proformapantsættelser. Dernæst vil nævnte sondring kunne føre til stødende resultater. A sælger sin ejendom til B, der for en del af købesummen giver A pant i ejendommen; hverken skødet eller pantebrevet har nået at blive tinglyst, da A går fallit. Her skal B efter den anførte betragtning gå forud for A's kreditorer; men hvis B's kreditor samtidig gør udlæg i ejendommen, så er B's pantebrev til A ugyldigt overfor denne kreditor. M a o medens A's kreditorer må respektere afhændelsen, behøver B's kreditorer ikke at anerkende den hermed meget nøje forbundne pantsætning. Denne forskel i behandlingen af de to grupper af kreditorer kan ikke forsvares.

Ernst Møller erkender, at pantsætning af ejendommen bør tinglyses overfor kreditorerne, se således Ernst Møller s 265 ff, se også *Oluf Petersen* anf st s 10. Men endvidere indrømmer Ernst Møller faktisk, at der, hvis man alene kræver pantsætning tinglyst overfor kreditorerne, og ikke afhændelse, er fare for, at pantsætningen maskeres som afhændelse, se s 266—67, og han nødes derfor til at opstille andre krav, navnlig kravet om besiddelsens overgang til erhververen, til imødegåelse af faren for proformaværk; og disse og lignende faktiske krav opstilles alternativt med kravet om tinglysning s 267—73. Men under nutidens forhold, under et velordnet tinglysningsvæsen turde det dog være et tilbageskridt at afløse aftalens betryggende konstatering gennem tinglysningen af sådanne ofte tvivlsomme faktiske kriterier som besiddelsens overgang o l. — Af de ovenfor anførte grunde kunne den fritagelse for tinglysning overfor kreditorerne, som tidligere gældende dansk ret har tilstået brugsrettigheder, ikke opretholdes.

Endelig skal anføres, at vi i en fremmed retsforfatning, nemlig den franske, har erfaring for, at den opstillede sondring er uheldig. Det er gældende fransk ret, at en pantsætning ikke uden inscription er gyldig overfor kreditorerne, medens en afhændelse derimod er

gyldig overfor disse uden transcription. Men dette standpunkt er netop blevet stærkt angrebet i fransk jura, idet man navnlig har fremhævet, at der er langt større trang til at kræve den mere omfattende, for kreditorerne skadeligere disposition, afhændelse tinglyst end den mere begrænsede disposition, pantsætningen.

De franske jurister bruger kraftige vendinger i deres kritik af den franske rets inkonsekvens: at kræve pantsætning, men ikke afhændelse tinglyst af hensyn til kreditorerne: »les créanciers chirographaires placés en face d'un acte d'aliénation, qui leur nuit encore plus gravement qu'une hypothèque, ne peuvent pas opposer à l'acquéreur le défaut de transcription!«, medens de samme kreditorer ved hypotheket kan »opposer le défaut d'inscription«. Og dette besynderlige standpunkt har til virkning: »au lieu de créer la confiance, c'est l'anéantir« o s v, se *Planiol* 2622 samt de der anførte udtalelser af *Mourlon*.

Overvejende grunde taler derfor sikkert idethele for at blive stående ved vor nedarvede nordiske rets krav om en vis offentlig konstatering af både afhændelser og pantsætninger, idethele aftaler om fast ejendom, som betingelse for deres gyldighed mod kreditorerne. Noget andet er, at den tidligere form for konstatering i dansk ret, tinglæsningen ikke var heldig. Når læsningen afskaffes og dens retsvirkninger fordeles på forskellige led i tinglysningssprocessen, er det efter det nylig udviklede klart, at der til aftalens beskyttelse overfor kreditorerne ikke kan kræves indførelse i tingbogen, og ej heller kundgørelse i tingbladet, idet kreditorerne, som vist, med føje hverken kan påberåbe sig gyldighedsvirkningen eller legitimationsvirkningen, men alene kan forlange en betryggende konstatering af aftalens *prioritet* i forhold til sig som betingelse for at vige for den. Men til prioritetens konstatering er tinglysningsskontorets påtegning af indleveringsdatoen eller indførelse i dagbogen tilstrækkelig.

Der er formentlig her ingen særlig grund til at sondre mellem konkurs og udlæg og kræve aftalens indførelse i tingbogen for at give den beskyttelse mod udlægskreditorer, men nøjes med indførelse i dagbogen — eller begæring til kontoret om tinglysning, hvad der praktisk talt er det samme — i forhold til konkurskreditorerne. En sådan sondring har der hævet sig røster for, ud fra den betragtning, at den udlægssøgende kreditor kan have ladet sig skuffe af tingbogens udvisende, inden han skred til retsforfølgning i ejendommen, idet han med føje ventede at forefinde et forfølgningsobjekt, som nu viser sig allerede at være udgået af debtors formue,

hvilket hensyn derimod ikke menes at spille nogen rolle ved konkurs. Hvis udlægskreditorerne her virkelig kan stole på tingbogen, spares de for ulejlighed og omkostninger, se *Hagerup Grundbøger* s 46—49.

Dette er i og for sig rigtigt; men der lader sig, nærmere beset, ikke på dette grundlag opstille nogen skarp sondring mellem individualforfølgning og konkursforfølgning. Den anførte betragtning overser formentlig, at det faktisk heller ikke ved konkurs er kreditorerne, der i masse og på række møder op og i forening begærer almenforfølgning mod debtors formue som et enstemmigt vidnesbyrd om, at skyldneren nu er moden til fallit, men at det tværtimod også ved konkurs — ialtfald i mange tilfælde — er en enkelt eller ganske enkelte kreditorer, der tager *initiativet* til forfølgningen og ud fra en dybere indsigt i debtors forhold, end massen af kreditorerne har, er nået til overbevisning om, at den almene katastrofe og opløsning er uundgåelig; dette initiativ forudsættes jo netop også i konkurslovene som en væsentlig drivkraft i så henseende, jfr her ved vor konkurslovs §§ 42—44. Der er da faktisk her, forsåvidt angår *forfølgningens iværksættelse*, en væsentlig lighed mellem individual- og almenforfølgning. Man kan ingenlunde for den sidste i modsætning til den første hævde, at katastrofen her under alle omstændigheder og ubetinget erkendt af alle nødvendigvis *måtte* indtræde, og at det derfor til syvende og sidst vil være temmelig ligegyldigt, om det viser sig, at debitor ejer en eller flere ejendomme færre end tingbogen viser. Ved konkurs såvelsom ved udlæg er det til syvende og sidst den *enkelte* kreditor, den *enkeltes* *skøn* over stillingen, der ialtfald i mange tilfælde er den drivende kraft, den bestemmende faktor for, om resultatet skal blive forfølgning eller ikke. Og for denne enkeltes *skøn* over debtors stilling kan tingbogens oplysninger om ejendomsforholdene være lige vigtige, hvad enten resultatet bliver individual- eller almenforfølgning. Så meget er under alle omstændigheder givet, at man ikke på dette punkt tør fastslå en så skarp modsætning mellem de to forfølgninger, at der er et tilstrækkeligt grundlag for en forskel i retsreglerne i nævnte retning.

Man står således sikkert her overfor valget mellem *enten* at kræve indførelse i tingbogen *både* ved konkurs og udlæg *eller* for begges vedkommende at nøjes med indførelse i dagbogen. Det sidste turde være det rigtigste. Vel er det i og for sig vigtigt, at kreditorerne i tingbogen har en sikker kilde til oplysning om objekterne for deres

eventuelle forfølgning, inden de beslutter at iværksætte denne; men hovedgrunden til kravet om en vis tinglysning i forhold til kreditorerne er og bliver dog at skabe et bolværk mod proformaværk og andre besvigelser; og hertil er det første stadium i tinglysningen, dagbogsnoteringen, fuldt tilstrækkelig. På den anden side erindres, at der normalt kun behøver at gå forholdsvis få dage mellem noteringen i dagbogen og indførelsen i tingbogen; og derfor vil en følgende kreditor faktisk til enhver tid hurtig kunne skaffe sig overblik over, om en bestemt fast ejendom er forfølgningsobjekt eller ej, nemlig ved at supplere tingbogens oplysninger med de eventuelle nye, som dagbogen for de nærmest foregående dage måtte give.

Det udviklede vil have vist, at der bag den nedarvede rets krav om en vis offentlig konstatering, en vis tinglysning af den private aftale overfor kreditorerne ligger ikke en enkelt, men en hel række forskellige reale grunde, som vel har noget forskellig indbyrdes vægt, men som alle samvirker og peger mod samme resultat. Disse grunde er: at skabe et værn mod antedateringer i prioritetsbestemmelser, mod proformaværk og andre besvigelser af kreditorerne; endvidere at give disse en let og sikker adgang til at konstatere forfølgningsobjekterne. Tinglysningens bøger har *mao* en større betydning for kreditorerne på *fyldestgørelsens* tid end på *kreditgivningens, gældsstiftelsens* tid. Men endelig må denne sidste betydning — tingbøgerne som kreditoplysningskilde — *ikke helt* fornægtes, selvom den som fremhævet må stilles i anden række og ingenlunde *alene* ville kunne bære kravet om den offentlige konstatering for kreditorerne. Ti vel er det sandt, at tingbøgerne ikke er indrettet til at give kreditoplysninger, og at kredit derfor i mange tilfælde ydes uden hensyn til debtors mulige besiddelse af faste ejendomme. Men det er på den anden side værd at lægge mærke til, at banker og de merkantile oplysningskontorer *blandt mange andre* momenter til bedømmelse af en mands økonomiske stilling også plejer, så vidt muligt, at oplyse, hvorvidt han ejer faste ejendomme, og omfanget af deres behæftelse.

Endelig bemærkes, at der vistnok ikke er tilstrækkelig grund til at give arrest en ringere retsbeskyttelse i denne henseende end udlæg, hvad der under den nedarvede ordning viste sig en tilbøjelighed til i praksis, se U f R 1894. 1223 (1893. 966). Når denne dom opretholdt et utinglyst skøde overfor arrest, skyldtes det ialtfald for en væsentlig del, at ejendomsoverdragelsen var faktisk fuldbyrdet. Dette faktiske moment kunne det meget vel forsvares at tage et vist

hensyn til under den nedarvede retsordning, der idetheletaget til- lagde den faktiske besiddelsestilstand en selvstændig betydning over- for tinglysningen. Men under en fuldt betryggende tinglysningsord- ning i nutidens økonomiske liv bør alene tinglysningen på dette område være afgørende. Arrestens foreløbige karakter bør vistnok heller ikke være nogen hindring for dens beskyttelse mod det uting- lyste skøde. Ti enten retfærdiggøres arresten fuldtud af den ende- lige retsforfølgning, og i så fald bør den også opretholdes overfor den utinglyste aftale fra første færd, eller også bortfalder den som ikke retfærdiggjort, og så står den utinglyste aftale fuldtud ved magt. Om kollisionen skøde ctr arrest, se iøvrigt ovenfor 1001—02 og III bd 1853.

Om det utinglyste skøde i kollision med en arrest under den tidligere retstilstand (før T L) se *Torp* s 296, jfr *Møldrup* i U f R 1893 s 1253—56.

Ud fra de ovenfor anførte grunde har T L § 1 fastslået, at rettig- hederne over fast ejendom skal tinglyses ikke blot overfor *omsæt- ningserhververe i god tro*, men også overfor *retsforfølgende kredi- torer*. Men i kollisionen er det (overfor kreditorer så vel som omsæt- ningserhververe) tilstrækkeligt, at en ret, f eks ifølge et skøde, et pantebrev, er anmeldt til tinglysning, inden retsforfølgningen, ud- læget, konkursen e l, blev anmeldt. Dokumentets indleveringsdato, der konstateres ved tinglysningskontorets påtegning om dets *ind- førelse i dagbogen*, er altså her som andetsteds afgørende for *priori- tetsvirkningen*, §§ 1 og 25, jfr § 14. Og det fremgår af § 27, at gyl- dighedsvirkningen ikke kommer kreditorerne til gode.

Det fremgår af T L § 1 ikke blot, at rettighederne gyldig stiftes i livet uden nogen art tinglysning, men at de også uden tinglysning i almindelighed er gyldige overfor tredjemand, og at det kun er overfor to bestemte grupper af erhververe, at tinglysning er nødven- dig, omend disse to grupper ganske vist er de vigtigste i det prak- tiske liv.

T L § 1 betegner disse erhververe som erhververe ifølge »*Aftaler om Ejendommen*« og ifølge »*Retsforfølgning*«.

Ved »*Aftaler*« i § 1 forstås, hvad dette ord efter sædvanlig sprog- brug naturlig betyder, eller det, man i den gængse juridiske sprog- brug kalder »*dispositiones inter vivos*«; testamenter falder altså udenfor; ligeså arvepagter. Gaver på dødslejet falder indenfor, så- fremt de opretholdes som gyldige livsgaver.

Aftale er sluttet, når den erklærendes løfte eller tilbud er kommet til modtagerens kundskab, jfr aftaleloven 8 maj 1917 §§ 1—7. At

ordet aftale efter almindelig sprogbrug, såvelsom efter aftaleloven, omfatter både aftaler, der kun pålægger den ene part pligter, og gensidig forpligtende aftaler, er givet.

Med hensyn til ensidige løfter, der endnu ikke er antaget af medkontrahenten, er den almindelige sprogbrug noget usikker, idet man i alt fald ofte, når man hører ordet aftale, får en — dog ikke klart bevidst — forestilling om et tilfælde, hvor begge parter har afgivet erklæring overfor hinanden. Men man siger dog også ret almindeligt, allerede, når A's løfte, f eks om at låne B sin vogn en tid, er kommet til B's kundskab, at der foreligger en aftale. Forøvrig vil alle aftaler, der kommer til tinglysning, tilfredsstillende selv den førstnævnte forestilling om begrebet aftale, altså være viljeserklæringer, antaget af begge parter (se Mot s 20, note 9, og 368—69).

Både efter den almindelige og efter den legale sprogbrug er det iøvrigt klart, at der ved »aftale« kun tænkes på, hvad jeg andetsteds har kaldt de primære viljeserklæringer, altså dem, som skaber nye retsforhold, nye rettigheder og pligter, som skøder, pantebreve, lejekontrakter o l, ikke derimod på de sekundære viljeserklæringer, der alene udløser en retsvirkning, der har hjemmel i en aftale, f eks opsigelser, reklamationer, betaling af leje, realbyrdeydelse, renter, afdrag o l. Da disse viljeserklæringer opstår indenfor en allerede tinglyst rets ramme, kan de ikke give anledning til selvstændige, nye konflikter med utinglyste rettigheder; disse kan kun fortrænges af den tinglyste primære viljeserklæring, som er de sekundæres hele grundlag. Noget andet er, at de *enkelte ydelser* eller *handlinger*, der udspringer af det tinglyste retsforhold, af dettes primære viljeserklæring, efter T L § 29 kan foretages med gyldighed overfor den i tingbogen indtegnede berettigede, med tilsidesættelse af en utinglyst berettiget.

Omvendt behøver de sekundære viljeserklæringer ingen tinglysning for at få gyldighed mod senere aftaler eller retsforfølgning, idet de ikke stifter nogen ny ret, men kun udløser en retsvirkning, der har hjemmel i en allerede tinglyst ret. Dette fremgår desuden klart af § 3, 2 stk, hvoraf det modsætningsvis ses, at en betaling af leje, in casu en forudbetaling, ikke behøver tinglysning, når betalingen i forvejen har hjemmel i en tinglyst kontrakt. En opsigelse af et lejeforhold eller af en pantegæld, der har hjemmel i den tinglyste lejekontrakt eller det tinglyste pantebrev, må købere af ejendommen såvelsom ejerens kreditorer naturligvis respektere, uden at der behøves nogen tinglysning af opsigelsen.

Under ordet »retsfølgning« indbefattes enhver art af denne, altså både konkurs, udlæg, forfølgning i henhold til D L 5—7—8 til 10, udpantning og arrest. Den undtagelse for sidstnævntes vedkommende, der som berørt var antaget i praksis før T L, er altså ikke opretholdt. I overensstemmelse med sædvanlig juridisk sprogbrug forstås her ved retsfølgning kun *kreditorfølgning*, forfølgning til tilfredsstillelse af kreditorernes interesser. Derfor vil den beslaglæggelse af en sigtets formue, der omhandles i rpl's § 794 ff, *kun* falde ind under »retsfølgning« i lovens § 1, *forsåvidt* beslaglæggelsen i det enkelte tilfælde tjener til sikring af kreditors krav, jfr rpl § 797, jfr U f R 1948. 871, 1949. 1023, jfr *Illum*, Tinglysning s 255—56 m note 54. Og den beslaglæggelse, der omhandles i rpl's §§ 745 ff, falder helt udenfor »retsfølgning« i lovens § 1, forsåvidt angår sikring af bevismidler og konfiskation. Under kreditorfølgning falder også insolvent gældsfragåelsesbo.

1956.1859

§ 1 udtaler *kun*, at tinglysningen er en nødvendig betingelse for en rets beskyttelse i sammenstød med aftaler og retsfølgning: men den udtaler intet om, hvorvidt denne betingelse nu også i alle tilfælde er tilstrækkelig til, at retten kan stå sig i dette sammenstød. § 1 udelukker med andre ord ikke, at andre *særlige* regler i lovgivningen stiller *yderligere betingelser* i så henseende. En tinglyst aftale kan således, selvom den er tinglyst før konkursen, falde overfor kreditorerne, hvis den er indgået under sådanne særlige omstændigheder, at den kan afkræftes ifølge konkurslovens afkræftelsesregler, K L §§ 20 ff. En tinglyst arrest taber sin virkning overfor konkurs og udlæg, selvom arresten er tinglyst inden konkursen eller udlæget, se K L § 10, skifteloven § 35, rpl § 616, 1 stk. En tinglyst arveadkomst må selvfølgelig vige for kreditorerne, hvis dødsboet viser sig insolvent o s v.

Sådanne særlige retsregler underforstås altså ved den almindelige regel i § 1; men hvis der ikke i lovgivningen positivt er hjemlet sådanne særlige regler, giver tinglysningen fuld beskyttelse mod senere aftaler og retsfølgning.

Det er almindelig nordisk og idethele almindelig europæisk ret, at den omsætningserhverver, der skal kunne fortrænge en utinglyst ret, skal være i god tro. Dette var også antaget i dansk retspraksis inden T L. Det vanskelige spørgsmål er imidlertid i alle landes ret: hvad skal man forstå ved god tro, hvilke fordringer skal man

stille hertil? Og dernæst: vil det være rigtigt i loven at give en nærmere bestemmelse af begrebet god tro?

Disse spørgsmål var der så meget mere grund til nærmere at overveje, inden tinglysningslovens herom handlende bestemmelser formuleredes, som der i dansk retspraksis før T L var opstået flere, meget tvivlsomme spørgsmål om de nærmere krav til omsætnings-erhververens gode tro.

Vanskeligheden opstod ved, at man til en vis grad må ligestille, hvad erhververen *burde vide* med, hvad han *vidste*. Problemet er imidlertid, *til hvilken grad* denne ligestilling må gennemføres. Her må man navnlig undersøge, hvilke *kilder* til oplysning *udenfor tingbogen* der måtte stå til erhververens rådighed. Særlig kan i denne forbindelse fremhæves dels ejendommens ydre beskaffenhed, dels adkomstdokumenterne, matrikelkort o. l.

a. *Ejendommens ydre beskaffenhed* kan navnlig tænkes at være oplysende ved brugsrettigheder, servitutter o. l. Det må imidlertid her bestemt hævdes, at det ikke kan opstilles som en pligt for købere forinden køkets afslutning at undersøge, hvilke eventuelle brugsrettigheder eller servitutter der faktisk måtte hvile på ejendommen, men som tingbogen ingen oplysning giver om. Det er tværtimod forpagterens og servituthaverens pligt at sørge for, at tingbogen giver købere og andre oplysning herom. Der kan jo meget vel opstå tilfælde, hvor det er nødvendigt eller ialtfald vel begrundet at slutte købet om en ejendom hurtigst mulig, og hvor forhandlingerne om købet føres på fremmed sted, således at erhververen må holde sig til tingbogen eller bekræftet udskrift af denne i forbindelse med andre forhåndenværende oplysningskilder, som det i visse tilfælde, praktisk set, kan være fuldt forsvarligt at nøjes med, f. eks. bonitetsvurdering, arkitektbeskrivelse o. l. Men selv hvor handlen afsluttes der, hvor ejendommen ligger, kan det ikke opstilles som nogen pligt for købere at undersøge hele ejendommens faktiske tilstand. Man sporer her undertiden i vore domme før T L en noget for vidtgående tendens til at statuere *burde-vide*. Man bør ikke forveksle, hvad der forretningsmæssig er klogt, forsigtigt, med, hvad der juridisk kan være pligt. Det er selvfølgelig i al almindelighed det forsigtigste ikke at købe en ejendom, før man så vidt mulig har undersøgt hele dens faktiske tilstand; det er imidlertid noget, som retsordenen ikke kan blande sig i; det må blive de pågældendes egen sag. I hvilket omfang køberen gør klogt i at foretage en sådan undersøgelse, varierer desuden stærkt, fra tilfælde til til-

fælde, alt efter hans mere eller mindre nøje kendskab til sælgeren, dennes mulige afhængighed af ham, forretningsforbindelsen mellem dem o s v. Men alt dette usikre og varierende, der vedrører det *faktiske*, behøver vi ikke at fordybe os i her, ti for den *retslige* beskaffenhed af ejendommen, for de på denne hvilende rettigheder, byrder, har retsordenen med føje en gang for alle henvist købere (og andre) til *tingbogen* som eneste autoriserede *oplysningskilde*. De faktiske tilstande kan i sammenligning hermed kun være underordnede, rent subsidiære kilder. Hvis man opstiller en virkelig undersøgelsespligt for erhververe på dette område, vil disses burdevide komme til at omfatte alle rettigheder, der overhovedet har givet sig et eller andet faktisk afpræg i ejendommen; men dette vil let føre til, på den ene side, at tingbøgernes nytte for erhververe bliver højst problematisk, og på den anden side, at kravet om tinglysning betænkelig svækkes. Nogen *positiv* undersøgelsespligt bør der derfor ikke være tale om at opstille. Det ledende synspunkt bør formentlig derimod være, at spørgsmålet om burdevide for erhververen overhovedet *først* opstår, *når* denne virkelig også *har* undersøgt ejendommens faktiske tilstand; og ond tro må selv her indskrænkes til, hvad erhververen ved denne undersøgelse bevislig fik at vide om ejendommens retsforhold, og hvad han kun ved *grov uagtsomhed* kunne undgå at lægge mærke til. Dette får navnlig praktisk betydning ved servitutter. For det første kan man naturligvis ikke lægge vægt på, om servituten er synbar eller ej, ti »synbar« er jo ikke det samme som synlig. Servitutindretningen kan bl a være under jorden. Men selv hvor servitutindretningen er over jorden og synlig, f eks en sti eller vej, kan man jo ingenlunde altid af dennes ydre se, om den tjener en servitut eller ej. Ofte vil man her først blive klar over *retsforholdet* ved indgående efterforskninger og forespørgsler, hvortil en køber ingen pligt kan have, da det ikke er marken og skoven eller egnens mennesker, men først og fremmest tingbogen, der skal give ham oplysning *herom*. Selvom stien eller vejen har en noget usædvanlig retning eller form, set fra ejendommens egne formål, er det betænkeligt altid at statuere et burdevide. Først dersom stien, vejen eller anden indretning lægger sig så klart og tydeligt for dagen qua servitut, at selv en ganske overfladisk betragter ikke kunne undgå at lægge mærke til den, kan man fastslå denne udvidede onde tro.

Af retspraksis på dette område skal anføres: Når den i U f R 1921. 668—73 H anførte dom, bortset fra hævdsespørgsmålet, har lagt no-

gen vægt på, at køberne af det her omtalte hotel »ikke kan antages at have været ubekendt« med den der omtalte, af fiskerne benyttede sti gennem hotelparken ned til havet, må for det første bemærkes, at det ikke af dommens oplysninger bestemt fremgår, om køberne overhovedet inden køkets afslutning har foretaget nogen nærmere faktisk undersøgelse. Men selvom man nu i dette tilfælde går ud herfra, har underrettsdommen ihvertfald ret i, at køberne »ikke havde nogen grund til at anstille særlige undersøgelser med hensyn til stien, der efter udseendet nærmest måtte antages anlagt til brug for hotelgæsterne« (s 671). Og selvom det i denne henseende har været bestemmende for landsretsdommen, at stien gik tværs over hotelgrunden fra strandvejen til havnen, og at den måtte antages at have været regelmæssig benyttet af fiskerne (s 672, note 2), så turde denne stiens retning ikke være et aldeles tilstrækkeligt grundlag til at fastslå, at køberne burde have erkendt stien som servitut, idet man næppe kan kende dem skyldige i grov uagtsomhed, ligesom det heller ikke er givet, at fiskernes »regelmæssige« benyttelse har givet sig udslag netop i det øjeblik, da køberne undersøgte ejendommen. Forsåvidt dommen tillige måtte være støttet på, at stien var vist på matrikkelkortet, er dette moment næppe heller aldeles afgørende, idet ukendskab til dette kort ingenlunde altid kan karakteriseres som grov uagtsomhed. Købernes nærmere forhold til dette og de andre faktiske momenter er idetheletaget ikke tilstrækkelig oplyst eller undersøgt i dommen, hvorfor dens grundlag i så henseende turde være ret usikkert.

Hvorvidt ovennævnte dom i U f R 1921. 668's resultat derimod kan støttes på hævde — hvortil der efter hidtil gældende ret hverken krævedes tinglysning eller ond tro hos køberen — skal ikke her undersøges. Det er kun dommens formentlig noget for vidtgående tendens til at statuere ond tro, der i denne sammenhæng har interesse.

Langt stærkere grundlag synes der at være for dommen i U f R 1890. 128 og dens påstand, at køberen i det der nævnte tilfælde »ikke ved købet af gården kan have været ubekendt med vejens eksistens«, ti denne vej fandtes ikke blot »i indgravet og planeret stand på gårdens jord«; men den var tillige stærkt fremtrædende derved, at den udgik fra den vejberettigedes skov, der stødte op til gårdens jord, og løb over denne hen til en sognevej; men endelig og ikke mindst var den særlig præget af at tilkomme også skovejeren derved, at der i skovgærdets åbning til vejen var anbragt et led. Herved måtte selv en overfladisk betragter kunne sige sig selv, at

leddet og vejen ialtfald tillige måtte være anlagt i skovejerens interesse. Efter sådanne kendsgerninger kunne der rimelig nok ikke tages hensyn til, at vejen ikke var omtalt i gårdens skøder eller dens folium i realregistret. Den forrige ejer af gården havde forøvrig direkte anerkendt servitutten.

Også i et i U f R 1913. 995 nævnt tilfælde ses servitutten at have givet sig til kende på en så iøjnefaldende måde (færdsel ad en ubebygget strimmel grund mellem ejendommene og en ret for den ene til at støtte gavlen mod den anden), at køberen, som det rigtig hedder i dommen: »ikke har kunnet undgå selv ved en mindre indgående undersøgelse af de stedlige forhold at blive opmærksom på den«. Endnu bedre hedder det i en under sagen fremlagt erklæring fra sælgeren, at køberen »før han købte ejendommen, må være blevet opmærksom på færdselsretten, da den ses selv ved et flygtigt eftersyn af ejendommen« (anf st s 997).

Det fremgår formentlig af begge de sidstnævnte domme, af deres oplysninger i forbindelse med selve dommens udtryksmåde, dels at køberen i disse tilfælde faktisk forinden købet har været på ejendommen og således haft lejlighed til at undersøge forholdene, og dels, at servitutten har været så iøjnefaldende og fremtrædende qua servitut, at han selv ved en ganske ydre og flygtig betragtning ikke har kunnet undgå at blive opmærksom på den, hvilke momenter efter det ovenfor udviklede idethele må være afgørende for, hvad erhververen burde vide, når retten ikke er tinglyst. Vi kan formentlig herefter fastslå, at alene den faktisk udviste, grove uagtsomhed fra erhververens side bør kunne opretholde den utinglyste ret overfor ham.

b. Foruden ejendommens ydre beskaffenhed kan dernæst *dokumenter*, adkomstdokumenter, matrikkelkort o l tænkes at være en subsidiær oplysningskilde efter tingbogen. Også her synes retspraksis undertiden at være gået noget vel vidt i at statuere den udvidede onde tro, at erhververen burde kende retten, en tendens, der i det lange løb kun kan svække tinglysningens kraft.

Først må dog her udskilles tilfælde, hvor en ret ikke er blevet tinglyst, men alligevel noteret på realfoliet, og hvor praksis har statueret, at retten opretholdes overfor erhververen, da denne burde kende realfoliet, se således U f R 1880. 504, jfr 1909. 954. Her er retten nemlig vel ikke tinglyst i den tidligere rets forstand; men i T L's forstand er den gyldig tinglyst, idet indførelse i tingbogen herefter altid er tilstrækkelig til at beskytte retten mod erhververen,

hvorfor spørgsmålet om ond tro alene af den grund ikke vil opstå i sådanne tilfælde under den nye ordning.

Derimod må i denne forbindelse særlig nævnes nogle tilfælde, hvor retten hverken var *tinglæst* eller noteret på *realfoliet*, men hvor en bemærkning i *adkomstdokumentet* efter dommenes mening burde have *foranlediget* erhververen til nærmere at *undersøge* forholdet, navnlig til at se efter i *ældre adkomstbreve* o l, idet han gennem en sådan undersøgelse ville have opdaget retten. Således udskiltes og solgtes en gård i 1847 fra et stamhus som arvefæstegård; og i arvefæstesekødet forbeholdtes der stamhuset bl a en jagtret, foruden naturligtvis arvefæsteafgift. Jagtretten blev imidlertid ikke tinglæst og ej heller noteret på ejendommens folium. Senere da gården solgtes videre, forsvandt jagtretten også i skøderne til de nye ejere. Den eneste mindelse om den blev en ganske almindelig, abstrakt bemærkning om, at gården solgtes med de rettigheder og byrder, hvormed den havde tilhørt sælgeren. Ved salg af gården mange år efter dens udskillelse fra stamhuset, i ét tilfælde henved 30 år, i et andet 60 år derefter, har køberen sikkert ikke forbundet nogen klar eller bestemt forestilling med nævnte almindelig holdte, udslidte klausul. Gårdens oprindelige historiske tilknytning til hovedejendommen står næppe heller en almindelig erhverver klart; og en årlig afgift til en anden ejendom — den sidste rest af tilknytningen — er jo ikke noget usædvanligt og ingenlunde i sig selv egnet til at lede tanken hen på *andre* byrder. Ikke desmindre staturerede dommene, at den omtalte abstrakte klausul i adkomstbrevet (og afgiften) burde have givet køberen anledning til at anstille undersøgelser i de ældre adkomstbreve, der ville have vist ham forbeholdet af den omspurgte jagtret, se U f R 1884. 546, 1910. 955.

Dette turde dog være at gå for vidt. Det er i sig selv ikke uden betænkelighed at udvide begrebet ond tro ud over, hvad man virkelig vidste. Ti erhververe kan med en vis ret gøre gældende, at de, når samfundet har anordnet tinglysningen som rette oplysningskilde for ejendommens retsforhold, har fået en følelse af tryghed for, at der i det hele og store ikke ad andre, udenfor liggende veje, kan hentes oplysninger frem, der omstøder det tinglyste, og at de derfor ialtfald ikke behøver ængstelig at spørge sig selv ved hver aftale, om de nu også med større eller mindre agtpågivenhed eller sporsans har undersøgt en række *andre* oplysningskilder. I forhold til tingbogen og dens indhold kan retsordenen med føje forlange deres fulde agtpågivenhed og omhyggelige undersøgelse. Men i for-

hold til de andre, mangfoldige oplysningskilder kan retsordenen ikke med nogen rimelighed forlange samme grad af agtpågivenhed. Hvad der ovenfor er hævdet m h t ejendommens ydre beskaffenhed, må derfor også bestemt fastholdes ved dokumenter og andre udenfor tingbogen liggende momenter til oplysning: man bør kun ligestille grov uagtsomhed fra erhververens side med hans virkelige viden. Og nogen *positiv undersøgelsespligt* udenfor det tinglyste bør man *ikke* pålægge ham. Ellers vil man, som nys anførte retstilfælde viser, let ende i at pålægge erhververen en pligt til at anstille ligefrem historiske undersøgelser af ældre adkomstdokumenter og forlængst ophørte retsforhold, der var baggrunden for gamle utinglyste særrettigheder. Under ejendommenes vandring ned gennem tiden fra hånd til hånd, i adkomstdokumenternes lange række, bør hver tid og overgang have nok i sin plage, og ikke belemres med de tidligere også. Hvert adkomst- eller hjemmelsbrev bør altså sørge for at få sit indhold fæstnet i tiden gennem optagelse i den varige bog til kundskab for samtid og efterverden, tingbogen; og hvis dokumentet tilmed vil bevare gamle særrettigheder, der meget afviger fra det almindelige, må man være dobbelt omhyggelig for, at sådanne særlige retsforhold ikke forsvinder i tidens strøm, men fæstnes udtrykkelig i tingbog og kommende dokumenter. Og det er i virkeligheden en uskik ved en ganske generel klausul, som jævne erhververe ikke skænker en tanke, at ville reservere sig alle mulige gamle rettigheder, der måtte skjule sig i en nok så fjern tids dokumenter. Ordningen af nutidens retsforhold vil ellers blive væsentlig besværliggjort; kravet om tinglysning vil betænkelig svækkes; og man havner let i engelske ejendomsretlige forhold, hvor under den manglende tinglysning granskningen af ældgamle dokumenter og retsforhold ialtfald lige til den nyere lovgivning i 1925 spillede en uforholdsmæssig rolle, til unødigt hindring for nutidens omsætning og økonomi. For almindelige erhververe vil nævnte generelle klausul kunne blive en faldgrube, som de aldrig kan føle sig sikker for, idet den kan skjule de særligste retsforhold til skade for deres stilling.

Den sundeste regel får man her, når man spørger: kan det anses for grov uagtsomhed af en erhverver, at han ikke efter en sådan almindelig holdt bemærkning i adkomstbrevet giver sig til at undersøge samtlige ældre hjemmelsbreve, så langt tilbage i rækken, som den generelle bemærkning går igen? Dette må afgjort besvares benægtende. Pligten må tværtimod vendes om. Det må være en *pligt for den, der ønsker at bevare* forbeholdte rettigheder fra glemsel,

at få disse særskilt og udtrykkelig mærket i tingbogen og dermed sikret for efterverdenen.

Hermed skal ikke være sagt, at korte generelle henvisninger ikke skulle have nogen opgave i hjemmelsbreve. Det må sikkert tværtimod erkendes, at vore skøder og pantebreve ofte indeholder en mængde stof, opregninger af rettigheder, som man i adskillige tilfælde kunne spare sig ved en ganske kort generel bemærkning. Alt kommer imidlertid an på dennes *adresse* eller tilknytning. Den må, som vist, ikke være en henvisning til ældre *hjemmelsbreve*; derimod må det stærkt anbefales at indføre, istedenfor de lange opregninger, korte generelle henvisninger til *tingbogen*, til den pågældende ejendoms side i denne. Hvis denne side indrettes overskuelig og enkel, vil man sikkert ofte i et pantebrev for adskillige rettigheders vedkommende kunne nøjes med at henvise til denne sides oplysninger, ligesom man også bør kunne overdrage en ejendom ved en simpel transport på et skøde med tilføjende af, at den iøvrig overdrages med de rettigheder og byrder, der er opstået efter skødets oprindelige udstedelse og hvorom henvises til den pågældende side i tingbogen.

Naturligvis må det her ikke glemmes, at det i mange tilfælde kan være en fordel i pantebrevet eller skødet at have fuldstændige oplysninger om alle på ejendommen hvilende rettigheder og byrder, m a o at *optage i dokumentet en afskrift af ejendommens side i tingbogen*. Men det bør fuldtud overlades *forretningstilivet selv* at bestemme, i hvilke tilfælde man vil have denne afskrift eller opregning i dokumentet, og i hvilke tilfælde man vil nøjes med en generel henvisning til tingbogen. Når blot henvisningerne gælder denne, har tinglysningsmyndighederne ingen interesse i at blande sig i sagen.

— Medens der således efter det anførte ikke i almindelighed kan pålægges erhververen nogen pligt til at undersøge ældre adkomst-dokumenter, må det derimod naturligvis være en pligt for ham at undersøge *sit eget*, jfr U f R 1907. 645, 649. Det er selvfølgelig en grov uagtsonhed af en køber ikke nøje at undersøge alle hans egen købekontrakts eller skødes oplysninger om ejendommens retsforhold. Derimod kan det samme vistnok ikke siges m h t *matrikkelkortet*. Spørgsmålet er her særlig praktisk, når et matrikkelkort angiver en servitut, navnlig en vej over ejendommen, (se kortet i I bd s 302), uden at denne dog omfattes af lov nr 143, 13 april 1938. Også her sporer man hos domstolene en formentlig noget for vidtgående

tendens til at pålægge erhververen en positiv undersøgelsespligt. Dog synes dommene kun at have fremhævet vejens angivelse på matrikelkortet som ét blandt flere momenter, der skal vise, at køberen burde have kendt servituten, se således den nysanførte dom i U f R 1907. 649, og U f R 1921. 672 med note 1. Det ses imidlertid ikke rettere end, at det må bero på de nærmere omstændigheder — der i så henseende ikke er tilstrækkelig belyst i dommene — om det med rette i det enkelte tilfælde kan bebrejdes køberen som en grov fejl, at han ikke nøje har undersøgt matrikelkortet, dets forskellige linjer og angivelser. Det vil dog ikke kunne nægtes, at det rette sted til oplysning om servitutter og lignende retsforhold til syvende og sidst ikke kan være matrikelkortet, hvis hovedopgave er en anden, men tingbogen.

Tysk ret er gået til den modsatte yderlighed af dansk retspraksis. Efter B G B § 892 indskrænkes ond tro til erhververens *virkelige viden* (»bekannt ist«), jfr *Fischer* og *Henle* s 577, *Planck* s 112. Når Bürgerliches Gesetzbuch her end ikke har ment at kunne gå med til at ligestille grov uagtsomhed fra erhververens side med virkelig ond tro, skyldes det ængstelse for at svække grundbogens troværdighed. (Herimod ældre preussisk praksis og *Dernburg* s 161). Denne ængstelse er forståelig. Det kan ikke nægtes, at lader man først begrebet uagtsomhed slippe ind ved siden af ond tro, bliver følgen let den, at man pålægger erhververen en ligefrem pligt til at undersøge grundbogens rigtighed og følgelig til at efterspore andre, udenfor liggende oplysningskilder. At der her er en betydelig fare, viser den ovenfor behandlede danske praksis. Faren afværges dog, som jeg har søgt at vise, når uagtsomhed indskrænkes til grov uagtsomhed. Ti herved må det én gang for alle være klart, at nogen positiv pligt til at undersøge de udenfor tingbogen liggende kilder kan der ikke være tale om at belemre erhververen med. På den anden side må det erkendes at være en fordel, retsteknisk set, at kunne erstatte bevislig ond tro med grov uagtsomhed. Det er nemlig meget ofte vanskeligt at bevise virkelig ond tro, direkte viden hos erhververen, hvorimod det ikke er så svært at bevise kendsgerninger, der dokumenterer grov uagtsomhed; og denne vil faktisk ofte dække over en virkelig ond tro, der blot ikke kan bevises.

Endelig falder ligestillingen af grov uagtsomhed og ond tro i denne sammenhæng godt i tråd med vore eksstinktive regler på andre områder; jfr således V L § 16 og checkloven § 21.

c. Af de udenfor tingbogen liggende oplysningskilder må endnu

nævnes *andre offentlige bøger og bekendtgørelser* såsom ægtepagt-registret, firmaregistret, bekendtgørelser af konkurs, umyndiggørelse o l. Den almindelige regel er her i nedarvet dansk ret, at endskønt de nævnte bøger eller bekendtgørelser giver offentligheden en *almindelig* underretning om en persons manglende myndighed eller rådighed over en formuemasse eller genstand, kræves der dog yderligere en *særlig* bekendtgørelse ved de faste ejendomme, tinglysning, hvis retsvirkningen skal udstrækkes til disse ejendomme. Dette er uden tvivl også det rette. Der skal være et *enkelt sted*, hvor man kan finde *alt* vedrørende en bestemt ejendoms retsforhold oplyst på en let og overskuelig måde, og det er en meget stor ulempe for økonomi og omsætning, hvis man samtidig ved hver handel skal søge alle mulige andre offentlige registre og bekendtgørelser igennem for at være fuldstændig sikker. Der kan altså heller ikke pålægges erhververen nogen undersøgelsespligt overfor disse oplysningskilder.

Noget ganske andet er, at *hvis det af selve tingbogen fremgår*, at der m h t den pågældende faste ejendom foreligger et sådant særligt retsforhold, hvorom et andet offentligt register netop er indrettet på at give nærmere underretning, må erhververen naturligvis rådføre sig med dette register. Hvis det således f eks fremgår af tingbogen, at ejendommen tilhører et aktieselskab eller et navngivent interessentskab, må vedkommende erhverver selvfølgelig gennem aktieselskabsregistret eller firmaregistret skaffe sig oplyst, hvem eller hvilke af selskabets direktion eller bestyrelse der efter de anmeldte vedtægter er bemyndiget til at afhænde eller behæfte selskabets faste ejendomme, eller ved interessentskab, hvem af interessenterne der er bemyndiget i så henseende. Ligeså må naturligvis enhver erhverver, der handler med et interessentskab eller enkeltmands firma vide, at en prokurist ifølge fimalovens § 25 ikke er i stand til at sælge eller behæfte firmaets faste ejendomme. Hvis det derimod *ikke* fremgår af tingbogen, at ejendommen tilhører f eks et aktieselskab — idet den oprindelig har tilhørt en enkeltmand, og fra denne er overgået til et nystiftet aktieselskab, der imidlertid har forsømt at meddele overgangen til tingbogen — kan erhververen trygt handle med den der indførte ejer, idet en erhverver, der intet ved om nævnte overgang, ingensomhelst anledning har til at slå efter i aktieselskabsregistret, så lidt som i alle mulige andre registre, der måtte indeholde lignende skjulte faldgruber, hvorom tinglysningen ikke har fået den fjerneste underretning.

Konkurs og umyndiggørelse bør som nævnt altid ikke blot

almindelig bekendtgøres, men også særlig tinglyses ved fallentens og den umyndiggjortes faste ejendomme. Spørgsmålet er imidlertid videre, om man ikke, når man kræver, at det skal fremgå af tingbogen, at ejendommen tilhører en umyndiggjort, så også naturlig må kræve, at det fremgår af denne bog, at ejendommen tilhører en umyndig på grund af ungdom. Tysk ret anerkender ikke dette, men kræver konsekvent heller ikke, at umyndiggørelse skal meddeles grundbogen, jfr B G B § 892, 2 pkt modsætningsvis. På disse punkter sikrer tysk ret altså ikke erhververen mod farer udefra. Man bør nu ikke her argumentere ud fra en generel grundsætning om, at umyndighed må enhver kontraherende selv skaffe sig oplysning om. Ti selvom dette i almindelighed er rigtigt, så er dermed ikke givet, at man ikke skal hjælpe erhververen i de enkelte tilfælde, hvor man uden væsenlig ulejlighed kan gøre det. Spørgsmålet er rent praktisk dette, om den ulejlighed, der måtte være forbundet med at holde tingbogen underrettet om umyndighed og umyndiggørelse, ikke er ringe i sammenligning med det gode at give godtroende erhververe fuld tryghed i aftaler med den i tingbogen indskrevne ejer. Dette må sikkert besvares bekræftende. Når en fast ejendom i et bo udlægges en umyndig arving, er det kun en ringe ulejlighed for værgeren, at han, næst at meddele arveudlægget af denne ejendom til tingbogen, også meddeler, at den pågældende arving er umyndig samt hans alder. Hvis en umyndig sammen med sin værge køber en fast ejendom — et forøvrig yderst sjældent tilfælde — er det ligeledes kun en ringe ulejlighed for værgeren, at han, samtidig med at lade skødet tinglyse, meddeler tingbogen den umyndiges fødselsdato.

M h t god tro angående en servituts ophør bemærkes, at en ejer ikke i en tilladelse fra en kommunal myndighed (bygningsinspektorat) kan indlægge en opgivelse af servituten fra hele kommunalmyndigheden, U f R 1944. 913.

Sluttelig skal i denne forbindelse erindres om, hvad der tidligere er anført om forholdet mellem dagbog og tingbog, når læsningen erstattes af indførelse i dagbogen. Denne bliver da den eneste offentlige bog, som erhververen til en vis grad er pligtig at undersøge ved siden af tingbogen; men også kun til en vis grad, idet erhververen alene behøver at supplere eftersynet af tingbogen med et gennemsyn af dagbogen for de nærmest foregående dage for at sikre sig, at der ikke nylig er anmeldt rettigheder til tinglysning, som i prioritet går forud for ham, men som endnu ikke er nået at blive

indført i tingbogen. Der bør iøvrig alene af ordenshensyn foreskrives en kort frist, inden hvilken tinglysningkontoret er pligtig at indføre de til dagbogen anmeldte rettigheder i tingbogen. Indenfor samme korte frists ramme må en erhverver altså efterse dagbogen.

— Af emnet god tro er endnu kun tilbage spørgsmålet om, *på hvilket tidspunkt* erhververens gode tro skal foreligge. Der kan her være tale enten om aftalens indgåelse eller om dens anmeldelse til tinglysning, til dagbogen. I nedarvet dansk ret var aftalens indgåelse det afgørende tidspunkt i denne henseende, jfr *Matzen* Tingsret s 232, *Torp* s 283, se også *Aubert* s 205. I tysk ret er derimod tidspunktet, da erhververen (med konsens) begærer retten indført i grundbogen, i reglen det afgørende, B G B § 892, 2 stk, se også i schweizisk ret *Wieland* s 583. Dette svarer — når bortses fra den særlige refereren til grundbogen og konsensreglen — ganske til anmeldelse til dagbogen til tinglysning. Valget står m a o her mellem den private aftales tidspunkt eller tidspunktet, da denne aftale første gang konstateres for tinglysningmyndigheden. På dette punkt er den tyske rets ordning vistnok at foretrække for nedarvet dansk rets. Det drejer sig jo ikke her om at bestemme det fundamentale tidspunkt for den private aftales gyldighed overhovedet — i så henseende har dansk ret efter det før udviklede afgjort fortrin fremfor den tyske — men derimod om det sekundære at bestemme tidspunktet for indtrædelsen af en ganske *særlig og kraftig virkning af den private aftale*, nemlig dennes *eksstinktive* virkning, en virkning, der rækker *udover* den private aftales eget område, udover dennes egne to kontrahenter, til en ikke tilstedeværende tredjemand, til hvis skade eksstinktionen ikke desmindre bliver. Der er her grund til i tredjemands interesse — ligesom når det gælder prioritetskonstateringen — at være særlig forsigtig og mistænksom og kræve en omhyggelig, upartisk konstatering af det afgørende tidspunkt for retsvirkningens indtræden, altså at kræve *konstatering for myndigheden*, men på den anden side at vise det hensyn til godtroende kontrahenter at vælge det i så henseende *tidligste* tidspunkt, anmeldelsen til dagbogen. Hvis altså erhververens gode tro foreligger på denne anmeldelses tid, skader det ham ikke, om han senere under tinglysningens gang får viden om tredjemands ret.

Når *Illum*, Tinglysning s 266 de lege ferenda mener, at »stærke Grunde kunne tale for at rykke Tidspunktet for den gode Tros Tilstedeværelse hen til Dokumentets Tilbagelevering med Lysningspaa-

tegning uden præjudicerende Anmærkning«, overser han både det anførte og den tekniske vanskelighed ved anvendelsen af en sådan regel.

Et særligt spørgsmål opstår, når den første erhverver af en ret er uvidende om sin hjemmelsmands mangel, men overdrager retten videre til en person, der kender manglen. Opnår 2 erhverver så retten trods sin viden om tredjemands ret? Dette må vistnok besvares bekræftende. Man har her med rette fremhævet, at den beskyttelse, man vil sikre den godtroende erhverver, ikke bliver fyldestgørende, når denne ikke skal kunne afhænde tingen med fuld virkning også til en, der kender manglen, se *Hagerup* s 45, se også *Planck* s 113. (I det omvendte tilfælde, at formanden kender den utinglyste ret, men hans eftermand, der får en ret overdraget af ham, ikke kender den, følger det af de almindelige regler, at eftermanden eksstingverer den utinglyste ret). Men overhovedet må det fastholdes, at fra selv samme øjeblik, som 1 erhverver i god tro har erhvervet retten og anmeldt den til tinglysning, er eksstinktionen allerede sket, er den *nye* ret skabt og den gamle udslettet. 2 erhververs viden refererer sig derfor ikke til en endnu eksisterende ret, men til en *ophørt* ret; og følgelig er denne viden ikke ond tro. Særlig stødende ville en vindikation fra den oprindelig berettigede her være i tilfælde, hvor der var gået mange år hen mellem 1 og 2 erhvervelse, og hvor erhverver nr 2 med ganske særlig føje har troet, at den oversete ret forlængst var bragt ud af verden.

Et helt andet forhold ville det naturligvis være, hvis det i virkeligheden er 2 erhverver, der allerede stod bag den første erhvervelse og fik en intetanende tredjemand til at indgå aftalen og som 1 erhverver eksstingverer den utinglyste ret. Her foreligger der ligefrem anstiftelse til retsbrud; og 2 erhverver ville da i et sådant tilfælde alene af den grund ikke erhverve ret.

— Medens hovedreglen efter det anførte således er, at det afgørende tidspunkt for den gode tro er anmeldelsen af den stiftede ret til tinglysning, må noget andet naturligvis gælde i de tilfælde, hvor et pantebrev *transporteres*, hvilket kan ske *uden ny tinglysning*. Her må den gode tro foreligge hos erhververen i transportens øjeblik. Hvis således køberen af et pantebrev selvstændig skal kunne eksstingverer utinglyste rettigheder over ejendommen, er det ene afgørende herfor, at han ikke kendte disse rettigheder, da han fik pantebrevet tiltransporteret.

Ud fra de ovenfor anførte grunde har da T L anset det fornødent at give en nærmere bestemmelse af begrebet god tro og har i § 5 desangående bestemt:

»Ved god tro forstås i denne lov, at erhververen ikke kender den utinglyste ret og ej heller ved grov uagtsomhed er skyld i sit ukendskab til den. God tro må være tilstede på det tidspunkt, da aftalen anmeldes til tinglysning, og ved overdragelse af pantebrev på overdragelsens tid.«

Efter denne bestemmelse, der har nedsat kravet til erhververens undersøgelse af de udenfor tingbogen værende oplysningskilder betydeligt, kan da den ovenfor behandlede praksis' for strenge fordringer til god tro ikke længer fastholdes. Ud fra de ovenfor anførte motiver kan man da m h t a. *ejendommens ydre beskaffenhed* ikke forlange, at erhververen, f eks en køber, eller pantekreditor, personlig skal have været på og undersøgt ejendommens ydre tilstand. Ond tro foreligger følgelig ikke, selvom en utinglyst ret ville kunne opdages af enhver, der ser selve ejendommen, hvis erhververen faktisk slet ikke har været på ejendommen og heller ikke ad anden vej kender retten.

Medens domme som de i U f R 1890. 128 og 1913. 995 anførte sikkert også må anses for rigtige efter T L § 5, vil derimod en afgørelse som den i U f R 1921. 668—73 ikke kunne opretholdes under T L, se nu U f R 1936. 103, 1939. 367, 474, 1941. 416, 1944. 904.

M h t b. *dokumenter* betyder § 5, ved kun at ligestille grov uagtsomhed med virkelig viden, at man fremtidig ej heller kan forlange, at en køber skal undersøge *gamle adkomstdokumenter*; kun sådanne rettigheder, der klart fremgår af hans eget adkomstbrev, kan gøres gældende mod ham uden tinglysning. En køber behøver ikke at forlange sin sælgers adkomstbrev forevist; han må være berettiget til fuldt ud at stole på tingbogen i så henseende og blot forvisse sig om, at hans sælger står indført som ejer i tingbogen. Herudfra må han kunne handle med ham om ejendommen. Hvis der derfor et eller andet sted i forgængerens skøde skulle være forbeholdt en person en servitut, men denne slet ikke er begæret tinglyst, således som den bør ifølge § 9, 6 stk, eller man har glemt at tinglyse skødet tillige som servitutstiftende, skal den godtroende erhverver ikke lide herunder. De ovenfor under b nævnte domme i U f R 1884. 546, 1910. 955 kan da efter T L § 5 ikke længer opretholdes, se også U f R 1943. 632.

I denne forbindelse må fremhæves, at et dokument, være sig skøde, lejekontrakt e a, ikke længer behøver at opregne alle de i tingbogen indførte rettigheder, der går forud for den ved dokumentet stiftede ret, men kan, som ovenfor fremhævet, nøjes med en henvisning til de i forvejen på ejendommens blad i tingbogen indførte rettigheder, og i så fald skal der altså ikke gives retsanmærkning om disse, T L § 15, 5 stk. Kun pantebreve skal altid angive de enkelte foranstående pantehæftelser, samt disses beløb, § 15, sidste stk, 2 pkt, men derimod ikke servitutter og andre byrder, hvorom også et pantebrev kan henvise til tingbogen. Forretningslivet er herefter frit stillet, om det i et skøde eller en lejekontrakt vil opregne alle de foranstående rettigheder, som køberen eller lejeren viger for, eller om det i visse tilfælde vil undlade dette og nøjes med en henvisning. En genpart af ejendomsbladet (tingbogsattest) kan vedhæftes skødet eller pantebrevet, se T L § 17, 5 stk, ligesom i de tilsvarende engelske dokumenter.

Efter den ældre ret var det tvivlsomt, om der skulle gives retsanmærkning overfor den generelle henvisning til, at ejendommen »overdrages med alle de byrder og rettigheder, som« o s v, se *Matzen* 208, *Torp* 116, *Illum* 181—82, *samme*, Tinglysning s 261 note 66. — En henvisning til tingbogen m h t »servitutter og byrder« må formentlig dække også brugsrettigheder, jfr mine bemærkninger i *Juristen* 1943. 97—98 og 213—14.

Erhververen kan heller ikke have pligt til at undersøge *matrikkelkortet*. Men *har* dette været én forevist, og stien var tydelig angivet herpå, eller har man faktisk været ude på ejendommen og set stien, der ved sin retning klart angav at være til fordel for naboerne, må det anses for grov uagtsomhed af køberen ikke at spørge og undersøge forholdet nærmere, jfr U f R 1948. 130 H. Også ud fra erfaringerne på dette område må det bestemt tilrådes sagsførere, som sælgers og købers tillidsmand, at skaffe kort tilstede. Og hvor der efter An § 17 *skal* forevises dommeren kort ved et skødes tinglysning, må det betragtes som grov forsømmelighed, når køberen ikke selv har undersøgt dette korts udvisende, særlig m h t grænser og veje, se også herved matrikkelkort i I bd s 302.

Ligeledes er det grov uagtsomhed ikke at undersøge *ens eget hjemmelsbrev*. Således må køberen respektere de servitutter, hans eget skøde udtrykkelig forbeholder, selvom de ikke er tinglyst, se ovenfor under b. Men servitutten må være selvstændig og udtrykkelig nævnt. Den sædvanlige generelle henvisning til, at ejendom-

men »sælges med de rettigheder og byrder«, hvormed forgængerens ejede ejendommen, kan bestemt ikke redde en utinglyst servitut. Køberen skal ikke i anledning af denne klausul anstille undersøgelser af gamle adkomstbreve.

Sluttelig bemærkes i denne forbindelse, at en erhverver heller ikke er forpligtet til at undersøge, hvorvidt *akterne* indeholder noget, der er i strid med tingbogen, eller indeholder rettigheder, der slet ikke er optaget i tingbogen. En ret er først tinglyst, når den er indført i tingbogen, se T L § 25; og at der et eller andet sted i akterne ligger skjult en ret, som ikke er kommet op i tingbogen skal køberen ikke undgælde for. Køberen, der faktisk ikke kender akterne, er i god tro og behøver altså ikke at respektere de utinglyste retsforhold. Det er med andre ord ikke grov uagtsomhed at undlade at efterse akterne for at få at vide, om disse er i strid med tingbogen, ligeså lidt som det er grov uagtsomhed at undlade at besøge selve ejendommen for mulig at opdage, at der er en færdselssti for naboerne gennem en skov, som tingbogen intet indeholder om. Noget andet er, at *når* en ret er *indført i tingbogen*, må dennes oplysninger om den, der jo kun kan være ganske korte, *udfyldes* med det i akten liggende dokumentets eget nærmere indhold; og det er i så henseende ikke nødvendigt, således som i tysk ret (jfr B G B § 874), i tingbogen at anføre en udtrykkelig henvisning til dokumentet.

Om forholdet mellem tingbogen og de andre offentlige bøger eller registre, som firmaregister, aktieselskabsregister e l, gælder efter T L §§ 1 og 5 fremdeles vor nedarvede rets regel, se ovenfor under c. Men yderligere er, som ovenfor foreslået, bestemt, at værgeren, når den umyndige ved arv eller på anden måde erhverver fast ejendom, skal lade tinglyse, at erhververen mangler rådighed over ejendommen, endvidere om dette skyldes ungdom eller umyndiggørelse, samt den mindreåriges fødselsdato, T L § 13, 3 stk, *Borum*, Personret s 63—64, jfr ovenfor s 1018—19. §§ 48 og 1 må medføre den begrænsning i § 27, at (tinglyst) umyndiggjorte ikke kan påberåbe sig den.

Angående § 5, 2 pkt, der fastsætter *tidspunktet for*, hvornår *erhververens gode tro* skal være til stede, ud fra de ovenfor anførte grunde, må bemærkes, at ved stadiet »på overdragelsens tid« forstås nu den fysiske overleverelse af selve pantebrevet, gbl § 14.

§ 5's definition af »god tro« og bestemmelse af tidspunktet for denne må stadig have i minde ved andre bestemmelser i tinglysningsloven, se således §§ 27, 29, 31, 47 og 48, medmindre der udtrykkelig i et særligt tilfælde er fastsat noget andet, se § 28, hvor kravet om god tro ved transport af pantebreve er skærpet noget, idet grov uagtsomhed her er erstattet af uagtsomhed (jfr J M bemærkninger s 22), og § 29, hvor god tro må være tilstede i selve handlingens øjeblik.

Efter det før fremhævede må den, der rykker ind i en i forvejen eksisterende tinglyst ret — f eks en ejendomsret, en brugsret, hvor fremleje er tilladt — når han er i god tro, eksstingvere også utinglyste rettigheder over ejendommen, som hans forgænger i retten kendte, ti også hans aftale falder ind under »aftaler om ejendommen«.

Når *Illum*, Tinglysning s 257 fremhæver, at kravene til den gode tro også har »en positiv Side. Erhververen maa have en mere eller mindre begrundet Tillid til, at han erhverver en Ret, der strider imod den utinglyste Ret«, beror dette vistnok dels på, at der ikke sondres mellem god tro m h t ejendommens areal, jfr ovfr s 1059 ff, og dens retsforhold, dels på den ejendommelige lære, at en erhverver ikke skulle have »pligt til at kende tingbogens indhold«, jfr Tinglysning s 265, U f R 1949 B s 291 ff, 1950 B s 121 ff. Jeg kan herom blot henvise til mine bemærkninger i *Juristen* 1950 s 73 ff, 177 ff, og til *v. Eyben* smst 1951 s 67—71.

Et spørgsmål er det dernæst *om erhververens ret selv* skal være *tinglyst*, for at kunne fortrænge utinglyste rettigheder og idethele beråbe sig på tingbogens troværdighed. I fransk ret skal erhververen have fået sin adkomst indskrevet for at kunne eksstingvere ikke indskrevne rettigheder; og ligeledes skal efter den engelske registreringslov retten selv være registreret for at kunne fortrænge ikke registrerede rettigheder, jfr *Planiol* 2615—19, *Williams* s 663, 666. I tysk ret skal aftalen i almindelighed være indført i selve grundbogen for at opnå den eksstinktive virkning. Ved transport af hypotekbreve er indførelse dog ikke nødvendig, når den i B G B §§ 1154 og 1155 foreskrevne form for transporten er iagttaget, hvortil navnlig hører, at den er notarielt (eller retslig) bekræftet.

Allerede B G B § 873 bestemmer jo, at retten overhovedet ikke er stiftet ved aftaler, før den er indført i grundbogen. Og af hoved-

bestemmelsen om grundbogens troværdighed, B G B § 892 smh med § 873, fremgår det, at hvis en indsigelse mod grundbogens rigtighed er nået at blive indført, inden erhververen har fået sin ret indført, kan erhververen ikke beråbe sig på grundbogens indhold bortset fra indsigelsen. Dette vil altså sige, at selvom erhververen for grundbogskontoret har begæret sin ret indført, før indsigelsen kom frem og blev forlangt indført, må erhververen dog vige, hvis indsigelsen blot når at blive fremsat for kontoret, inden erhververens ret er blevet optaget i grundbogen.

Der er, som det vil ses, den lighed mellem engelsk, fransk og tysk ret i dette spørgsmål, at alle kræver en vis konstatering af aftalen for tinglysningsmyndigheden, i dennes bøger, som betingelse for aftalens eksstinktive virkning. Nedarvet dansk-norsk ret står forsåvidt på samme standpunkt, som den kræver tinglysning af den ret, der skal fortrænge en utinglyst ret, se D L 5—3—28, N L 5—3—39: »ti ellers kunne de ikke gælde imod lovligen *tinglyste Breve*«, jfr fr 7 febr 1738 § 1, se *Matzen: Tingsret* s 232—34, *Torp* s 283 og 286. Men i overensstemmelse med sin almindelige ordning satte dansk-norsk ret også her det afgørende i den første offentlige konstatering, læsningen, og ikke i indførelsen på realfoliet. Svensk ret har også lagt vægten på den første konstatering for tinglysningsmyndigheden, nemlig ansøgning om Lagfart og Inteckning, Lagfartslagen § 12, Inteckningslagen §§ 14, 18, *Nordling* s 87 ff, 168—69, 174 ff, *Undén: Kommentar* s 54 ff.

At der nu — som fremmed og nordisk ret således er enige om — under én eller anden form må kræves en vis konstatering af aftalen for tinglysningsmyndigheden som betingelse for den eksstinktive virkning, vil sikkert ikke kunne bestrides. Ikke blot er det naturligt, at den, der vil fortrænge en anden, fordi dennes ret ikke er tinglyst, selv må opfylde denne fordring. Men dernæst fører prioritetskonstateringen nødvendig til samme resultat. Når som tidligere vist, prioritetsforholdet mellem to aftaler over fast ejendom må bestemmes ikke efter deres indgåelsestid, men efter tiden for deres anmeldelse til tinglysning, vil enhver erhverver jo lige indtil det øjeblik, han foretager denne anmeldelse, kunne være udsat for, at en hidtil utinglyst ret kommer frem, begæres tinglyst og derved får prioritet forud for hans ret. Og hvis begge erhververes ret er aldeles utinglyste, ville det være både en urimelig og en upraktisk regel, om den senere erhverver allerede på dette stadium

skulle kunne få dom til eksstinktion af den ældres ret, blot fordi han var uvidende om denne ved sin aftales indgåelse.

Der kan således næppe være tvivl om berettigelsen af selve den offentlige konstatering i så henseende. Problemet er imidlertid, om man til denne konstatering skal vælge det for erhververen tidligste tidspunkt, aftalens første tilsynskomst for tinglysningsmyndigheden, eller — således som tysk ret — det senere stadium, indførelsen i tingbogen. Allerede tidligere dansk ret stod på det første standpunkt, idet selve læsningen efter den nedarvede ordning var det første skridt af retlig betydning. Når læsningen afskaffes, må den på dette punkt — der som fremhævet hører nøje sammen med prioritetsbestemmelsen — afløses af anmeldelsen til tinglysning, til dagbogen. Kampen står således her, som på flere andre punkter, mellem dagbog og tingbog, grundbog. At tysk ret her som de fleste andre steder knytter retsvirkningen til indførelsen i grundbogen, kan ikke være afgørende for nordisk ret, der ikke er bundet af tysk rets forudsætninger. Med anmeldelsen til dagbogen, til tinglysning af adkomstbrevet har erhververen gjort, hvad han fra sin side skal gøre for at sikre sin ret; resten er tinglysningskontorets sag. Det bør derfor retfærdigvis være dagbogens, og ikke tingbogens konstatering, der her bliver den afgørende. I engelsk ret er det også anmeldelsen til registrering, der er den afgørende i denne retning, jfr *Williams* s 657.

Idet den eksstinktive virkning af aftalen således idethele knyttes til dens konstatering for dagbogen, opstår der et meget simpelt og klart system af retsregler. Der bliver nemlig herefter *ikke* tale om *nogen ny og selvstændig fordring til den eksstinktive erhvervelse*. At erhververen til tinglysningsmyndighedens dagbog skal have begæret sin egen aftale tinglyst for at kunne eksstingvere utinglyste, end ikke til dagbogen anmeldte rettigheder og indsigelser, følger nemlig i forvejen ligefrem af reglen om prioritetskonstatering i forbindelse med den ovenfor behandlede regel, at erhververens gode tro må foreligge på det tidspunkt, da han begærer sin aftale tinglyst. Inden han når dette stadium, er han bestandig udsat for, at hans tillid til tingbogen og dermed hans hele retsstilling røkkes, dels ved, at andre før ham får anmeldt hidtil utinglyste rettigheder eller indsigelser til dagbogen, og dels ved at han — ad andre veje — får kundskab om sådanne rettigheder eller indsigelser. Erhververen kan dernæst overhovedet ikke påstå nogen eksstinktion, før han selv

er nået frem til det moment, anmeldelsen til tinglysning, der er det afgørende tidspunkt for bedømmelsen af hans gode tro.

— Ligesom på det her omhandlede punkt skønnes der heller ikke i andre retninger at være nogen grund til at opstille yderligere fordringer ved den eksstinktive erhvervelse ifølge tingbogen udover de ovenfor stillede: erhvervelse i god tro. Sådanne sondringer, der kendes fra germansk ret, efter, om omsætningserhvervelsen drejer sig om en tinglig eller obligatorisk ret, og kun i første tilfælde at lade grundbogens troværdighed komme erhververen til gode, eller ved dispositioner over allerede stiftede rettigheder at statuere en forskellig retsvirkning, eftersom retten er at opfatte som tinglig eller obligatorisk — alt sligt behøver vi heldigvis ikke i nordisk ret at belemre vor retsordning med.

Om nævnte sondringer efter begreberne obligatorisk og tinglig ret se *Planck* s 109, se om en besynderlig forskel i denne retning, nemlig ved § 893, også *Dernburg* s 160 med note 15.

Af andre sondringer, der har spillet og stadig spiller en rolle på dette område, kan nævnes sondringen mellem gaver og aftaler mod vederlag. *Fransk* og *engelsk* ret kræver som betingelse for den eksstinktive erhvervelse på dette område, at erhvervelsen sker mod vederlag, se *Planiol* 2630, *Williams* s 663—64, 666. *Tysk* ret indtager et besynderligt mellemstandpunkt. B G B § 892 er ganske almindelig holdt og gør ingen forskel mellem, om erhvervelsen i tillid til grundbogen sker mod eller uden vederlag. Men ifølge § 816 får den virkelige ejer, der ved en disposition fra en ikke-berettiget til en godtroende erhverver berøves sin ejendom, et berigelseskrav mod erhververen, hvis denne har fået ejendommen uden vederlag — hvilket krav, i modsætning til et sædvanligt vindikationskrav, kun er en almindelig kreditorfordring i erhververens konkursbo, jfr *Dernburg* s 162—63. *Dernburg* kalder dette standpunkt for »en halvhed, der vanskelig lader sig retfærdiggøre«. I nedarvet *dansk* ret gøres der på dette område slet ingen sondring mellem erhvervelse mod eller uden vederlag; gavemodtageren, der er i god tro, eksstingverer, ligesåvel som køberen, utinglyste rettigheder.

Der ses heller ikke i denne retning at være tilstrækkelig grund til at forlade vor nedarvede rets standpunkt. Retsteknisk set er sondringen mellem gensidig bebyrdende aftaler og gaveaftaler ingenslunde altid skarp. Undertiden er aftalen en ret uigennemsigtig blanding af gavemomenter og gensidige byrder, ligesom det også kan være vanskeligt at afgøre, om vederlaget er reelt, omend ringe, eller om det er opstillet pro forma. Og at lade den heromhandlede

eksstinktive virkning afhænge af usikre overvejelser om disse vanskelig tilgængelige forhold, ville næppe være heldigt. Ofte anføres det som argument for at undtage gaveaftaler fra de eksstinktive reglers gunst, at disse aftaler ingen rolle spiller for omsætningen. Denne betragtning ser ikke, at den i virkeligheden med endnu større ret kan vendes om og anføres *imod* en særlig undtagelsesregel. Ti *netop fordi* gaver kun spiller en forsvindende rolle for omsætningen — og da ganske særlig ved faste ejendomme — er der praktisk set ingen grund til at gøre noget særligt væsen ud af dem og opstille en undtagelsesregel for dem.

D L 5—3—28, N L 5—3—39, nævner: »lovligen tinglyste Breve«, uden at undtage gavebreve, og D L 5—3—30, N L 5—3—41, nævner ligefrem »Gavebreve«. Se også i schweizisk ret *Wieland* s 582.

Endelig stemmer den her hævdede opfattelse godt med, at vore almindelige eksstinktive grundsætninger på andre områder ikke gør nogen undtagelse for gaveaftaler, jfr *Jul. Lassen* I s 619, *Ussing: Aftaler* 71 og 97 og *Ussing: Alm Del* 281—82. Og de særlige hensyn, der gør det ønskeligt ved gaver i visse tilfælde, navnlig konkurs-tilfælde, at gøre afvigelser fra de almindelige regler, kommer ikke frem ved de heromhandlede spørgsmål.

Det samlede resultat af undersøgelsen er da, at der ikke bør opstilles yderligere betingelser for erhvervelser i tillid til tingbogen udover de ovenfor fremhævede.

Ud fra de ovenfor anførte grunde bestemmer T L § 1, 2 stk da blot, at den aftale eller retsforfølgning, der skal kunne fortrænge en utinglyst ret, *selv skal være tinglyst*. Men i og for sig ligger denne fordring, som berørt, allerede i § 1 og § 25 i forbindelse med reglen om god tro og det afgørende tidspunkt herfor i § 1, 2 stk og § 5. Men man har fundet det naturligt desuden udtrykkeligt at fremhæve fordringen, dels for at betone, at der ikke stilles flere, således som i fremmed ret, dels også fordi det for borgerne i almindelighed er rigtigere, ligesom D L 5—3—28 og N L 5—3—39 i slutningen, særligt at fremhæve, at en utinglyst ret kun skal vige for en tinglyst, end at holde dette i baggrunden som noget, der må udledes af andre §§.

§ 1, 2 stk kræver da som nævnt ingen betingelser som de ovennævnte, i fremmed ret opstillede (indførelse i grundbogen, tingbogen, tinglig ret, erhvervelse mod vederlag), men alene, at enhver-

verens ret bliver tinglyst; og det er i så henseende efter §§ 5 og 25 tilstrækkeligt, at den bliver anmeldt til dagbogen, (for omsætnings-erhververe tillige, at den anmeldes i god tro, se ovenfor). Dog forudsættes det naturligt, at den senere overhovedet bliver indført i tingbogen, ti afvises den anmeldte ret fra tingbogen (og omstødes afvisningen ikke ved kære), får den anmeldte ret jo idetheletaget ingen retsvirkning for tredjemand, ej heller tilbagevirkende kraft fra anmeldelsen efter § 25.

Hvad enten en person har indsigelser mod tingbogens indhold, fordi hans ret ikke er tinglyst, eller fordi et af ham udstedt, i tingbogen indført dokument er ugyldigt, fortrænger erhververen hans ret fra det øjeblik, erhververen anmoder tinglysningskontoret om at få sin ret tinglyst. Dette gælder altså *alle de dokumenter, der står indført i tingbogen, da erhververen anmelder sin ret. Kun* for at fortrænge de indsigelser, der kan gøres mod erhververens *eget dokument*, skal hans ret være indført i tingbogen, se T L § 27. Mellem anmeldelsen og indførelsen af samme dokument kan der altså med virkning fremsættes indsigelser mod dette. Men dette er ingen undtagelse fra reglen om erhververens forhold til alle de andre nævnte dokumenter, ti disse er jo allerede indført i tingbogen, de fleste forlængst indført i denne.

Iøvrig kan her til nærmere belysning af den retlige situation i § 27 anføres følgende.

Der kan sondres mellem 2 grupper af tilfælde:

1. Tilfælde, hvor *dommeren* (tinglysningskontoret) *efter* dokumentets *anmeldelse* til dagbogen, men *inden* dets *indførelse i tingbogen*, erfarer, at dokumentet er falsk eller forfalsket e l, fremkaldt ved svig e l — og anmelderen i sidste tilfælde ved anmeldelsen i hvert fald kun ved grov uagtsomhed har kunnet undgå at opdage denne forbrydelse fra en tredjemands side.

Det er klart, at dommeren her skal nægte at indføre dokumentet i tingbogen. Efter de klare ord i T L § 27 opnår dokumentet først gyldighed — og statskassen ifalder først erstatningsansvar — når det er indført i tingbogen; og dette har nævnte under falsk og bedrageri udstedte dokument ikke nået. Det er selvfølgelig også efter tvingende grunde i sagens natur bydende nødvendigt, at slige forbryderske dokumenter stanses, inden de opnår optagelse i tingbogen; og det er netop også T L's hensigt. Det kan iøvrigt her tænkes, at det netop er *lysningen* d v s kundgørelsen i tingbladet — der jo

godt kan ske mellem anmeldelse og indførelse i tingbogen — der henleder ejeren eller dennes sagfører på det falske eller ved bedrageri fremkaldte dokument, f.eks. et falsk pantebrev; og T L's tanke er jo netop, at selve lysningen skal kalde på indsigelser.

2. Tilfælde, hvor *anmelderen efter anmeldelsen*, men *inden dokumentets indførelse* i tingbogen, selv opdager falskneriet. Han er her i god tro ved anmeldelsen; men efter selve ordene i § 27 får han, da dokumentet først opnår gyldighed ved indførelsen i tingbogen, her ingen ret til denne indførelse eller erstatning af statskassen — naturligvis forudsat, at det senere kan bevises, at han blev kendt med falskneriet inden dokumentets indførelse i tingbogen. Dette er også efter sagens natur en god regel, ti ingen hæderlig mand vil undlade snarest at meddele dommeren det begåede falsk; og en lovregel er altid på den sikre side, når den kun fastslår, hvad alle hæderlige mennesker vil være enige om.

Sluttelig bemærkes i denne forbindelse, at § 5's regel, at god tro skal foreligge på anmeldelsens tid, får — som anført — betydning dels 1) ved prioritetsvirkningen — altså når anmelderen ved anmeldelsen ikke kender en utinglyst ret — og dels 2) ved den del af gyldighedsvirkningen, der træder i funktion, når en anmelder ved anmeldelsen ikke ved, at *ældre* tinglyste dokumenter, derunder forlængst *tinglyste dokumenter* er ugyldige på grund af falsk, svig o.l. ved udstedelsen.

Kun, hvor det drejer sig om et dokument udstedt til den første, umiddelbare erhverver, altså om ugyldighedsindsigelse mod *anmelderens eget dokument*, medfører ordene i § 27, at god tro ved anmeldelsen ikke er afgørende, ti efter § 27's ord kræves i dette tilfælde både, at anmelderen er i god tro ved anmeldelsen, og at falskneriet ikke opdages inden indførelsen i tingbogen, være sig af dommeren eller anmelderen selv, jfr. også T L § 25.

Hvad der gælder falsk, må naturligvis også gælde svig og urigtige og bristende forudsætninger m.v., som anmelderen *bliver fuldt klar* over — eller kun ved grov uagtsomhed kan undgå at blive klar over — inden indførelsen i tingbogen, såfremt hans forhold allerede ved løftets modtagelse har været uagtsomt.

Ordene i § 27, »erhverve . . . ifølge *tinglyst aftale*«, får fuld virkning i betydningen anmeldt aftale i alle de hyppigste tilfælde af indsigelser mod alle tidligere tinglyste dokumenter. Men i det enkelte tilfælde, hvor indsigelsen gælder anmelderens eget dokument, medfører netop ordene i § 27, forud for de nu citerede ord,

nemlig: »Når et dokument er indført i tingbogen«, klart den afvigelse, at der ikke blot må være god tro ved anmeldelsen, men også at der ikke inden indførelsen i tingbogen oplyses en ugyldighed, der hindrer denne.

Der er også gode reale grunde, der taler for at sondre således mellem indsigelse mod erhververens eget dokument og mod alle ældre tinglyste dokumenter. Navnlig må fremhæves, at overfor ældre tinglyste dokumenters tilblivelse har anmelderen ikke den umiddelbare adgang til at kende alle omstændigheder, som han har overfor sit eget dokument. Desuden kan han forvente, at ved udstedelsen af ældre, deriblandt forlængst tinglyste dokumenter, har disses udstedere i reglen haft fornøden tid til at fremkomme med indsigelser, hvad der ialtfald ofte ikke er tilfældet med udstederen af anmelderens eget dokument.

Sammenfatter vi nu resultaterne af det foregående om §§ 1, 5 og 25 anførte, kan det fastslås, at i alle kollisioner mellem hævde, ekspropriation, arv, aftale, udlæg, konkurs og alle andre erhvervsformer på den ene side og aftaler og kreditorforfølgning på den anden side bestemmes prioriteten efter erhvervelsernes indførelse i dagbogen og den derved angivne tidsfølge. Altså vil f eks ikke blot i konflikten aftale ktr aftale, f eks mellem to skøder eller mellem to pantebreve, og i konflikten aftale ktr arrest, men også i konflikten retsforfølgning ktr retsforfølgning prioriteten mellem dem bestemmes efter deres indførelse i dagbogen. Således vil f eks i konflikten et udlæg ktr et udlæg, det af disse, der først er indført i dagbogen, blive foretrukket, idet det imidlertid erindres, at der ikke regnes med mindre tidsrum end hele dage. Hvis det sidst gjorde udlæg altså når at blive indført i dagbogen dagen før det først gjorde, må dette vige — derimod må en arrest altid vige for et udlæg (eller en konkurs), uanset om den tinglyses før udlæget, men det er, fordi vi i dette tilfælde udenfor T L har en særlig positiv hjemmel for denne undtagelsesregel.

Den her anførte hovedregel for retskollisioner har den praktiske fordel, at enhver kreditor, *inden* han skrider til retsforfølgning, ved at efterse tingbogen og dagbogen kan skaffe sig fuld sikkerhed for, at ingen anden kreditor kan komme ham i forkøbet og gøre hans forfølgning forgæves; endvidere erindres, at samme dag, man gør udlæg, skal man kunne få dette indført i dagbogen, og derved kan man praktisk talt sikre sig mod mulige overraskelser, som f eks et

andet tidligere udlæg; dette lettes nu yderligere ved § 12, 1 stk, jfr An § 3, 4 stk, se formular XVII. Det er meningen hermed, at fogden straks efter udlægsforretningens foretagelse på udlægshaverens begæring udfylder denne trykte formular, som fogden bør medbringe ved enhver sådan forretning.

Efter hidtil gældende ret skulle udlæg i fast ejendom kun tinglyses overfor senere godtroende erhververe ifølge omsætning; efter T L, jfr henvisningen hertil i rpl § 529, stk 2, er altså tinglysningen, som fremhævet, også afgørende for det indbyrdes forhold mellem forskellige retsforfølgningsskridt. I denne forbindelse må dog erindres, at hvis f eks to udlæg støder sammen, og de begge er gjort i henhold til tinglyst pantebrev i ejendommen, må den udlægshaver få fortrinet, hvis pantebrev er bedst prioriteret, uanset at 2 pant-havers udlæg er først tinglyst.

T L § 1, 1 og 2 stk, jfr § 25, omfatter altså efter det udviklede følgende sammenstød:

- a. 1) Alle andre erhvervelser end aftale og retsforfølgning, f eks arv, hævd, ekspropriation, ægteskab o l ktr 2) Aftale og retsforfølgning.
- b. Aftale ktr aftale.
- c. Aftale ktr retsforfølgning.
- d. Retsforfølgning ktr retsforfølgning.

Derimod angår T L §§ 1 og 25 slet ikke sammenstød mellem de *under* a. 1) nævnte *erhvervelser indbyrdes*. Disse konflikter, f eks hævd ktr ekspropriation, må følgelig løses efter ejendomsrettens sædvanlige grundsætning for prioritetsbestemmelse. Denne grundsætning: først i tid, først i ret, betyder her: den ret, der er erhvervet først i tid i livets egen sammenhæng eller række af begivenheder, erhverver fortrin forud for en senere i denne tidsfølge. Hvis f eks en hævd er vundet, hævdstiden udløbet (og hævdsbetingelserne iøvrig i orden), inden der iværksættes ekspropriation, må eksproprianten respektere hævdens d v s, at dersom eksproprianten har udbetalt ekspropriationssummen til ejeren — og der ikke har fundet præklusiv indkaldelse af alle berettigede sted, jfr f eks fr 5 marts 1845 § 7 — må eksproprianten betale igen til hævdserhververen den ham tilkommende andel i ekspropriationssummen, selvom hævdens ikke har været tinglyst.

Der er en anden art sammenstød, der også falder udenfor § 1, 1 og 2 stk og § 25. Det fremgår nemlig af § 1, 2 stk, at § 1 overhovedet kun handler om konflikter mellem en utinglyst og en tinglyst ret, se ordene »fortrænge en *utinglyst* ret«. Konflikter mellem to *rettigheder*, der *begge* er *utinglyst*, falder det helt udenfor tinglysningslovens opgave at afgøre. Her må følgelig den sædvanlige grundsætning: først i tid, først i ret, ligesom i de nys nævnte sammenstød, medføre, at den aftale, der først er indgået, den retsforfølgning, der først er iværksat o s v, må gå forud for den senere indgåede aftale, den senere iværksatte forfølgning. I sammenstødet: aftale ktr aftale må den først indgåede få fortrinet, uanset om den senere aftale er indgået i ond tro eller i god tro, og uanset hvem der først har fået ejendommen i besiddelse. Dette er nu så meget mere utvivlsomt, som § 53 har ophævet D L 5—3—32 med dens fordring om overleverelse.

Det er kun erhververen *ifølge aftale*, altså *omsætningserhververen*, der skal være i god tro med hensyn til den utinglyste ret. Dette kræves derimod, som ovenfor under § 1, 1 stk berørt, *ikke* af den *retsforfølgende kreditor*. Selvom en kreditor ifølge et *almindeligt gælds-brev* kendte den utinglyste ret over ejendommen allerede, da hans gælds-brev blev oprettet, kan han, når han gør udlæg i ejendommen, alligevel fortrænge den utinglyste ret. Derimod kan naturligvis en erhverver ifølge aftale af en ret over selve ejendommen, f eks ifølge et skøde eller et pantebrev, dersom han kendte den utinglyste ret, da skødet eller pantebrevet blev oprettet, ikke ophæve virkningen af denne sin onde tro og altså fortrænge den utinglyste ret, ved at iværksætte en retsforfølgning f eks en indsættelsesforretning eller et udlæg. Dette ville være en oplagt omgåelse af fordringen om god tro hos omsætningserhververe i § 1, 2 stk, se også *Illum*, Tinglysning s 256—57.

Sluttelig bemærkes, at det fremgår af ordet »fortrænge« i § 1, 2 stk, at god tro kun refererer sig til *tidligere* opståede rettigheder, ikke til rettigheder, der er opstået senere end den i god tro indgåede aftale. Hvis man f eks *efterat* have fået skøde på ejendommen den 1 maj, men inden skødets anmeldelse til tinglysning den 6 maj, får at vide, at en anden har opnået en 10 års uopsigelig lejekontrakt den 3 maj (idet ejeren har fortiet skødet af 1 maj), er der naturligvis intet i vejen for, at køberen lader sit skøde tinglyse

og får fortrin fremfor lejeren. Der mangler her den tilsnigen sig en uberettiget retsstilling, der er et element i den onde tro. Køberen er ikke her i ond tro, fordi han ved sin egen rets tinglysning kender en ret, der ifølge den almindelige grundsætning i al ejendomsret, først i tid, først i ret, i forvejen skal vige for hans ret. At finde denne løsning uheldig, hvor den senere, utinglyste ret er stiftet ved retsforfølgning, jfr *Illum*, Tinglysning s 267, synes ikke velbegrunder på baggrund af dansk rets afkræftelsesregler. Hvis en erhverver derimod efter sit skødes udstedelse men inden dets anmeldelse til tinglysning erfarer, at der allerede *forinden hans skødes udstedelse* var indgået en langvarig lejekontrakt, som hans sælger har fortiet for ham, og som han altså efter den almindelige grundsætning skal vige for, så er han i ond tro ved sin rets tinglysning og kan følgelig ikke fortrænge den tidligere indgåede lejekontrakt, idet det afgørende tidspunkt for, om god tro foreligger eller ikke, efter T L § 5 er *anmeldelse til tinglysning*, og ikke som efter tidligere dansk ret aftalens indgåelse (in casu skødets udstedelse).

Af problemerne om de ledende grundsætninger for tinglysningen er endnu et spørgsmål tilbage, nemlig spørgsmålet om tilliden til tingbogen gælder *hele* denne bogs indhold, eller om undtagelse må gøres for enkelte dele af dette indhold. Besvarelsen af dette spørgsmål afhænger naturligvis i høj grad af, *hvad og hvormeget* man fylder tingbogen med. Det danske realfolium før T L, der var formet efter den Ørstedeske fr af 28 marts 1845, indeholdt væsentlig kun oplysninger om ejendommens *retsforhold*, om ejendomsret, brugsrettigheder, panterrettigheder, servitutter o l; af *faktiske* oplysninger om eller beskrivelser af ejendommen indeholdt foliet kun dens matr nr, størrelsen i hartkorn og dens almindelige karakter: hovedgård, arvefæstegård e l. Den tyske grundbog indeholder derimod ved siden af fremstillingen af retsforholdene en hel række faktiske oplysninger om ejendommen, nemlig, foruden dens matr nr og areal i hektarer, dens driftsmåde og beliggenhed, skattevurderinger, brandforsikringssum, erhvervspris og værdi. Det schweiziske grundbogblad kan være endnu udførligere i de faktiske angivelser; det kan indeholde, foruden ejendommens areal og grænser en ret fyldig beskrivelse af den (f eks: »Wohnhaus mit Scheune und Stiecklokal, Garten und Wiesland«) og desforuden endog angiv-

velse af dens tilbehør (f eks: »2 Zylinderöfen in der Wohnstube, im Stiecklokal 1 Stieckmaschine, System Saurer, 1 Fädelmaschine, System Gägauf«); dernæst indeholder det af værdimomenter grundskattevurdering, brandforsikringssum og prioritetsvurdering.

Samtidig med at man således i germansk ret i ret vidt omfang forsyner tingbogen med faktiske oplysninger om ejendommen, nødes man til stærkt at forsvare sig imod, at tingbogens ubetingede troværdighed skulle gælde også disse faktiske angivelser. Således gælder det i almindelighed både i tysk og schweizisk ret, at tingbogen ikke står inde for disse angivelser, men kun for sine oplysninger om ejendommens retsforhold. Der viser sig imidlertid her i det praktiske liv en stærk tendens til at udvide tilliden til tingbogen og lade den omfatte også visse faktiske angivelser. Det gælder sådanne punkter, hvor der i livet er en meget følelig trang til at have fuld sikkerhed fra en autentisk kilde, og hvor man ved disse dispositioner ikke har tid og lejlighed til at undersøge forholdene nærmere på åstedet. Det drejer sig her navnlig om grundbogens angivelser af, hvilke grundflader og grundstykker der hører til den pågældende ejendom. Spørgsmålet er altså: kan man stole på grundbogens angivelser af, at de og de grundstyk- eller parcelnumre hører til ejendommen, og at de har det og det (nærmere ved matrikkelkortet afgrænsede) omfang? Den tyske lovbog selv har næppe ment, at disse oplysninger — Bestandsangaben kaldet — dækkedes af grundbogens offentlige troværdighed. Ligesåvel som de andre faktiske oplysninger: areal, driftsmåde og beliggenhed, skattevurderinger, erhvervspris o l — de såkaldte *Eigenschaftsangaben* — falder Bestandsangaben udenfor *retsforholdenes kres*, som det alene var grundbogens opgave at beskytte med ubetinget tillid. Ikke desto mindre er det efterhånden trængt igennem i tysk retspraksis, at nævnte Bestandsangaben dækkes af § 892, at m a o tilliden til grundbogen gælder såvel en parcels tilhør, som helhed betragtet, til et bestemt grundstykke, som også dens ved katasterkortet angivne omfang, se *Gütke* s 72—77. Dette resultat har navnlig en meget stor praktisk betydning for lånene i fast ejendom; ti det er for mangfoldige af disse lån vigtigt, at man ikke forinden deres ordning skal være nødsaget til at foretage en meget indgående undersøgelse i nævnte henseender på selve åstedet.

Herved føres vi til det, der synes mig at være kernen i spørgsmålet om, i hvilket omfang man skal optage faktiske oplysninger i tingbogen, og i hvilket omfang man skal tillægge dem offentlig på-

lidelighed. Jeg ser ikke rettere end, at det afgørende må være, om forretningslivet på faste ejendommens område har en væsentlig trang *til* de pågældende oplysninger og *til* netop at søge dem i tingbogen. Ti hvis der m h t en vis oplysning findes lettere eller bedre kilder til at betjene forretningsverdenen i så henseende end tingbogen, bør man ikke belemre denne med opgaven. Hovedopgaven for denne bog er og bliver dog at give oplysning om retsforholdene. Men hvis det ved nogle af de praktisk vigtigste aftaler om faste ejendomme er af stor betydning gennem tingbogbladet at kunne skaffe sig et på en gang hurtigt og pålideligt *overblik* over visse *afgørende kendsgerninger* ved *bedømmelsen af ejendommens status*, så vil det være hensigtsmæssigt at optage oplysninger herom i tingbogen. Disse kendsgerninger vil efter mit skøn vise sig at være ret få; men der vil til gengæld være stærk trang til ubetinget pålidelighed for disse fås vedkommende.

Ud fra disse synspunkter må de germanske grundbøger forekomme noget vel vidtløftige. Hvis man spørger tyske grundbogpraktikere selv, vil man da også erfare, at der er flere af rubrikkerne for de faktiske oplysninger, som der ikke er synderlig praktisk trang til, idet de forretningsmæssigt set er meget lidt efterspurgt. Det turde her være, hvad jeg kalder den kvantitative grundighed, der er løbet af med lovgivningen. Det gælder navnlig sådanne rubrikker som: driftsmåde og beliggenhed og brandforsikringssum. Forklaringen herpå er formentlig den simple, at ved de allerfleste ejendoms-handler vil man slet ikke kunne nøjes med de korte oplysninger om driftsmåde og beliggenhed, som findes i grundbogen; her må man ud til nærmere undersøgelse på selve åstedet; og selvom man her ville gøre beskrivelsen i grundbogen nok så udførlig og specialiseret, ville den dog aldrig kunne erstatte åstedsundersøgelsen. Hvad brandforsikringssummen angår, er grunden vistnok den, at i de fleste tilfælde vil hverken den, der køber, eller den, der giver lån i faste ejendomme, tillægge denne sum nogen afgørende betydning som vurderingsmoment. Sidste købesum i forbindelse med offentlig skyldvurdering vil her veje tungere.

Foruden de to sidstnævnte momenter har dernæst også *arealets* angivelse (i hektarer) stor betydning for omsætning og kredit. Dette er jo meget naturligt, ti her slår netop åstedsundersøgelsen ikke til. Hvor grundig man end selv som køber ville give sig til at opmåle arealet, kan man dog ikke gøre det så godt og har i hvert fald

ikke tid til at gøre det så godt som de dertil særlig beskikkede og kyndige landmålere.

Det rette turde derfor være at indskrænke tingbogens faktiske angivelser til følgende: mtr nr, herved angivelse af de til en samlet ejendom hørende mtr nr'e, deres afgrænsning, areal i hektarer, ejendomskyldvurdering og købesum. Til gengæld ville det være heldigt, om man kunne lade tilliden til tingbogen også beskytte disse angivelser.

For at tillægge tingbogen nævnte pålidelighed er der imidlertid for *arealets* vedkommende en alvorlig hindring, idet kortlægningen og opmålingen under de nuværende forhold selv i et land som vort på mange steder endnu ikke har nået en sådan klarhed og nøjagtighed, som måtte være forudsætningen for tingbogens pålidelighed på dette punkt. Derimod bør man under vort velordnede matrikkelssystem kunne stole på tingbogens angivelser af de til en ejendom hørende mtr nr'e. Købesum og skyldvurdering skal anføres af hensyn til forretningslivet; men det er vistnok det rette ikke at pålægge staten noget ansvar for nøjagtigheden af oplysningerne desangående.

Men i hvilket omfang man nu vil tillægge tingbogens faktiske oplysninger gyldighed for tredjemand, bør retsreglen herom, forat afskære enhver tvivl, ialtfald formes som en undtagelsesregel fra tingbogens øvrige gyldighedsregler, altså som en regel, der *bestemt angiver* de enkelte oplysninger i tingbogen, som tredjemand juridisk set *ikke* kan stole på. Så fremgår det heraf klart modsætningsvis, at hele tingbogens øvrige indhold kan man trygt forlade sig på.

Ud fra de anførte betragtninger har T L §§ 17, 34, 2 stk, 50, An § 22 1) begrænset de faktiske oplysninger i tingbogen til: ejendommens *ejendomsbetegnelse* d v s dens mtr nr eller mtr nr'e, ejerlav og sogn (i Sønderjylland bind og blad i tingbogen, art nr eller art nr'e, ejerlav, sogn), jfr An § 10 I, dens *karakter* (hovedgård, bondegård, fabrik, ubebygget grund o l), dens *navn*, hvor sådant findes, *areal eller hartkorn*, til- og fraskrivninger samt udfor hvert skøde købesum og seneste ejendomskyldvurdering, se An § 22, 1 og 2 stk, og samtidig har 2) T L udtrykkelig fastslået, at staten ikke giver erstatning for skade, opstået ved fejl i tingbogen i angivelse af hartkornets eller arealets størrelse, af ejendomskyldvurdering eller købesum. Det er en selvfølge, at tingbogens bemærkninger om ejendommens karakter heller ikke kan give anledning til noget erstatningsansvar,

da denne karakter stadig kan forandres, uden at tingbogen får nogen underretning herom, hvad enhver erhverver kan sige sig selv, jfr *Illum*, Tinglysning s 297. Og ved forandringer af ejendommens navn opstår der idethele ingen erstatningsspørgsmål.

Staten indestår derimod for ejendomsbetegnelse, mtr nr'ets eller mtr nr'enes (art nr'ets eller art nr'enes) rigtighed, se ovenfor. Derimod indeholder tingbogen sædvanlig intet om ejendommens grænser; og for matrikkelkortenes rigtighed har staten intet ansvar efter T L. Men *faktisk* vil erhververe, både købere og panthavere, i vidt omfang kunne stole på disse kort; og det gælder ganske særlig udstykningskortene og målebrevene, se nærmere ovenfor s 1060 ff.

M h t de faste ejendommers *navn* har vi i dansk ret kun regler om *landejendommers navn*, nemlig pl 11 april 1821, der ikke er ophævet ved T L, jfr U f R 1930. 332. Nævnte plakat bestemmer i § 1, at *forandringer* af de landejendomme en gang tillagte navne kun kan ske ved bevilling af cancelliet, nu landbrugsministeriet, se *Hindenburgs Formularbog*, udgave ved V. Krarup og Aage Svendsen, s 596, jfr U f R 1950. 817, og at bevillingen skal tinglyses og noteres i panteprotokollen, nu tingbogen, men i § 2, at sådan bevilling ikke er nødvendig, når man vil tillægge en nyoprettet landejendom eller en hidtil navnløs ejendom et navn, hvilket kan ske ved en privat viljesbestemmelse, der kundgøres til tinge og ligeledes noteres i tingbogen. I begge tilfælde må der formentlig nu ske tinglysning efter T L's sædvanlige regler, jfr Jm skr 23 maj 1929; ialtfald skal i begge tilfælde ejendommens navn i tingbogen, hvorhos dommeren sender meddelelse til matrikeldirektoratet til notering i matrikkelen, Lbrm skr nr 20, 19 jan 1949. Navngivelses-dokumentet er ikke noget servitutdokument, og der skal følgelig ikke angives en påtaleberettiget, jfr § 10, 5 stk.; og uanset om nogen i navngivelses-dokumentet er anført som påtaleberettiget, kan ministeriet — landbrugsministeriet — til enhver tid frit give bevilling til navneforandring, uden juridisk at være forpligtet til at spørge de påtaleberettigede, jfr A. Rudbeck i U f R 1930 B s 153—54, 194—95, *Vinding Kruse* s st 154—56, 195. Se endvidere *Axel H. Pedersen* i 1942 B 153—58, *Illum*, Tinglysning s 31.

Et registreret *skibs navn* må ikke forandres uden toldmyndighedernes samtykke, R L § 35.

Pl 11 april 1821 gælder nu også i Sønderjylland, jfr lov nr 123, 1 juni 1929 § 1, jfr Lbr min skr af 11 jan 1930.

Der kan ingen tvivl være om, at også et dokument, hvorved en ejer af en *købstadejendom* tillægger denne et navn eller nyt navn, kan kræves tinglyst, jfr T L § 1, jfr U f R 1930 B. 195, 1932. 790, der anser pl 1821 for analogisk anvendelig. Dokumentet anføres passende i tingbogen under byrde-rubrikken, og navnet anføres desuden i den dertil indrettede rubrik på hovedet af ejendomsbladet, se nærmere *Axel H. Pedersen* anf st.

9 KAP.

TINGLYSNINGSDOMMERENS PRØVELSESPLIGT

Medens dommeren efter den tidligere, før T L gældende tinglysningsordning kunne forholde sig ret passivt overfor de til tinglysning indleverede dokumenter, idet han hverken skulle sikre sig dokumentets almindelige gyldighed eller lovligheden af dokumentets indhold, har tinglysningsloven på flere punkter givet tinglysningsdommeren en mere selvstændig og aktiv stilling overfor de indleverede dokumenter og pålagt ham en vis prøvelsespligt i de nævnte henseender. Spørgsmålet er nu, hvilket *omfang* denne prøvelsespligt nærmere har. Der må her sondres mellem forskellige grupper af tilfælde.

1. DOKUMENTETS ALMINDELIGE GYLDIGHED

T L indestår som bekendt i et vist omfang for de tinglyste dokumenters privatretlige gyldighed. Herunder falder imidlertid to forskellige grupper af tilfælde.

a. Indsigelser vedrørende ægtheden, myndigheden o l.

Ifølge T L § 31, jfr §§ 27, 2 pkt og 30, indestår staten for, at indsigelserne falsk, umyndighed og voldsom tvang overfor tinglyste dokumenter *forsåvidt* ikke skal komme en godtroende erhverver til skade, som denne erhverver altid får *erstatning* af staten for den skade, han har lidt ved at stole på et tinglyst dokument, der senere viser sig ugyldigt af de nævnte grunde.

Dommerens prøvelsespligt på disse punkter er på ingen måde så omfattende som en notars. Det følger allerede deraf, at T L ingenlunde, således som f eks tysk ret, indestår den efter dokumentet berettigede for gyldigheden i og for sig, idet han jo ikke får selve

Det eneste, dommeren efter den ældre ret skulle undersøge, var, om der efter tingbogen var tinglyst adkomstbreve, pantehæftelser eller andre byrder, der kunne udelukke eller begrænse retten efter det til tinglysning indleverede dokument, i hvilke tilfælde der da altid blot gaves dette en retsanmærkning, se fr 7 febr 1738 § 11, sportelreglement 22 marts 1814 § 76, 24 april 1833 § 5, J M skr 27 febr 1856, se A. W. Scheel II 252, Matzen 207—8, Torp 116, *Illum*, Tinglysning s 17—18.

Jfr til 9 kap min afhdl i U f R 1927 B 301—20. Se også Arne Frederiksen i Juristen 1943. 192—208, *Illum*, Tinglysning s 189 ff.

retten, men må nøjes med erstatning, og af *at* T L også anvender andre midler til at forhindre falsk o l end dommerens prøvelsespligt, nemlig, jævnsides med denne, kundgørelse i tingbladet, T L § 8, 2 stk, særskilt meddelelse til ejeren som udsteder af et pantebrev, T L § 8, 3 stk, An § 14, tillægsanordning 25 sept 1929.

Dommeren har for det første ingen særlig prøvelsespligt i denne henseende overfor tinglyste dokumenter i almindelighed — udover det selvfølgelige, at han, hvis han i et enkelt tilfælde får særlig mistanke som falsk o l, skal undersøge forholdet inden tinglysningen — men kun overfor skøder og pantebreve (derunder skadesløsbreve); og selv ved disse dokumenter indskrænker dommerens prøvelsespligt sig til at *konstatere, at dokumentet fremtræder* som udstedt af den berettigede og har *til vitterlighed* om ægthed og myndighed underskrift af en sagfører eller to vidner — men uden nogen pligt til selvstændig at undersøge disse vitterlighedsunderskrifters rigtighed —, og *at* skøde eller andet legitimationspapir, jfr An § 11 nr 6, er vedlagt et *pantebrevs* anmeldelse til lysning. I begge retninger må enkelte spørgsmål berøres.

Det er ikke udtrykkelig sagt, men er underforstået som en selvfølgelige i T L § 10, 2 stk, at en bekræftelse af udstederens underskrift på skøder og pantebreve ved notarius publicus naturligvis kan træde istedenfor en sagførers eller to vitterlighedsvidners bekræftelse. Hvis dokumentet er oprettet i *udlandet*, er det mest praktisk, at vitterlighedsunderskriften er underskrift af 2 *vidner*, da der naturligvis ikke kan forlanges nogetsomhelst i retning af konsulatsbekræftelse på, at de to i så henseende underskrivende personer er dem, de udgiver sig for, e l. Der er ingen grund til, at dommeren skulle prøve dette i højere grad, når de to vitterlighedsvidner f eks bor i Paris eller Berlin, end når de bor i København. Hvis dokumentet, der er oprettet i udlandet, er oprettet for en udenlandsk sagfører i hans egenskab af notar, f eks af en tysk eller fransk advokat i denne egenskab — og en udenlandsk advokat, der *ikke* har denne egenskab, kan ikke sidestilles med vore sagførere i henh t T L § 10, 2 stk — bør den fremmede sagførers egenskab af notar derimod være bekræftet af vedkommende konsulat, se også *Illum*, Tinglysning s 100 m note 129. Da der ikke til *aflysning* kræves vitterlighedsvidners underskrift under den berettigedes kvitteringspåtegning og navn, og dette navn som underskrift således alene er tilstrækkeligt grundlag for aflysningen, kan denne underskrift normalt heller ikke, hvor den

er foretaget i udlandet, kræves særlig bevidnet eller legaliseret (ved konsulatsbekræftelse e l), jfr U f R 1931. 395.

Dersom der til en underskrift under et skøde eller et pantebrev eller under en kvittering på pantebrevet er føjet bogstaverne: »m f p« — *med ført pen* — bør sagføreren eller vitterlighedsvidnerne tillige give en udtrykkelig attestation af, at dokumentets underskriver er gjort bekendt med dokumentets indhold, i overensstemmelse med DL og NL 5—1—7 om *uskriftkyndige personer*, se kendelse i U f R 1928. 158. Denne afgørelse er utvivlsomt rigtig. For *kvitteringernes* vedkommende følger det vel ikke direkte af TL, idet denne overhovedet kun kræver vitterlighedsunderskrift under *skøder og pantebreve*, altså ved disse dokumenters *oprettelse*, se TL § 10, 2 stk, og ikke ved pantebrevets udslettelse, altså ikke ved kvitteringer på disse; men nævnte krav følger, som landsretten med føje fremhæver, af 5—1—7, og må forøvrig anses at være overensstemmende med en allerede før TL's ikrafttræden fulgt fast praksis ved tinglysningskontorerne; det bør derfor også — under tilsvarende forudsætninger — iagttages ved andre arter af dokumenter, brugskontrakter o l, hvor TL ikke kræver vidners underskrift; dette har jeg aldrig bestridt, se dog *Illum*, Tinglysning s 67 note 3.

Et dokument kan antages til tinglysning ikke blot, når det fremtræder som udstedt af den efter tingbogen berettigede, men også når det fremtræder som udstedt med hans *samtykke*, § 10, 1 stk. Men i så fald må samtykket være bekræftet af vitterlighedsvidner. Dersom f eks ejeren eller ejerne af en ejendom giver en sagfører *fuldmagt* til at sælge en ejendom og udstede skøde herpå, må denne fuldmagt være underskrevet af vitterlighedsvidner eller af en sagfører, se TL § 10, 1 stk, jfr 2 stk, 2 pkt. Dette kan i enkelte tilfælde blive noget besværligt, f eks hvis ejerne — navnlig arvingerne eller nogle af arvingerne til en ejendom — bor i udlandet; men dette kan ikke undgås, ti formålet med kravet om vitterlighedsunderskrift må nødvendigvis medføre, at hvad der gælder et skøde, også må gælde samtykke til eller fuldmagt til udstedelse af skødet, som også nævnte § 10, 2 stk, 2 pkt kræver.

Hvis A giver B samtykke til at bestemme over ejendommen efter TL § 10, 1 stk, men *samtykket er knyttet til en betingelse*, må tinglysningsdommeren kræve konstateret, at betingelsen er opfyldt, U f R 1929. 939.

Hvis der er en mindre uoverensstemmelse mellem *det navn*, som det til tinglysning indleverede dokument angiver som ejerens, og det navn, der findes anført i tingbogen, f eks hvis en skifteudskrift, der begæres lyst som adkomst, angiver den afdøde ejers navn med 2 fornavne, men tingbogen kun anfører 1 fornavn, må der gives anmelderen en frist til

fremskaffelse af fornødent identitetsbevis, U f R 1929. 563. Se iøvrigt om navnespørgsmålet U f R 1931. 385, 1936. 582, 1937. 371, jfr 1930. 564, 1935. 384; *Illum*, Tinglysning s 92.

Dommeren skal *ikke af egen drift* undersøge, om vitterlighedsvidnerne virkelig er ganske *upartiske* personer, om de har nogen *økonomisk interesse* i det til tinglysning indleverede dokument e l. *Hvis* dommeren derimod positivt *ved*, at f eks en på et pantebrev til vitterlighed underskrivende person selv er økonomisk interesseret i lånet, eller, at et underskrivende vidne ikke er en sådan person, »mod hvis pålidelighed og upartiskhed aldeles ingen gyldig indvending kan fremsættes«, jfr fr 21 maj 1845 § 24, skal dommeren afvise dokumentet fra tinglysning, U f R 1936. 1136, jfr 1937. 156, 1940. 185. Hvis den sagfører, der skriver under til vitterlighed på et pantebrev istedenfor to almindelige vidner, faktisk er den, der skal have lånet, og dette er dommeren bekendt og kan godtgøres, skal pantebrevet ligeledes afvises, jfr det i U f R 1930. 596 H omhandlede tilfælde, hvor dette forhold på grund af dokumentets udseende *ikke* havde været dommeren bekendt.

I denne forbindelse bemærkes, at hvis ejeren af en ejendom, A, giver B *generalfuldmagt* til at bestyre sin formue, derunder til at bestyre, pantsætte og sælge ejendommen, eller A giver B særlig *fuldmagt* til at behæfte denne, er B dog ikke blevet berettiget til at pantsætte ejendommen til sikkerhed for sin egen gæld eller idethele til at disponere over ejendommen til *egen fordel*, medmindre fuldmagten udtrykkelig også bemyndiger ham hertil; i modsat fald må dokumentet afvises, U f R 1928. 403. Endvidere må fremhæves, at hvis en *værge* for en umyndig *selv* personlig har *økonomisk interesse* i en ændringspåtegning på et pantebrev, og dette er klart for tinglysningsdommeren, skal han afvise påtegningen fra tinglysning, eller sætte en frist til afhjælpning af denne mangel, U f R 1930. 344. jfr J M bkg 12 marts 1930 § 12.

Hvis en person A giver B fuldmagt til at sælge sin ejendom til C på visse betingelser — hvoraf bla ses, at der også regnes med en overdragelse efter A's død — og A derefter dør, og en eksekutor lader eksekutorbevillingen tinglyse på ejendommen, kan et skøde, der end ikke viser, at betingelserne er opfyldt, ikke tinglyses, men må afvises, medmindre det tiltrædes af eksekutor, jfr T L § 10, 1 stk, § 15, 2 stk, U f R 1929. 553.

b. Indsigelser mod dokumentet vedrørende svig, proformaværk, urigtige og bristende forudsætninger, den i aftalelovens §§ 29, 31 og 37 omtalte tvang, nød m m.

M h t disse indsigelser mod dokumentets gyldighed har tinglysningssdommeren ingensomhelst prøvelsespligt. Det må blive de privates egen sag i tiden inden tinglysningen — eller ihvertfald inden tredjemand erhverver ret i tillid til denne —, at fremsætte disse indsigelser; sker dette ikke, er det tinglyste dokument gyldigt overfor senere erhverver; denne erhverver har selve retten; den oprindelig berettigedes ret er eksstingveret ved den indsigelsesfrit skete tinglysning; og statskassen har intet ansvar, jfr T L § 27, 1 stk. Efter T L har vedkommende, der måtte have indsigelser mod et dokument i så henseende, yderligere gennem tingbladet og meddelelsen til ham efter T L § 8, 3 stk, An § 14 fået opfordring til i tide at gøre indsigelserne gældende, inden der sker godtroserhvervelser på grundlag af det tinglyste dokument.

I denne forbindelse må særligt bemærkes, at dersom der til tinglysning indleveres et dokument, der i tilfælde af misligholdelse pålægger en bod, eller et pantebrev, der indeholder en *lex commissoria* aftale — altså en aftale om, at pantet forbrydes, hvis forpligtelsen ikke opfyldes, — skal tinglysningssdommeren ikke give sig til at undersøge, om disse dokumenter mulig in concreto vil kunne omstødes som delvis ugyldige i henh t aftalelovens §§ 36 og 37. Dette tilkommer det ikke tinglysningssdommeren at afgøre, da dette spørgsmål ofte beror på et i de enkelte tilfælde vanskeligt og tvivlsomt skøn, medens indrømmelse eller nægtelse af tinglysning må afgøres efter ret faste skelnemærker. Sådanne spørgsmål må derfor henvises til eventuel senere afgørelse under en retssag ved de almindelige domstole, medens tinglysningssdommeren skal modtage dokumentet til tinglysning, selvom han godt kan se, at dokumentet mulig kan anfægtes efter aftalelovens nævnte bestemmelser. Den *godtroende erhverver* af et sådant dokument kan jo iøvrigt af *selve dokumentets indhold* — konventionalboden, *lex commissoria*-aftalen — se, at det eventuelt vil kunne anfægtes, idet han bør kende den almindelige lovgivning, derunder aftaleloven; og han kan derfor *ikke i disse tilfælde på tinglysningen* støtte nogen eksstinktion af indsigelser i så henseende. Det samme må gælde, hvis der til tinglysning indleveres et *servituddokument*, der indeholder en *næringsklausul*, gående ud på, at ejeren af ejendommen og en deri dreven

forretning forpligter sig til ikke i denne ejendom at drive en vis nærmere betegnet erhvervsvirksomhed. Heller ikke her skal tinglysningsdommeren indlade sig på at undersøge, om denne servitut mulig er ugyldig, helt eller delvis, i henh t aftalelovens § 38. Vi har i dansk ret ingen hjemmel til at afvise sådanne næringsservitutter fra tinglysningen — således som i svensk ret, se *Bergmann*: Servitut s 135 ff. Man kan således næppe benægte, at en sådan servitut stifter en ret over en fast ejendom, jfr TL § 10, 1 stk, idet den jo forbyder at anvende ejendommen på en nærmere bestemt måde; ej heller kan denne servituts indhold siges at mangle fornøden endelighed og bestemthed, jfr TL § 10, 3 stk. Men når tinglysningsdommeren således ikke blankt kan nægte at tinglyse en sådan servitut, skal han heller ikke indlade sig på at undersøge, om den i det enkelte tilfælde mulig måtte kunne anfægtes af den forpligtede. Dette hører under de almindelige domstole. Også i dette tilfælde kan en godtroende erhverver — såfremt der overhovedet her skulle blive spørgsmål om godtroserhvervelse — jo af selve dokumentets indhold se, at det kan være anfægteligt.

Illum, Tinglysning s 201, antager, at dommeren, hvis han har grund til at formode, at det anmeldte dokument er ugyldigt pgr a simpel tvang, svig m v, må være berettiget til at søge nærmere oplysninger hos den, som kan have været genstand derfor.

Dersom et tinglyst dokument senere under en almindelig retssag omstødes som ugyldigt, helt eller delvis, i henh t aftalelovens §§ 36—38, kan den vindende part naturligvis på grundlag af dommen forlange det tinglyste dokument helt eller delvis afløst.

2. DOKUMENTUDSTEDERENS RÅDIGHED

Selvom dokumentet må siges at være ægte og iøvrig fuldt ud gyldigt, kan det indtræffe, at det ingen retlig betydning får, fordi udstederen ikke er beføjet til at råde (kompetent til at disponere) over den pågældende ret. Her må sondres mellem to grupper af tilfælde, nemlig dels tilfælde, hvor udstederens manglende rådighed fremgår af tingbogen, og dels tilfælde, hvor urådigheden skyldes udenfor tingbogen liggende kendsgerninger.

a. Udstederens manglende rådighed fremgår af tingbogen.

Her pålægger en af TL's ledende grundsætninger, § 10, 1 stk, dommeren at undersøge, om udstederen efter tingbogen er beføjet

til at råde over den pågældende ret. I første række kommer her adkomstmangel. I den her omhandlede retning er der en vis overensstemmelse mellem T L og den ældre ret, ti også denne pålagde tinglysningsdommeren prøvelsespligt i så henseende. Forskellen mellem T L og den ældre ret er derimod den, at medens dommeren efter den ældre ret selv ved adkomstmangel alene skulle konstatere denne ved en retsanmærkning, skal han nu efter T L afvise dokumentet, T L § 15, 2 stk. Ved *andre mangler*, der ikke hindrer udstederen i at råde over ejendommen i den af ham tilsigtede retning, men alene *begrænser* denne råden, idet andre, i forvejen tinglyste rettigheder må gå forud for eller jævnsides med den nu anmeldte ret, og dokumentet om denne ikke selv udtaler denne begrænsning, er der *også* i henseende til *retsvirkningen* overensstemmelse mellem T L og ældre ret, idet dommeren efter begge alene skal konstatere sådanne mangler ved en retsanmærkning, T L § 15, 4 stk.

Hindringen for ejerens råden kan jo forøvrigt ikke blot ligge i, at udstederen *privatrethlig* ikke kan råde over den pågældende ret, men også i et *offentligt*, særlig landbrugsretligt, bånd, der ved lov er pålagt ejendommen og noteret på ejendommens blad i tingbogen, jfr An § 17 C, statshusmandslov nr 339, 9 juni 1948 §§ 22, 1 stk, 24, 43 og 54 og lovbkg nr 72, 26 febr 1949 om opførelse af arbejderboliger på landet §§ 11, 22 og 34, se An § 15 nr 6, jfr an 15 okt 1949. Hvilke ejendomme, der er landbrugsejendomme, er, som før omtalt, noteret i tingbogen, efter landbrugslov 1925 § 6.

Når der i henhold til en af de særlige statshusmandslove er pålagt de derved oprettede ejendomme visse indskrænkninger, og det er noteret i tingbogen, at ejendommen er undergivet nævnte særlige lovs begrænsninger, kan det undertiden være tvivlsomt, hvor langt tinglysningsdommeren skal gå i sin prøvelse af, om lovens vilkår er opfyldt. Hvis således en køber af et statshusmandsbrug kun kan overtage prioritetsgælden til staten efter særlig tilladelse, skal dommeren næppe kræve, at skødet ligefrem betinges af sådan særlig gældsovertagelse, jfr U f R 1928. 751. Det kan formentlig også her siges, at gældsovertagelsen — når statens forvaltning på dette område gennem tingbladet erfarer skødeoverdragelsen — her i virkeligheden ikke kan undgå denne forvaltnings egen kontrol.

b. Ustederens manglende rådighed beror på udenfor tingbogen liggende kendsgerninger.

Medens dommerens prøvelsespligt således formentlig er klar og uomtvistelig ved de rådighedsmangler, der fremgår af tingbogen, er det noget vanskeligere at afgøre, i hvilket omfang dommeren skal

prøve, om udstederen mangler rådighed grundet på kendsgerninger, der ikke fremgår af tingbogen.

Om selve hovedsynspunktet i dette spørgsmål kan der dog ikke være tvivl. Som *hovedregel* har dommeren ingensomhelst prøvelsespligt m h t mulige hindringer for udstederens rådighed, som tingbogen intet oplyser om. Dette fremgår klart af T L §§ 1 og 10, 1 stk. *Alle* rettigheder, såvel offentlige som private, skal tinglyses, skal indføres i tingbogen; og dersom dette ikke sker, skal dommeren intet hensyn tage til vedkommende ret; dette følger af § 1; og § 10, 1 stk bestemmer i overensstemmelse hermed som ledende grundsætning, at *dommeren alene har prøvelsespligt ud fra tingbogen*, jfr også T L § 12 og meddeleelsespligten ifølge § 13, hvilket også stemmer med den før T L gældende ret. Noget ganske andet er, at hvis dommeren tilfældig får at vide, at der i forvejen af ejeren er stiftet en ret, der er til hinder for den nu til tinglysning anmeldte, men som ejeren har fortiet, f eks ved dobbeltsalg eller ved salg med fortielse af en langvarig brugsret, bør dommeren naturligvis søge at forhindre dette *bedrageri* ved at sætte rette vedkommende i kundskab herom, på samme måde som han, hvis han får mistanke om, at et til tinglysning indleveret dokument er *falsk*, bør forhøre sig hos ejeren eller anden berettiget, T L § 8, 3 stk, An § 14, *Illum*, Tinglysning s 201.

At dommeren som hovedregel ingen prøvelsespligt har overfor mulige, udenfor tingbogen liggende hindringer for dokumentudstederens råden over ejendommen, gælder, selvom en *rådighedsindskrænkning* har hjemmel i den øvrige *lovgivning*, når det dog *varierer fra tilfælde til tilfælde, om en vis ejendom er undergivet indskrænkningen eller ej*. Således skal som før omtalt dommeren kun tage hensyn til en rådighedsindskrænkning for en ægtefælle efter ægteskabslov II § 18, når ægtefællerne har ladet vielsesattesten tinglyse i så henseende, og indskrænkning derved er blevet indført i tingbogen.

Selvom dommeren tilfældig ved både, at dokumentudstederen er gift, og at ejendommen er boligejendom o s v, men ingen tinglysning derom har fundet sted, bør dommeren forholde sig passiv, da han jo ikke kan vide, om hustruen overhovedet ønsker at gøre sin ret gældende i så henseende, jfr bemeldte § 18, 2 stk om ægtefællens anfægtelsesadgang.

Anfægtelsesadgangen efter ægteskabslov II § 18, 2 stk, må forøvrig nu efter T L's ikrafttræden på tinglysningsområdet overfor tredjemand forstås og begrænses i overensstemmelse med tinglysningslovens nye særlige

forskrifter, idet denne lov er senere end lov 18 marts 1925. Således turde det være klart, at, dersom det af ægtefællen udstedte skøde, pantebrev o l tinglyses uden nogen indsigelse fra den anden ægtefælles side, gælder nævnte anfægtelsesadgang (indenfor den fastsatte frist) kun overfor den erhverver — være sig på 1ste eller 2den hånd — der positivt ved, at ægtefællens ret i dette tilfælde virkelig er til hinder for den tinglyste ret, eller har gjort sig skyldig i grov uagtsomhed i så henseende, se § 18, 2 stk, 1 pkt, jfr T L § 5, ovfr s 1048—49.

Om tinglysningsdommerens stilling til de af ægtefæller til tinglysning indleverede skøder, pantebrev, påtegninger på disse o l, se ovenfor s 1045 ff.

Hvis det ikke drejer sig om et privat dokument, men en *offenlig retshandling*, der begæres lyst, jfr T L § 12, 1 stk, f eks et udlæg, må tinglysningsdommeren undersøge, om den med ham sideordnede fogedmyndighed overhovedet har haft *embedsmæssig beføjelse* til at foretage det omhandlede udlæg. Når således en foged i Aarhus foretager udlæg i en i Randers beliggende ejendom, som han efter rpl § 481 ingen beføjelse har til at gøre udlæg i, må udlæget afvises fra tinglysning, U f R 1929. 429.

Om de almindelige betingelser for lysning og aflysning af dokumenter se iøvrigt ovenfor s 948—60.

Om et skøde eller et pantebrev eller et andet dokument, der anmeldes til tinglysning, mulig er anfægteligt efter *konkurslovens afkræftelsesregler* §§ 20 ff, er også et udenfor tingbogen liggende forhold, som dommeren ingen prøvelsespligt har overfor. Dette spørgsmål vedrører jo også rådigheden (kompetencen). Forholdet ligger, *forsåvidt angår tinglysningsdommeren*, på samme måde ved denne anfægtelighed som ved anfægteligheden efter ægteskabslov II § 18. Det er muligt, at vedkommende dokument bliver anfægtet, men det er også muligt, at dette ikke sker, bortset fra, at det er muligt, at konkursen slet ikke indtræder; og selvom tinglysningsdommeren måtte have sin mistanke desangående, skal han derfor forholde sig passiv, altså modtage dokumentet til tinglysning og rolig overlade det øvrige til fremtiden, U f R 1934. 1140, jfr *Illum*, Tinglysning s 73, 203 og 271, v. *Eyben* i *Juristen* 1951 s 67.

Forsåvidt angår erhververen ifølge et efter K L §§ 20 ff anfægteligt dokument, er der her, i modsætning til anfægteligheden efter ægteskabslovens § 18, en væsensforskel mellem erhververen på 1 hånd og en senere erhverver. For 1 erhverver gælder der på grund af selve aftalens *objektivt mistænkelige* karakter i K L §§ 20 og 21 den særlige *bevisregel* efter § 22, at han uden videre formodes at være *vidende* om skyldnerens insolvens. Han kan derfor end ikke tinglysningen hjælpe, ti her er alt

hvad, ja endog mere end hvad T L § 5 almindelig forlanger i subjektiv henseende for at afværge tinglysningens eksstinktive virkning. Men m h t erhververen på anden hånd gælder ifølge K L § 29 den almindelige bevisregel, at boet skal godtgøre, at han var vidende om de for boet skadelige omstændigheder (således også efter §§ 24 og 26 om visse erhvervelser på 1 hånd).

Medens tinglysningsdommeren således ikke har nogen prøvelsespligt m h t udenfor tingbogen liggende omstændigheder, der i henhold til særlige love om rådighedsindskrænkninger *mulig* kan anfægte dokumentet, idet disse omstændigheders bedømmelse beror på usikre *skelnemærker*, må det derimod antages, at dommeren skal afvise et dokument fra tinglysning, hvis dokumentudstederens manglende rådighed *oplagt klart fremgår af en lov*, idet udstederen *i alle tilfælde mangler rådighed* over ejendommen, endskønt dette ikke fremgår af selve tingbogen, idet dommeren må kende loven, og det er unødvendigt at tinglyse selve denne. De i samfundets interesse givne, *almene indskrænkninger i ejendomsretten* skal jo, som tidligere fremhævet, ikke tinglyses. Således må dommeren afvise et servitutdokument, der går ud på at omhugge og afdrive en skov, der uomtvistelig er fredskov efter skovlov nr 164, 11 maj 1935 § 1. Endvidere er det klart, at når lov om købstadkommunernes styrelse, jfr lovbkg nr 328, 6 juli 1950 § 22 og lov om landkommunernes styrelse, lovbkg nr 329 af samme dato §§ 15 og 28 foreskriver, at købstad-, sogne- og amtskommunerne aldrig må afhænde eller pantsætte kommunens faste ejendomme uden indenrigsministeriets samtykke, behøver indenrigsministeriet ikke at lade denne almindelige vetoret tinglyse; men *dommeren bør i alle tilfælde* afvise skøder eller pantebreve på sådanne ejendomme, medmindre indenrigsministeriets samtykke foreligger. I de nævnte og lignende tilfælde er der intet vanskeligt skøn over mulig anfægtelige eller ikke anfægtelige dokumenter, som ved konkurslovens afkræftelsesregler og ægte-skabslovens § 18, jfr U f R 1936. 373.

Sådanne oplagte tilfælde bør derfor ligestilles med de i T L § 10, 1 stk og § 15, 2 stk udtrykkelig nævnte tilfælde, og den manglende rådighed må ligesom i disse tilfælde medføre afvisning.

Det måtte ligeledes påhvile tinglysningsdommerne at påse overholdelsen af de midlertidige begrænsninger i adgangen til køb af fast ejendom, jfr lov nr 339, 8 juli 1943, lovandg nr 207, 21 juni 1944 og lov nr 308, 29 juni 1945, jfr. bkg nr. 370, 5 juli 1946, og indenrigs min bkg nr 377, 23 juli 1943, jfr nr 347, 19 juli 1945, og cirkulærer nr 245—46, 23 juli 1943, bl a til tinglysningsdommerne. Om lovens fortolkning, se

domme i U f R 1943. 1172, 1173 og 1187, 1944. 148, 149, 399, 542 H, 567, 577, 879, 887, 1013, 1018, 1945. 203 og 609, *artikler* i U f R 1944 B. 25—34, *Juristen* 1943. 514, 1944. 23—27, 90—93, 329—31, 427—29 og 457—65, *Sagførerbladet* 1944. 24, samt *kommentar* til loven ved *Vagn-Hansen* og *Quist Møller*, 1944, jfr *Illum*, *Tinglysning* s 29 m note 13, 170.

Tinglysningsdommeren måtte endvidere påse den i den midlertidige gældsbegrænsningslov fastsatte grænse for adgangen til tinglysning af gæld på fast ejendom, jfr nærmere nedenfor i 3 bind.

Men bortset fra sådanne oplagte tilfælde bør reglen være den, at dommerens prøvelsespligt m h t dokumentudstederens rådighed er indskrænket til, hvad selve tingbogen kan oplyse ham om.

Under ordet dokumentets »gyldighed« i § 27 falder ikke blot eksstinktion af indsigelser vedrørende svig, urigtige og bristende forudsætninger o l, men også eksstinktion af indsigelser angående udstederens rådighed, for så vidt den fremgår af tingbogen. Alle anfægtelige aftaler bliver gennem tinglysningen gyldige overfor godtroende tredjemand, hvad enten anfægteligheden skyldes aftalens indre mangler eller den aftalendes rådighed. Fra denne almindelige eksstinktionsregel er der alene gjort undtagelser ved indsigelser på grund af falsk, umyndighed og voldsom tvang. Ved de almindelige anfægtelighedsgrunde, der eksstingveres, har derhos staten intet ansvar. Tredjemand, navnlig kreditorerne, må selv sørge for i tide at gribe ind overfor de tinglyste aftaler. Gennem tinglysningen er de advaret og opfordret til at melde sig, inden der indtræder eksstinktive erhvervelser ved nye tinglyste dokumenter, jfr *Illum*, *Tinglysning* s 270—71. — Derimod bevarer skyldneren, også ifølge et ejerpantebrev, alle sine indsigelser overfor sin oprindelige kreditor, første ejer af ejerpantebrevet, imod det underliggende skyldforhold, idet denne kreditor jo ikke er i god tro, U f R 1937. 866.

3. DOKUMENTETS INDHOLD

Det er givet, at der med tinglysningsloven er indført en noget skarpere prøvelsespligt for dommeren overfor dokumenternes indhold, end der fandtes under den ældre tinglysningsordning.

a. For det første har T L *for flere dokumenter stillet bestemte, særlige krav*. *Skadesløsbreve* skal således, i modsætning til hvad der gjaldt under den ældre ret, angive et maksimum, T L § 10, 3 stk; et *servituddokument* skal angive den eller de påtaleberettigede, § 10, 5 stk; og et *pantebrev* skal angive de enkelte foranstående hæftelser og disses beløb, § 15, 5 stk.

Dersom pantsætteren ikke ejer hele ejendommen, men kun en *brøkdæl*, altså en ikke stedlig begrænset anpart af ejendommen, må det være nok efter § 15, 5 stk, at pantebrevet desangående nævner de pantehæftelser, der i forvejen påhviler *den andel*, hvori der nu gives pant, samt de foranstående *fælles* pantehæftelser, der hviler på hele ejendommen, hvorimod det ikke er nødvendigt tillige at angive de hæftelser, der vedrører de *andre* andele. Det er kun *foranstående* hæftelser, § 15, 5 stk forlanger angivet, men samme regel må analogt gælde de med det indleverede pantebrev *ligestillede* hæftelser, jfr min afhdl i U f R 1935 B. s 272—76, *Axel H. Pedersen*, Sagførerbladet 1950 s 123—27, og mine bem smstds; *Illum*, Tinglysning s 105—06, 214—15.

M h t kravet til pantebreve om angivelsen af de enkelte foranstående hæftelser og disses beløb bemærkes, at det at »angive de enkelte foranstående hæftelser« fordrer en vis *individualisering*. Det er i så henseende ikke tilstrækkeligt, at foruden beløbet tinglysningsdatoen angives; men også *kreditors* navn må nævnes. Dog må det ved private pantehæftelser være tilstrækkeligt at skrive »næstefter private midler 4000 kr. ifølge pantebrev lyst o s v«. Afgørelsen i U f R 1928. 95 kan ikke fastholdes.

Iøvrig må bemærkes, at det kun er i *pantebreve* i en *ejendom*, at foranstående pantehæftelser skal opregnes. Hvis man giver pant ikke i ejendommen, men i en langvarig brugsret eller servitut over ejendommen — hvor sådanne rettigheder overhovedet måtte være overdragelige — er det ikke nødvendigt at opregne pantehæftelserne i ejendommen — der prioritetsmæssig går forud for vedkommende brugsret eller servitut — men kun mulige foranstående pantehæftelser i denne delvise ret. — Den i T L § 11, 1 stk omhandlede *særlige erklæring*, navnlig fra en panthaver i den herskende ejendom, om, at en servitut e l over den tjenende ikke må udslettes uden panthaverens samtykke, er ikke nogen pantsætning af servitutten og bør ikke formuleres som sådan — sådanne tilbehør til ejendommen som reelle servitutter, grundbyrder o l må uden videre antages indbefattet under pantsætningen — men er kun en meddelelse til underretning for tinglysningsdommeren. Og selvom den står i pantebrevet, der giver pant i den herskende ejendom, skal den derfor ikke behandles efter reglerne om pant i den tjenende ejendom, skal følgelig bli ikke nævne hæftelserne i denne o s v. Se nu også U f R 1931. 1077.

Da der ved en tinglysning efter T L § 11, 1 stk ikke stiftes flere rettigheder, men kun forbeholdes en panthaveren i forvejen tilkommende ret, kan der ikke af anmelderen kræves påtegning på dokumentet efter T L § 9, 6 stk i den anledning, kendelse af 14 juni 1930, V L T 1930. 230.

b. Men foruden de nævnte særlige krav til de enkelte dokumenter har T L stillet visse *almindelige* krav til alle dokumenter.

Foruden det formelle krav om hjørnemærke-oplysninger om mtr nr'e og anmelderens navn og bopæl, T L § 9, 3 stk, kræves, — for at tinglysningen ikke unødigt skal ulejliges — at tinglysningen ikke er *åbenbart overflødig* til rettens beskyttelse. Eksempelvis er det efter T L overflødigt at lade det betingede skøde tinglyse tillige som pantstiftende, se om en undtagelse herfra ovenfor s 999—1000. En påtegning på et dokument, der tydeliggør dokumentet, er ikke åbenbart overflødig og kan derfor kræves tinglyst, U f R 1929. 160. Det samme gælder tillæg til dokumenter, der ændrer retsstillingen, U f R 1930. 213.

De tilfælde, hvor »tinglysning er åbenbart overflødig«, og hvor der ifølge § 15, 2 stk ligeledes skal ske afvisning, falder i *reglen* sammen med de tilfælde, hvor tinglysning ifølge §§ 1 ff ikke er forlangt. De på sædvanlige tidsvilkår indgæede lejemål, der ifølge § 3 *ikke skal* tinglyses, *kan* heller ikke tinglyses. Det samme gælder de i § 4 omtalte grundafgifter, der er gyldige mod tredjemand uden tinglysning, jfr An § 15 nr 1, U f R 1928. 581, 1935. 791, *Illum*, Tinglysning s 41—42, 197.

De to grupper af tilfælde falder dog ingenlunde helt sammen. *Transport* af pantebreve *skal* ifølge § 2 *ikke* tinglyses; men der er ingen tvivl om, at sådan transport *kan* forlanges tinglyst af den nye pantekreditor. Det afgørende synspunkt er efter § 15, 2 stk, om tinglysning i det hele taget er overflødig »til rettens beskyttelse« eller ej. Nu er tinglysning af transport på et pantebrev vel overflødig til at sikre sig hovedretsbeskyttelsen efter § 1, prioritetsbeskyttelsen, og til at sikre sig legitimationsbeskyttelse ifølge § 10, og gyldigheds-virkning ifølge § 27, jfr § 5; men derimod er transportens tinglysning nødvendig for pantekreditor for at sikre ham den særlige legitimationsbeskyttelse, der er knyttet til indførelse i tingbogen ifølge § 29 m h t debtors opsigelse, betaling af renter o l, eller for at sikre ham indkaldelse i tilfælde af tvangsauktion ifølge rpl's § 561, se derfor også med rette An § 22, 3 stk, jfr eksempel i tingbog-formular VI og VII. — Endvidere kan nævnes, at *gældsovertagelse*

ifølge § 39, 3 stk ikke »behøver« tinglysning. Men der kan undertiden være en berettiget retlig interesse, f eks fra den tidligere debtors side, i at få pantebrevet helt ud af verden, kvitteret og ud-slettet af tingbogen; og dersom han måtte ønske en sådan aflysning, er der ingen grund til at nægte ham den.

Ordet »åbenbart« foran overflødig angiver, at dommeren i det hele taget skal være varsom med at afvise af den her nævnte grund; er han i den mindste tvivl, om en tinglysning mulig kunne medføre en vis retsbeskyttelse, have en vis retlig interesse for anmelderen, idet han ikke kan overse retsvirkningerne, bør han ikke afvise dokumentet, jfr U f R 1943. 907.

Da et dokumentets indhold skal være *bestemt og endelig fastsat*, jfr § 10, 3 stk, må dommeren afvise dokumenter, der er ganske uklare eller selvmodsigende, eller, hvis uklarheden er mindre væsentlig og kan rettes, sætte anmelderen en frist til at tydeliggøre dokumentet, jfr U f R 1928. 551. Hvis der for dommeren ingen tvivl er om det noget uklare punkt i dokumentet, f eks om identiteten af en jordlod, der i et dokument er angivet ved en urigtig ejendomsbetegnelse, skal dommeren nøjes med at berigtige fejlen ved en retsanmærkning, se T L § 15, 4 stk, U f R 1929. 938. Når der *reelt* ikke kan være tvivl, bør dog en rent formel uklarhed ikke medføre nogen indgriben fra dommerens side (afvisning, fristgivning eller anmærkning), U f R 1934. 364.

Dernæst skal dommeren afvise dokumenter, der *efter deres natur ikke kan tinglyses*, f eks almindelige gældskrav uden pant, § 15, 2 stk. Men samme regel må gælde dokumenter, hvis *indhold er ulovligt*. Selvom man ikke ville mene, at ulovlige dokumenter ligefrem falder ind under ordene i § 15, 2 stk: dokumenter, der *efter deres natur ikke kan tinglyses*, er det dog givet, at dokumenter, der strider mod en ufravigelig eller præceptiv lovregel, være sig i tinglysningsloven eller i den øvrige lovgivning, ikke kan modtages til tinglysning, idet tinglysningsdommeren, lige så lidt som nogen anden dommer, kan yde sin medvirken til at modarbejde loven.

At tinglysningsdommeren skal afvise dokumenter, der *strider mod en ufravigelig regel i selve tinglysningsloven*, er naturligvis klart og fremgår iøvrig ofte udtrykkelig af de pågældende bestemmelser selv, se § 14, 2 stk om de formelle dokumentbetingelser, § 15, 2 stk om dokumenter, der strider mod tingbogen, overflødige tinglysninger o l. Men selvom det ikke er udtrykkelig udtalt, følger det dog af

hele den ufravigelige regels form og indhold, at dokumentet må afvises; dette gælder således *skadesløsbreve*, der ikke angiver maksimum, *servitutdokumenter*, der ikke angiver den påtaleberettigede, T L § 10, 3 og 5 stk, jfr også An § 15, se herved *Illum*, Tinglysning s 99—100, *J. Hvass*, Om påtaleret ved fredningsservitutter, U f R 1951 B s 39—40. Dokumenter, der strider mod de ufravigelige regler i T L §§ 38 og 40 o l, jfr også An § 19 modsætningsvis.

Men også hvis et dokument eller en vedtagelse i et dokument er *forbudt i en anden lov*, må der ske afvisning. *Strafbare* eller *usædelige* vedtagelser må naturligvis afvises, jfr D L og N L 5—1—2. Men det samme må gælde vedtagelser, der *strider mod privatretlige præceptive lovbud*. Således er det f eks forbudt ved lov nr 505, 28 sept 1918 § 7 i fremtiden overhovedet at vedtage *grundbyrder* i nedarvet rets forstand, altså når de er ensidige og ikke, som panterettigheder, har en opsigelses- og kapitaliseringsbestemmelse i debtors favør; og det ville da være ganske urimeligt — og hensigtsløst — at tinglyse dem. De bør derfor afvises, jfr også An § 15, nr 5.

Men for at dommeren skal kunne afvise dokumenter, der strider mod en ufravigelig lovregel, må det være en betingelse, at ulovligheden fremgår af *selve det til tinglysning indleverede dokument*, og at ulovligheden er *åbenbar*, d v s klar og let at konstatere.

Den betingelse, at dokumentets ulovlighed må være *åbenbar*, kan eksempelvis belyses ved *forbudet mod ejendomsforbehold og lignende vedtagelser i T L § 38*. Hvis et løsøre pant angår f eks kakkellovne, centralvarmeanlæg, elektriske ledninger o l, så er disse allesammen genstande, der *oplagt klart* falder ind under § 38's præceptive bud, og løsøre pantebrevet e l skal følgelig afvises. Men hvis dommeren kommer i tvivl, hvis det drejer sig om genstande, der står på grænsen af § 38, skal dommeren ikke indlade sig på nogen særlig undersøgelse, navnlig ikke på åstedet, eventuelt ovenikøbet med teknisk bistand, men han skal, dersom han overhovedet er i tvivl, modtage dokumentet til tinglysning. Modtageren af et sådant dokument bør selvfølgelig kende loven, altså § 38, og må derfor være forberedt på, at det eventuelt ikke vil holde under en senere retssag ved de almindelige domstole. Staten hæfter ikke for eventuelle tab herved, hverken efter §§ 27, 2 pkt og 31, der kun dækker risiko ved de tre stærke indsigelser, eller efter § 35, idet en tinglysning i disse tvivlsomme tilfælde ikke kan anses for nogen fejl af tinglysningsvæsenets embedsmænd, jfr *Illum*, Tinglysning s 202.

Sluttelig bemærkes i denne forbindelse, at dommeren naturligvis *ikke blot* skal afvise *dokumenter*, der direkte strider mod *selve ordene i en* ufravigelig lovbestemmelse, *men også* dokumenter, der indeholder en *oplagt omgåelse* af lovens bud.

Det er jo heldigvis forlængst anerkendt i positiv dansk ret, at ingen formalistisk ordfortolkning kan redde en omgåelse af lovens bud. Vedtagelser, der sigter til et lovbuds omgåelse (*negotia in fraudem legis*), er kendt ugyldige; og den ledende grundsætning for dansk domspraksis har her været den, som *Jul. Lassen* træffende har formuleret således: »*Begrebet lovens omgåelse . . . bestemmes altså som parternes forsøg på at vinde domstolene for en bogstavfortolkning ved istedetfor det af forbudslovens ord omfattede retsforhold at vælge et andet, ikke af lovens ord, men af dens mening omfattet forhold i det håb derved at gå fri for forbudslovens forskrifter* (udhævet af Lassen). *At dette forsøg ikke bør lykkes, er klart*«, *Jul. Lassen i U f R 1890 s 615 ff, Obligationsrettens alm del 1920 s 159, og hans afhandling i T f R 1917 s 48 ff.* Dette er også fuldtud anerkendt i dansk retspraksis, se de ledende domme i denne retning i *U f R 1892. 586 H, 1918. 77 H (1914. 315)*. Det er da i overensstemmelse hermed også i tinglysningspraksis fastslået, at en aftale, der indeholder en klar omgåelse af en ufravigelig regel i tinglysningsloven, skal afvises fra tinglysning. Det er således med rette statueret, at hvis et pantebrev bestemmer, at det straks forfalder til udbetaling, når en foranstående prioritet opsiges til betaling, er denne bestemmelse vel ikke efter sine ord i strid med den ufravigelige regel i *T L § 40, 1 stk*, at debitor ikke på forhånd må fraskrive sig sin ret til frit at besætte en ledigblivende prioritetsplads uden at behøve efterpanthaverens samtykke, men den indeholder reelt en så åbenlys omgåelse af denne regel om skyldnerens frihed i så henseende, at den er ugyldig og må afvises fra tinglysning, *U f R 1928. 541*; se dog imod denne afgørelse, *Illum, Tinglysning s 205 m note 47*.

— Det fremgår af det ovenfor udviklede om aftl §§ 36, 37, *K L §§ 20 ff, T L § 38 o l*, at der ikke i tinglysningen af et dokument kan indlægges nogen ubetinget forhåndsgaranti fra tinglysningsvæsenets side, for, at dokumentet altid og i enhver henseende er lovligt, omend det naturligvis i reglen vil være det.

Spørgsmålet er dernæst: hvilke midler har tinglysningssdommeren overfor dokumenter, der er ulovlige, derunder ubestemte, uklare eller på anden måde mangelfulde dokumenter, der ikke bør modtages til tinglysning?

I tidligere dansk ret kendtes væsenlig kun ét middel, nemlig *rets-anmærkningen*, der anvendtes selv overfor de groveste mangler, adkomstmangler. I tysk ret kendes dette ret lemfældige middel ikke, men derimod to andre, idet grundbogsdommeren har valget mellem enten at *afvise* de mangelfulde dokumenter eller at sætte anmelderen *en frist til afhjælpning* af manglen.

Både det nedarvede danske og tyske system turde her være noget for ensidige. De mangler, et dokument kan lide af, set fra tinglysningens øjemed, kan være *meget forskellige*. Det er derfor ikke rimeligt at undergive dem alle samme behandling. Det er for stift, som det tyske system, altid enten at afvise et mangelfuldt dokument eller at forlange ny handling fra anmelderens side, hvad der ved mindre mangler både sinker ekspeditionen og giver tinglysningssmyndigheden og anmelderen en ulejlighed, der ikke står i forhold til nytten. 1. Udkast til G B O gik endog endnu videre i strenghed; det anvendte kun ét middel overfor mangler: afvisning over hele linjen. 2. Udkast stillede sig derimod på det noget mildere standpunkt, som blev den endelige regel i G B O § 18, altså at tillade anmelderen at rette fejlen inden en frist, se *Güthe* s 334. — Omvendt er det nedarvede danske retsanmærkningssystem ved de grovere fejl urimelig lemfældigt og passivt. Det er da formentlig en naturlig tanke at *sondre* manglerne i *forskellige grupper* efter deres forskellige art. Og det vil da vise sig, at der bliver brug ikke for en enkelt behandlingsmåde eller to, men for alle tre nævnte behandlingsmåder, svarende til tre forskellige grupper af mangler.

Ved de groveste mangler er den skarpe behandling, afvisning på sin plads; til denne gruppe hører adkomstmangler, eller den egenkab ved dokumentet, at det efter sin natur overhovedet ikke bør tinglyses, f eks et almindeligt gælds brev e l, eller at tinglysning er ganske overflødig til rettens beskyttelse, hvorfor det er utilbørligt at sætte tinglysningssmyndigheden i bevægelse.

I den anden gruppe, hvor på den ene side en afvisning ville virke for hårdt, og hvor på den anden side manglen er for væsenlig til, at den kan passere med en retsanmærkning, er det en naturlig mellemvej at sætte anmelderen en frist til manglens afhjælpning. Til

denne mellemgruppe hører navnlig forsømmelse af at fremsende fornødne bevisligheder for beføjelsen til at råde over ejendommen, når dommeren dog af anmeldelsen kan se, at den disponerende efter al sandsynlighed virkelig har beføjelsen til at råde over ejendommen, men alene har glemt dokumentationen heraf eller undladt den af uvidenhed.

Til den tredje gruppe, de mindre væsentlige mangler hører, at dokumentet har glemt en foranstående servitut eller panteret, eller at den anmeldte rets rang imellem andre er forkert angivet e l. Ved disse mangler er anmærkningsmetoden afgjort på sin plads.

På det her foreslåede system, som man i modsætning til det tyske og nedarvede danske kunne kalde et individualiserende system, er reglerne i T L § 15 bygget. I § 15, 2, 3 og 4 stk er de tre grupper af mangler angivet og behandlet.

Angivelsen af tilfælde, der falder ind under de 3 grupper i § 15, 2, 3 og 4 stk, er naturligvis ikke udtømmende og kan ikke være udtømmende, idet der stadig kan opstå nye tilfælde. Disse må da afgøres efter de tre reglers analogi. Endvidere kan afgrænsningen af de tre grupper indbyrdes ikke altid være helt skarp. Der bliver nødvendigvis her et vist spillerum for dommerens skøn. Der er i § 15 med forsæt netop kun nævnt nogle hovedtilfælde som typiske indenfor hver gruppe, idet § 15 kun skal angive visse vejledende retningslinjer for dommeren; ethvert forsøg på en blot nogenlunde udtømmende opregning af tilfælde indenfor § 15, 2, 3 og 4 stk ville have gjort bestemmelsen urimelig vidtløftig.

a. Til 1 gruppe, afvisningstilfældene, hører foruden tilfældene af de *fundamentale mangler* i § 15, 2 stk (at tinglysning er åbenbart overflødig, at dokumentet efter sin natur slet ikke kan tinglyses, at dets udsteder efter tingbogen ikke har adkomst, at det begæres lyst i en forkert retskres e l), tilfældene af de *grove formelle fejl*, der omhandles i T L § 14 2 stk, An § 11 (at ejendommens mtr nr, anmelderens navn og bopæl, udstederens eller vitterlighedsvidners underskrift e l mangler, at genpart ikke er vedlagt o s v), endvidere tilfældene i An § 15 nr 1, 3—6, 8—11, jfr An 15 okt 1949, hvor *dokumentet oplagt er i strid med lovens fordringer til dokumentets indhold* (f eks at et servituddokument mangler angivelse af en påtaleberettiget), og tilfældene i An § 17, hvor *nødvendige følgedokumenter og påtegninger fra myndigheder mangler* ved det pågældende dokument indlevering til tinglysning.

Sondringen mellem afvisningstilfældene og tilfældene af frist til afhjælpning af mangler kan imidlertid selv ved de nævnte grupper ikke altid være helt skarp, se med rette *Illum*, Tinglysning s 193. Dette er vel idethele tilfældet ved nysnævnte 1 og 3 gruppe (fundamental-mangler og oplagt ulovligt indhold). Men indenfor gruppe 2 og 4, de formelle fejl og mangler af myndighedsattester, bør dommeren ikke ubetinget altid stift afvise, men efter et vist frit skøn vise imødekommenhed, navnlig når det må anses vigtigt for anmelderen straks at sikre sig prioritetsvirkning for den ved dokumentet stiftede ret, eller fejlen i det enkelte tilfælde må anses undskyldelig e l.

Dette hensyn indskærpes også i An § 11, næstsidsste stk ved de formelle fejl, hvor dommeren så vidt mulig, mundtlig ved anmeldelsen eller telefonisk, skal opfordre anmelderen til at rette fejlen. Og dommeren må også her kunne sætte anmelderen en frist, f eks til at fremskaffe fødselsattest til brug ved et løseørepantebrevs tinglysning, jfr An § 11 nr 9, jfr U f R 1929. 936. Se også U f R 1931. 145, hvor en begæring om skifteudskrifts lysning ved en forglemmelse kun havde anført de to af tre privat skiftende arvinger.

Men samme læmpelige fremgangsmåde bør dommeren efter omstændighederne også anvende overfor tilfældene i An § 17, ved mangler af de der nævnte myndighedsattester o l, jfr også An § 17, 2 stk og dens analogi. Således kan dommeren f eks, hvis et målebrev mangler ved indlevering af et skøde til lysning, sætte anmelderen en frist til fremskaffelse af dette følgedokument, jfr U f R 1930. 191.

Som tilfælde fra praksis af *fundamentale mangler*, hvor der har fundet afvisning sted, må til illustration nævnes U f R 1928. 581: dokument om *vejafgifter til det offentlige*, afvist efter T L § 4, 2 stk, § 15, 2 stk (altså tinglysning *åbenbart overflødig*), se også U f R 1936. 1127; 1927. 704: *registreringsforretning* efter fattiglovens § 38 afvist, da retten herved *efter sin natur* ikke længer kan tinglyses, som faldende udenfor den kres af rettigheder, der kan tinglyses efter T L kap 7, 1927. 1055, 1930. 345: skøde afvist på grund af udstederens manglende adkomst (skifteudskrift var ikke lyst som adkomst for udstederen), cfr V L T 1950. 76, se også i *firmaforhold* 1929. 161, 1936. 1007; og 1929. 782: skøde, udstedt af en række gårdejere, afvist, da »bymændene«, der efter tingbogen var beføjet til at disponere, omfattede flere ejere end underskriverne. Som tilfældet af afvisning på grund af manglende beføjelse til at disponere, fordi *samtlykkel fra den berettigede* ikke omfattede den art beføjelse, dokumentet gik ud på, jfr T L § 10, 1 stk, § 15, 2 stk, må fremhæves U f R 1928. 403: *generalfuldmagt* til at bestyre, pantsætte og sælge en ejendom omfattede

ikke beføjelse for fuldmægtigen til at pantsætte den til *egen fordel* (til sikkerhed for hans egen gæld), 1928. 1115: *fuldmagt* for en sagfører til at *udslette et pantebrev* omfattede *ikke* beføjelse til en *relaksationspåtegning* på samme, altså til en forringelse af sikkerheden, jfr 1938. 954, 1940. 599, 1941. 1157. — Når bestyrelsen i et aktieselskab efter vedtægterne i forhold til tredjemand er berettiget til at sælge en fast ejendom, kan et skøde ikke afvises, selvom salget efter selskabets formål må medføre dets opløsning, og denne efter vedtægterne kræver generalforsamlingsbeslutning, U f R 1930. 1064. Selv om et andelsselskabs vedtægter gav to bestyrelsesmedlemmer ret til at underskrive dokumenter på selskabets vegne, kunne de dog ikke udstede pantebrev i selskabets ejendom, da behæftelse heraf efter en anden bestemmelse i vedtægterne krævede generalforsamlingens samtykke, U f R 1931. 351, men hertil 1939. 889, 1944. 1169. Skifterettens (upåkkærede) udlevering af en ejendom til bestemte personer giver disse legitimation til at råde over ejendommen, U f R 1931. 351.

Som tilfælde af afvisning på grund af *grove formelle fejl* må nævnes: U f R 1927. 701: det sidst tinglyste *skøde* var *ikke vedlagt*, 1927. 997: pantebreve i bygninger på lejede grunde *manglede* angivelse af disses *mtr nr'e*, jfr T L § 19 (transformatorstationer med tilhørende højspændingsnet), jfr 1947. 182; 1928. 340: dokumentet var *underskrevet med blyant* (både af debitor og det ene vitterlighedsvidne); afvisningen var berettiget, dels fordi der er sædvane for, at dokumenter, der skal tinglyses, er underskrevet med en varig skrift — hvad tinglysningens bevaring af dokumenterne for eftertiden kræver — og dels fordi T L's forskrifter til modvirken af falsk ellers vil kunne modvirkes; 1927. 800: *genparten* af en påtegning *individualiserede ikke*, hvilket *hoveddokument* den hørte til, 1929. 440: *genpart*, hvorpå der var *skrevet ud i marginen* (da den del af genpartens tekst, der er skrevet i marginen, ikke kan læses, når genparten er indhæftet i akten); 1930. 555: *pantebrev* var *ikke oprettet efter justitsministeriets formular* (udskrift af forligskommissionsprotokollen indeholdende et forlig, der stiftede panteret).

Som tilfælde, hvor afvisning har fundet sted, fordi *dokumentets indhold* oplagt var i *strid med loven* må nævnes: 1927. 801: et *skadeløsbrev*, der *udover* det fastsatte *størstebeløb* hæftede for inddrivelsesomkostninger; 1930. 557: *servituddokument* (retsforlig om en vejret) *manglede* angivelse af en *påtaleberettiget*; 1928. 541: et *pantebrev*, hvis bestemmelse om forfaldstiden betegnede en klar *omgåelse* af T L § 40 om ejerens frihed til at besætte en ledig panterets plads, se foran s 1120; 1929. 932: et *pantebrev*, der gav *pant* i 2 mtr nr'e, der var *dele af en større, samlet fast ejendom* (T L § 10, 1 stk); 1927. 1002: en *ægtepagt*, der manglede den fornødne *justitsministerielle godkendelse*.

Endelig kan som tilfælde af afvisning på grund af, at de i An § 17 krævede offentlige følgedokumenter ikke har været vedlagt, nævnes 1930. 567: et *parcelskøde*, ved hvilket T L § 22, 1 stk (om attest angående fordeling af servitutterne på de enkelte parceller) *ikke* var iagttaget.

På grund af formelle mangler og mangel af sidstnævnte følgedokumenter er der dog, som berørt, også efter omstændighederne ansat en frist til afhjælpning af manglen, se de før nævnte tilfælde i U f R 1929.

936 (manglende fødselsattest ved løvsørepant) og 1930. 191 (manglende attest om fattigafgiftens betaling).

b. Foreløbig tinglysning med *fastsættelse af frist* til afhjælpning af manglen er i praksis ikke blot blevet anvendt i den i § 15, 3 stk udtrykkelig omtalte gruppe tilfælde, hvor der mangler legitimationspapirer (fuldmagt, skifteudskrift o l) og i det i An § 17, 2 stk omtalte, hvor et skøde på en endnu ikke udstykket lod tinglyses, betinget af senere opnåelse af udstykningstilladelse m m, men med føje også *analogt* i de sidst under a nævnte tilfælde af manglende fødselsattest o l, og i tilfælde, hvor et dokument *ikke* var tilstrækkelig *klart* affattet, U f R 1928. 551, 1929. 438, eller hvor der opstod uklarhed ved, at et til tinglysning indleveret adkomstdokument (en skifteudskrift) indeholdt foruden den tidligere ejers efternavn to fornavne, medens han i tingbogen stod indført med kun ét fornavn, U f R 1929. 563, se også U f R 1931. 385, 1937. 371. I alle tilfælde sattes altså frist til fjernelse af uklarheden. Men hvor uklarheden er mere fundamental, må der ske afvisning, U f R 1934. 189, 1934. 366.

Som eksempel på ansættelse af frist til fremskaffelse af fornøden legitimation, det almindelige tilfælde i T L § 15, 3 stk, kan nævnes U f R 1928. 566, hvor skøder var *udstedt af en bestyrelse, valgt på en ikke lovlig varslet generalforsamling*, og hvor der ansattes en frist til fremskaffelse af udskrift af protokol over en lovlig generalforsamling, der bemyndigede bestyrelsen til de omspurgte ejendomssalg.

En fastsat frist kan forlænges, § 15, 3 stk 2 pkt, men fremskaffes den fornødne legitimation eller det fornødne offentlige følgedokument ikke trods en rimelig forlænget eller endog flere gange forlænget frist, afvises dokumentet, U f R 1930. 167.

c. *Retsanmærkning*, skal som det læmpeligste middel anvendes, hvor dokumentets fejl blot består i, at det har undladt at angive sin prioritetsstilling i forhold til de allerede tinglyste rettigheder eller angivet den på en efter tingbogen urigtig måde, T L § 15, 4 stk, jfr som eksempler tilfældene i U f R 1927. 1005, 1928. 955, 984, 1929. 785. Dokumenter, hvorpå retsanmærkningen særlig hyppig anvendes, er pantebreve. Ved tinglysning af disse ønskes forøvrig netop ofte i praksis retsanmærkning fra anmelderens side, nemlig som et klargørende middel ved omprioritering, idet det nye pantebrev, der sendes til lysning, først får anmærkning om det ældre pantebrev, det skal afløse, og mulige andre, det vil vige for — hvor-

ved dets prioritetsstilling er sikret mod nye hæftelser — hvorefter det gamle pantebrev aflyses, og det nye får dettes plads, idet retsanmærkningen nu kan slettes, U f R 1927. 1027, jfr 1927 B 164—66, 238—39. Se et tilfælde i U f R 1943. 915, hvor et parcelskøde *begæredes* lyst med anmærkning om mergelgæld.

Hvis et skøde eller en lejekontrakt ingen servitutter eller byrder nævner, men desangående blot henviser til ejendommens blad i tingbogen, angives hermed, at skødet eller lejekontrakten respekterer de der opførte servitutter, grundbyrder o l; og i dette tilfælde skal der da ikke gives retsanmærkning, se § 15, 5. stk. Men hvis et dokument ingen sådan henvisning indeholder og glemmer at anføre f eks en servitut, det efter prioritetsordenen skal respektere, skal der gives anmærkning derom. Hvis et skøde angiver et pantebrevs sum således: »... pantebrev til A på 7700 kr, oprindeligt 8000 kr«, skal der ikke gives retsanmærkning, da »8000 kr« naturlig forstås som »efter tingbogen«, U f R 1948. 1314.

Foruden i de her nævnte, i T L § 15, 4 stk omtalte tilfælde skal der endvidere gives retsanmærkning efter An § 19, navnlig hvor en servitut e l er mangelfuldt angivet i forhold til tingbogens indhold, eller hvor ændringer i en panterets vilkår eller virken kræver de andre panthaveres samtykke ifølge T L §§ 40 og 41, og sådant samtykke ikke foreligger. Her kunne i og for sig også fristmetoden synes anvendelig; men når anmærkningen her er valgt, ligger det i, at man ikke skal sinke ekspeditionen ved frister i tilfælde, hvor manglen ofte slet ikke senere volder vanskelighed, og hvor anmelderen tilmed ofte bevidst ikke ønsker at indhente et panthaver-samtykke.

Hvis imidlertid et pantebrev eller et servituddokument anmeldes til tinglysning med en plads i prioritetsrækken, der allerede helt eller delvis er optaget af en panthaver, men det af anmeldelsen eller det anmeldte dokument kan ses, at det har været forudsætningen at skaffe nævnte panthavers samtykke til hans tilbagerykning, vil det være naturligt, at dommeren efter analogien af § 15, 3 stk sætter anmelderen en frist til at fremskaffe fornøden rykningspåtegning fra panthaveren. Fremgår det derimod af anmeldelsen eller dokumentet, at prioritetsordenen simpelthen er forkert angivet, at dette m a o beror på, at anmelderen har glemt en panteret eller anden foranstående ret, falder tilfældet ligefrem ind under anmærkningsgruppen i § 15, 4 stk.

Som eksempel på tilfælde, der analogisk falder ind under gruppe 3 i § 15, 4 stk, kan nævnes, at der, når dokumentet fremkommer til tinglysning, er anmeldt sagsanlæg om ejendommen i henhold til § 12, 4 stk. Herom gives der da dokumentet fornøden anmærkning. Selvom dommen går sagsøgeren imod, må der gives domhaverens dokumenter retsanmærkning, så længe ankefristen ikke er udløbet uden påanke, jfr § 12, sidste stk; se herved U f R 1939. 125.

Sluttelig bemærkes, at anmærkning efter T L § 15, 4 stk, 3 pkt også skal anvendes ved *mindre væsentlige afvigelser i dokumentet fra tingbogens oplysninger*, f eks om areal, hartkorn o l. Den er i praksis også anvendt på *mindre væsentlige uklarheder*, se U f R 1928. 348, 1929. 938, hvor der i realiteten ikke er nogen tvivl for tinglysningsdommeren, medens fristmetoden anvendes, hvor der er væsentlige og reelt tvivlsomme uklarheder, se ovenfor. Om tilfælde, hvor der ikke ansås at foreligge tilstrækkelig anledning til at give retsanmærkning på grund af formentlig uklarhed, se U f R 1935. 163.

Sammenligner man de tre metoder til behandling af mangler, må det sikkert erkendes, at *ekspeditions-mæssig* er afvisningsmetoden og anmærkningsmetoden de mest praktiske. Fristmetoden sinker ekspeditionen og skaber en vis svævende tilstand i retsforholdene. Men den er den mest hensynsfulde mod publikum og vil i enkelte tilfælde være den eneste retfærdige. Under hensyn til fristmetodens svaghed i førstnævnte retning tør det imidlertid anbefales dommeren i almindelighed at sætte ret korte frister for manglers afhjælpning. Dette gælder dog ikke i det i An § 17, 2 stk nævnte tilfælde.

I de første år efter T L's ikrafttræden synes der ved underretterne at have hersket en noget strengere tendens med hensyn til afvisning af dokumenter, der begæredes tinglyste, end ved landsretterne, et forhold, der har sin forklaring i den naturlige forsigtighed, der måtte råde på tinglysningskontorerne inden det nye systems fuldstændige indarbejdelse, se således tilfælde i U f R 1927. 1009 (udslettelse af en slags livrentehæftelser ved forevisning af dødsattest); 1928. 207 (bestemmelse i en servitut vedrørende rørledning om, at den herskende ejendom må bære udgiften ved vedligeholdelse og eventuelt fjernelse af røret, tinglyst på den herskende ejendom som behæftelse); 1928. 963 (løsøre-pantebrev i forskellige ambulante arbejdsredskaber, der beroede på en fast ejendom, jfr T L § 38, antaget til lysning, jfr 1927 B 170—71); 1928. 1142 (dommerkontorets påtegning på en genpart kan, om fornødent, anbringes i genpartens margin (den udvendige), hvorfor selv en genpart, der kun giver plads hertil på dette sted, må antages), 1929. 776 (forkontrakt om indrømmelse af en ret til mergelgravning kunne som stiftende en ret over

fast ejendom tinglyses), 1930. 381 (kvittering af et pantebrev på et vedhæftet tillægsk dokument antaget tilstrækkelig efter T L § 11, 2 stk), 1930. 366 (bestemmelse om gældsøvertagelse truffet i et tillægsk dokument, vedhæftet pantebrevet, antaget tilstrækkeligt efter An § 11 nr 8, da ændringer i et pantebrev herefter ikke behøver at være påtegnet selve dette, men kan foretages ved et tillægsk dokument, når dette blot ved anmeldelsen er ledsaget af pantebrevet, som dommeren herefter ifølge An § 11 nr 8 giver påtegning om ændringens lysning).

Om tinglysningsdommerens prøvelsespligt se også *Arne Frederiksen* i *Juristen* 1943. 192—208, *Svend Ipsen* s st 255—58, og *Illum*, *Tinglysning* s 189 ff, 210 ff.

Tinglysningsdommeren bærer naturligvis som enhver anden embedsmand ansvaret for fejl og forsømmelser under tinglysningsvæsenets forvaltning, T L § 35, 2 stk, jfr lov nr 138, 7 maj 1937. Dommeren vil således også efter omstændighederne kunne ifalde erstatningsansvar for skade, der tilføjes private f eks ved, at han undlader at give retsanmærkning, hvor denne burde være givet, se U f R 1928. 1062, V L T 1930. 233 (20 juni 1930), U f R 1930. 893. Se iøvrig U f R 1928. 537, 1930. 596 og 745, *Illum*, *Tinglysning* s 292 ff.

Tinglysningsvirksomheden er en *dommervirksomhed*, og alle herunder faldende afgørelser dommerafgørelser, der alene kan omstødes ved kære til landsretten, T L § 36. T L har intetsteds brugt det ældre ord retsskriveren, der kunne minde om noget administrativt, men alene ordet tinglysningsdommeren. Men forøvrig var allerede under den ældre ret uanset nævnte ord tinglysningsforretningerne dommerforretninger, se rpl §§ 14, 16, 17; og afgørelserne var i reglen genstand for kære, rpl § 54.

Kun i København var der under den ældre ordning en særlig embedsmand, den såkaldte pante- og brevskriver, der alene forestod tinglysningsvæsenet. Men over hans afgørelser kunne der klages til byretten, hvis kendelse i sagen kunne påkæres, se rpl (1916) § 54, se også om en ældre midlertidig ordning i Sønderjylland m h t grundbogførerne lov nr 260, 28 juni 1920 § 2, 2 stk, og om en midlertidig ordning for de ved T L's ikrafttræden værende grundbogførere, nu tingbogsførere overgangsbestemmelsen i T L § 50, 3 stk.

Om ændringer i retsplejeloven, for at bringe denne i overensstemmelse med T L, se lov nr 56, 31 marts 1927.

Noget andet er, at da justitsministeriet efter den ved T L givne bemyndigelse, se T L § 50, jfr §§ 8, 3 stk, 9, 5 stk, 17, 1 stk, og

indenfor denne bemyndigelses rammer kan træffe adskillige bestemmelser vedrørende tinglysningsvæsenets forvaltningsmæssige sider, jfr navnlig An nr 298, 26 nov 1926 med dertil hørende til lægsanordninger, der er omtalt i det foregående, vil justitsministeriets afgørelser idethele på tinglysningsområdet faktisk være af stor betydning som vejledende for tinglysningsdommerne. Også uden sådan særlig hjemmel måtte forøvrigt den rent ekspeditions-mæssige side af tinglysningsvæsenet anses som en administrativ virksomhed, og klager over ikke-overholdelse af ekspeditionsfristen i T L § 16 kan rettes til ministeriet, jfr J M skr 10 april 1948, *Illum*, Tinglysning s 131—32.

Da tinglysningsvirksomheden i det hele og store er dommervirksomhed, står det i tinglysningsdommerens magt, når han anser det fornødent til tinglysningssagernes rette behandling og opklaring, at afholde retsmøder desangående, afhøre dokumenternes parter, vidner og afkræve anmelderen nye oplysninger. Noget andet er, at i den daglige masseekspedition af dokumenter vil sådan formelig rets-behandling kun vise sig fornøden i ret sjældne tilfælde. Sådanne *kan* særlig tænkes at indtræffe i sager vedrørende servitutters fordeling på en udstykket ejendoms forskellige lodder efter T L § 22, 1 stk, dersom dommeren ikke anser spørgsmålet for helt klaret ved landinspektørens erklæring, men ønsker det yderligere belyst i et retsmøde ved afhøring af parter, derunder de påtaleberettigede, og vidner, gennem undersøgelse i disses nærværelse af kort o l. Som et andet eksempel kan nævnes tilfælde, hvor der er spørgsmål om udslettelse efter T L § 20, navnlig hvis det drejer sig om udslettelse efter § 20, 2 stk. Den sidstnævnte udslettelse er jo en slags mortification med præklusiv indkaldelse; og det er kun naturligt, at dommeren i enkelte særlige tilfælde finder det nødvendigt at få spørgsmålet nærmere belyst, ligesom under en mortificationssag, inden retten, f eks retten ifølge et pantebrev, udslettes af tingbogen. Men hovedsagen er, at dommeren også under en formelig rets-behandling søger spørgsmålet belyst på en så enkel og praktisk måde som muligt i T L § 20's ånd.

Om eventuel rets-behandling med retsmøder under tinglysningssagers undersøgelse, jfr dommer *Knox's* og mine bemærkninger i U f R 1928 B 18, 21.

FREMGANGSMÅDEN VED TINGLYSNING.
BOGFØRINGSSYSTEMET. PROTOKOLSYSTEM ELLER
FRIBLADSYSTEM

I.

Fremgangsmåden ved tinglysning er i korthed følgende:

1. FORBEREDELSEN AF DOKUMENTET FRA DE PRIVATES SIDE
INDEN DETS INDLEVERING TIL TINGLYSNING

A. Inden den, der ønsker et dokument tinglyst, anmelderen, indleverer det til tinglysning, må han ved affattelsen sørge for, at *dokumentet* opfylder lovens forskrifter, dels dem, der gælder alle dokumenter, der angår fast ejendom, hvilke jo udgør langt den største gruppe, dels dem, der gælder det særlige dokument, anmelderen ønsker tinglyst, derunder dokumenter angående løsøre og formue i almindelighed.

a. Ved *alle* dokumenter, der angår fast ejendom, skal øverst på første side af dokumentet (og dets genpart, se nedenfor) til individualisering anføres 1) den ejendoms *ejendomsbetegnelse*, dokumentet angår, d v s dens: mtr nr eller mtr nr'e (i Sønderjylland dens bind og blad i tingbogen, art nr), ejerlav, sogn (i København kvarter), og 2) *anmelderens* navn og bopæl (kontor), T L § 9, 3 stk, An § 10 I, § 11. Anmelderens navn og bopæl er nødvendig, fordi han er den, som a) tinglysningskontoret med bindende virkning kan sende alle meddelelser tinglysningen vedrørende, og som b) er ansvarlig for tinglysningsafgiftens berigtigelse, A L § 25, 2 stk.

3) Dokumentet skal være *udstedt* af den, der ifølge *tingbogen* (og ved pantebreve tillige ifølge transport) er beføjet til at råde over ejendommen (eller med hans samtykke), eller det skal, hvis det indeholder en offentlig retshandling (f eks et udlæg), angå en ifølge tingbogen berettiget person, T L §§ 10, 1 stk og 12, 1 stk.

4) Dokumentet skal gå ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en *ret over en bestemt fast ejendom*, T L § 10, 1 stk, jfr § 12, § 15, 2 stk.

5) Dokumentet skal angå en fast ejendom, der ligger i den *rets-kres*, til hvis tinglysningskontor dokumentet indleveres, T L §§ 7, 1 stk, 15, 2 stk. Dets tinglysning må dernæst *ikke* være åbenbart *overflødig* til den i dokumentet omhandlede rets beskyttelse eller

oplagt *stride mod en ufravigelig bestemmelse i lovgivningen*, jfr T L § 15, 2 stk, og An § 15.

b. Ved *enkelte arter af dokumenter* skal yderligere visse særlige fordringer være opfyldt:

1) De to vigtigste grupper af dokumenter, *skøder og pantebreve* skal til ejendomsbetegnelse yderligere anføre *gade og hus nr*, hvor sådant findes, T L § 9, 3 stk, An § 11 nr 2. *Skøder* (og andre adkomstdokumenter) skal tillige angive *køberens* (eller anden erhververs) *bopæl* (hvorved bl a skattemyndigheder, kreditforeninger, banker o l, gennem tingbladet, holdes underrettet om alle ejerskifter) og have *skattemyndighedens påtegning om ejendomsskylden* (til brug ved fastsættelse af stempel- og tinglysningsafgifterne), T L § 9, 5 stk, An § 11 nr 3. *Pantebreve* (samt transporter af og udlægspåtegninger på disse) skal angive *kreditors bopæl* (hvorved bl a sikres, at kreditor senere får meddelelse om tvangsauktion), medmindre den er almindelig bekendt (f eks overformynderiet, en kredit- eller hypotekforening e l), T L § 9, 3 stk, An § 11 nr 5.

2) Et *skadesløsbrev* skal angive maksimum for gælden, T L § 10, 3 stk. *Servituddokumenter* skal angive den eller de *påtaleberettigede*, og ensidige *grundbyrdedokumenter* skal indeholde *opsigelses- og kapitaliseringsbestemmelser* i debtors favør, § 10, 5 stk, An § 15 nr 4 og 5. I et *løsøre pantebrev* skal pantsætterens *fulde navn* og *fødselsdato* være angivet, (for bedre at kunne identificere de mange personer med almindelige navne og fornavne og skiftende livsstilinger), An § 11 nr 9.

Alle dokumenter vedrørende løsøre og formue i almindelighed skal også angive anmelderens navn og bopæl, T L § 43, 3 stk.

B. Dernæst må anmelderen sørge for at *vedlægge* dokumentet de *dokumenter*, T L kræver vedlagt som betingelse for tinglysning og aflysning.

1) *Alle dokumenter* (hvad enten de angår fast ejendom eller løsøre) skal vedlægges en *genpart* af dokumentet — eller ved aflysning af kvitteringen o l — *på det af justitsministeriet autoriserede genpartspapir*, T L § 9, 1 stk, An § 11 nr 1. Ved dokumenter, der henviser til *kort*, skal tillige genpart af dette på det af justitsministeriet autoriserede genpart-kalkerlærred være vedlagt, se J M skr af 27 april 1929, Min Tid 1929 nr 50, jfr J M skr af 17 april 1937,

Min Tid 1937 nr 90. *Pantebrevets genpart* skal, ligesom pantebrevet selv, være affattet på en af justitsministeriet autoriseret formular (justitsministeriets pantebrev-formular I, II og følgende nr'e) eller efter *systemet* i denne d v s således, at alle pantebrevets individuelle bestemmelser findes anført på s 1 og 2 — og i den af formularerne angivne rækkefølge — af hvilke sider der leveres genpart, medens de stereotype pantebrevsbestemmelser er anført på s 3, eventuelt 4, af hvilke sider der ikke leveres genpart, An § 4, 3 stk, jfr J M cirk nr 16, 10 marts 1927, jfr *Illum*, Tinglysning s 106—07.

Yderligere fordringer ved enkelte arter af dokumenter:

2) Med et *pantebrev* skal følge til legitimation *det sidst tinglyste skøde* på ejendommen, (se nærmere § 9, 2 stk og An § 11 nr 6). En transport på et pantebrev (eller *andre ændringspåtegninger*) skal enten være *påtegnet* dokumentet eller være *ledsaget* af dette til forevisning, An § 11 nr 8.

3) *Løspørepantebreve* skal være ledsaget af pantsætterens fødselsattest, og *ægtepagter* af *mandens fødselsattest* (ligeledes til identifikation ved almindelige navne og livsstillinger), An § 11 nr 9.

Ved et enkelt dokument i *særlige tilfælde*, nemlig ved et *skøde i udstykningstilfælde* på en udstykket lod skal medfølge *attest fra dommeren* efter T L § 22, 1 og 2 stk, se nedenfor, og *målebreve eller udstykningskort* e l, se An § 17.

2. DOKUMENTETS INDLEVERING OG INDFØRELSE I DAGBOGEN

Ved indleveringen af dokumentet bør den fuldmægtig eller kontorist, der fører dagbogen, så vidt muligt inden dokumentets indførelse heri undersøge, om de ovenfor under 1 anførte betingelser for dokumentets lysning eller aflysning er tilstede, An § 11, nr 1—10, An §§ 15—17. Opdager kontoret ved denne undersøgelse en mangel i så henseende, bør det, så vidt mulig allerede på dette stadium, altså mundtlig ved indleveringen eller telefonisk, opfordre anmelderen til at rette fejlen, An § 11, næstsidste stk. Men hvis det ikke her ved indleveringen ret hurtigt kan ses, om der er en mangel ved dokumentet eller dets følgespapir, men dette spørgsmål kræver en nærmere undersøgelse, må dokumentet indføres i dagbogen, hvorved der sikres det prioritet fra anmeldelsen; viser det sig så bagefter ved den nærmere prøvelse, at det virkelig lider af en væsentlig mangel, kan det altid afvises fra tingbogen. Anden forskel er der

ikke mellem afvisning fra dagbogen og afvisning fra tingbogen end den rent faktiske, at afvisning fra dagbogen kan ske straks, ved alle oplagte fejl.

Kontoret er, hvis anmelderen forlanger det, pligtig at give ham *kvittering for dokumentets indlevering*, An § 2, 2 stk, 4 pkt. Hvis anmelderen ønsker dokumentet tilbagesendt, kan kontoret kræve *porto*en forudbetalt, An § 2, 3 stk, 2 pkt. Kontoret kan endvidere kræve *tinglysningsafgiften* forudbetalt, A L § 25, 1 stk. Da afgiftpligten bortfalder, når dokumentet afvises fra dagbogen efter An § 11 nr 1—10, se A L § 21, er det rettest så vidt muligt først at undersøge, om betingelserne under 1 er i orden, inden kontoret afkræver anmelderen afgiften.

Når betingelserne for dokumentets indførelse er i orden, indføres det i dagbogen, jfr T L § 14, 1 stk, An § 12. Hvis dokumentet må afvises, enten i henh t An § 11 eller An § 15, eventuelt §§ 16 og 17, og det trods opfordring ikke tilbagetages af anmelderen, eller det afviste dokument må tilbagesendes, indføres det i dagbogen med en kort bemærkning om afvisningsgrunden, An § 11, sidste stk. Denne indførelse er nødvendig, dels af hensyn til beviset i almindelighed og dels af hensyn til mulige spørgsmål om kære, jfr An § 39.

Meddelelser fra myndigheder if T L § 16, 5 stk og § 13 indføres ikke i dagbogen, men føres direkte ind i tingbogen.

Når dokumentet er indført i dagbogen, sættes der efter dets underskrift ved hjælp af et stempel følgende bemærkning: »Indført i dagbogen for retskreds nr, købstad m v den« med håndskreven tilføjelse af datoen for denne indførelse.

Dagbogen afsluttes hver dag med dommerens underskrift, T L § 14, sidste stk.

To gange om ugen tages der af tinglysningskontoret to maskinskrevne udskrifter af dagbogen for de 3 sidste dage til kundgørelse i tingbladet og på tinglysningslisten, An § 13. Ved private pantebrevne på 5000 kr og derover sendes der straks efter indførelsen i dagbogen ejeren af ejendommen en direkte meddelelse. Jfr *Illum*, Tinglysning s 132—38.

Om *førelsen af dagbogen* og om *kundgørelserne i tingbladet* se iøvrig J M cirkulære af 1 maj 1928, Min Tid 1928 nr 59 og 60, 17 marts 1934, nr 48 (om anvendelse af stylopen), 30 aug 1948, nr 207 (om forbud mod kuglepenne), jfr også J M skr 9 febr 1942, nr 66, om, at udfyldning af dagbogens gebyrrubrikker kan opsættes til næste dag.

3. DOKUMENTETS INDFØRELSE I TINGBOGEN ELLER AFVISNING

Efter dokumentets indførelse i dagbogen kan der indtræde ét af 4 tilfælde, nemlig enten en *normal endelig indførelse* i tingbogen eller en *indførelse med retsanmærkning* eller en *foreløbig indførelse* med fastsættelse af frist eller en *afvisning* af dokumentet fra tingbogen.

Hvad enten dokumentet indføres endeligt eller foreløbigt eller med anmærkning, anføres *dokumentets indhold* i tingbogen i *samme omfang* og *på samme måde*, se § 17, 2—4 stk, An § 22, 2 og 3 stk. Men i rubrikken for bemærkninger sættes udfor et foreløbigt indført dokument ordet foreløbig (forel) og udfor et dokument indført med retsanmærkning ordet anmærkning (anmærk eller blot anm), for pantebrevs vedkommende tillige med en meget kort angivelse af, hvad anmærkningen går ud på (f eks »ang servitut 2«), § 16, 1 og 3 stk.

Det erindres her, at tingbogføringen ved individualisering af dokumentet er væsentlig enklere under T L end under den hidtil gældende ret, idet der efter denne udfor hvert eneste dokument skulle anføres dels dettes udstedelsesdato, og dels en henvisning til det bind og den side i skøde- og pantebøgerne, hvor dokumentet in extenso var indført, medens begge disse momenter indførelse i tingbogen bortfalder efter T L. På et enkelt punkt skal der fremtidig indføres et moment mere end tidligere, nemlig kreditors bopæl, men dette moment gælder kun en enkelt gruppe dokumenter, pantebreve, og kun et mindretal af disse, idet bopælen ikke anføres ved overformynderiet, kredit- og hypotekforeningerne, de større banker, forsikringsselskaber, kendte aktieselskaber og institutioner i det hele, § 9, 3 stk, An § 11 nr 5.

Afvises et dokument, der er indført i dagbogen, fra tingbogen, gøres der en bemærkning herom i dagbogen, An § 15, sidste stk. Men dokumentet må ikke udslettes af dagbogen, forinden kærefristen er udløbet; og rejses der kære over afvisningen, gøres der straks bemærkning herom både i dagbog og i tingbog, An § 39.

Derimod skal det *ikke* bemærkes i dagbogen, at et dokument er *indført i tingbogen*, være sig endelig, foreløbig eller med anmærkning.

Prøvelsen af dokumentet og dets endelige eller foreløbige indførelse eller afvisning skal ske snarest mulig og senest 10 dage — ved dokumenter om løsøre og formue i almindelighed 3 dage —

efter dets anmeldelse til dagbogen, se T L § 16, 4 stk, 1 pkt, § 44, 2 stk. Dokumentet skal udleveres eller tilbagesendes ved udløbet af nævnte 10 eller 3 dage; men ved dage må forstås søgnedage, se J M skr af 6 febr 1928, Min Tid 1928 nr 30. Om overskridelse af fristen skal der ske indberetning til justitsministeriet, cirk 18 juli 1927, nr 104.

4. PÅTEGNING OG TILBAGELEVERING

Dersom et dokument kun er foreløbig indført, § 16, 3 stk, jfr § 15, 3 stk, lægges det mest hensigtsmæssig i en særlig mappe for sådanne dokumenter, jfr bemærkn s 20, sp 2; og kontoret noterer sig i sin almanak de dage, hvor fristerne udløber.

Så længe et dokument *kun* er foreløbig indført i tingbogen, får det *ingen påtegning* herom, se § 16, 3 stk smh m 2 stk i forhold til 1 stk, undtagen i det i An § 17, 2 stk nævnte tilfælde. Men om den foreløbige indførelse såvel som om *afvisning* sendes der straks meddelelse til anmelderen ved anbefalet brev med kort angivelse af grunden, se § 16, 4 stk, 2 pkt. Der ligger ikke i ordene »anbefalet brev«, at afvisningsgrunden skal meddeles i en særlig skrivelse; den kan også gives i en påtegning på det afviste dokument, se også An § 2, 3 stk.

Når dokumentet *indføres endelig*, være sig *med* eller *uden rets-anmærkning*, skal der gives *dokumentet såvelsom genparten påtegning* herom. Denne påtegning må sættes ved siden af eller under påtegningen om indførelse i dagbogen. Til påtegningen bør anvendes et stempel med følgende påskrift: »Lyst, tingbog b . . . bl.—akt.: skab . . . nr. . . .«, med håndskrevet udfyldning af tallet på vedkommende bind og blad i tingbogen og akt nr'et. Derimod har datoen for indførelsen i tingbogen ingen interesse og skal ikke anføres, da retsvirkningen regnes fra indførelsen i dagbogen, jfr § 25, og denne dato er påført dokumentet ved det foregående stempel om indførelse i dagbogen med påtegning af datoen herfor.

Efter *tinglysningspåtegningen* skal dommeren, hvis tinglysningen er sket i henh til legitimationspapirer, *på dokument og genpart kort anføre, hvilke legitimationspapirer* der der forevist, An § 6, 1 stk, 3 pkt. Under disse legitimationspapirer falder også det i T L § 10, 1 stk nævnte *samtykke*, samt *skødet* eller de dette erstattende legitimationspapirer ifølge § 9, 2 stk.

I *påtegningen på et skøde* skal dommeren angive, om skødet er betinget eller endeligt, § 10, 4 stk, 2 pkt. Om retskollisioner samme

dag skal der ske anmærkning på dokumentet og genpart, såvelsom i tingbogen, § 16, 3 pkt.

Straks efter dokumentets indførelse i tingbogen eller dets afvisning skal dokumentet *tilbageleveres* eller *tilbagesendes* anmelderen eller den, som anmelderen har bestemt som modtager, § 16, 4 stk, 3 pkt (inden de ovennævnte 10 eller 3 søgnedage). Hvis det indleverede dokument ikke afhentes af anmelderen eller hans bud, skal kontoret tilbagesende det, An § 2, 3 stk. Gældende pantebreve skal altid tilbagesendes i anbefalet brev eller på anden måde, hvorved beviset sikres, § 16, 4 stk, 4 pkt.

Legitimationspapirer tilbageleveres eller tilbagesendes anmelderen samtidig med dokumentet, An § 16, 1 stk sidste pkt.

5. HENLÆGGELSE AF GENPARTER I AKTER ELLER ARKIV

Efterat genparten har fået den ovenfor under 4 nævnte påtegning om tinglysningen, henlægges den, ved lysning i vedkommende ejendoms akt, og ved aflysning i arkivet, An §§ 24—29.

II.

Tinglysningsloven tilsigtede foruden en reform, der gav større tillid til tingbøgerne og de tinglyste dokumenter, se den foregående fremstilling, og som på flere punkter styrkede realkreditte, se 3 bog, tillige en forenkling og beskæring af kontor- og bogførings-systemet på tinglysningsvæsenets område. Dette formål har loven søgt at realisere på forskellige måder.

1. Med det i nyere tid stadig og stærkt stigende antal af dokumenter, der indleveres til tinglysning, er det efterhånden blevet et mere og mere brændende spørgsmål: hvorledes skal staten administrere tinglysningen af disse mængder af dokumenter med den størst mulige økonomi. Fra befolkningens firdobling i løbet af de sidste halvandet hundrede år, ejendommenes dermed mægtig stigende antal, det økonomiske livs stedse mere mangfoldige formål og former i nyere tid, realkreditens vækst i de sidste årtier, fra alle disse sider øges og øges stoffet, der strømmer fra livet til tinglysningen, således at ethvert lands tinglysningsvæsen i vore dage for alvor må rejse spørgsmålet om den størst mulige forenkling og begræns-

Fra år 1807 til 1945 steg Danmarks befolkning fra c 900,000 til c 4,050,000. Fra 1850 til 1945 steg alene landejendommenes antal fra c 180,000 til c 204,000.

ning af tinglysningsforvaltningens kontor- og embedsapparat. Hvorledes skal man opnå på rimelig måde at begrænse antallet af protokoller og andre kontormidler, mængden af kontorphonale, og dermed antallet af lokaler, bygninger o l, til brug for tinglysningsvæsenet. I det 16 århundrede kunne de tinglyste dokumenter endnu være i den almindelige retsbog. I det 17 århundrede måtte der indrettes særlige skøde- og panteprotokoller til dem. I det 18 og 19 århundrede blev disse protokoller efterhånden så store og talrige, at man for at få overblik over deres indhold blev nødt til at indrette registre, først alfabetiske registre, senere realregistre. I skøde- og panteprotokollerne indførtes de tinglyste dokumenter in extenso af tinglysningskontorets skriverpersonale; og skønt dokumenterne i nyere tid indførtes i disse protokoller ved særlig indrettede protokol-skrivemaskiner, optog protokollerne efterhånden en uforholdsmæssig stor plads; deres antal forøgedes hvert år med adskillige bind. På det største tinglysningskontor i landet, Københavns byrets, voksede skøde- og panteprotokollerne således med c 20 bind (hvert gennemsnitlig på 900 maskinskrevne sider) om året; og i de andre større retskreise i landet var den årlige tilvækst også betænkelig. Hvis dette system skulle være fortsat, måtte man flere steder allerede af denne grund i løbet af ret kort tid stå overfor betydelige lokale-udvidelser. Dertil kom, at de store skrivemaskiner krævede plads og personel. — I skøde- og panteprotokollerne indførtes dokumenterne i kronologisk orden, således at alle de dokumenter, der vedrørte en enkelt ejendom, ikke var samlet på et enkelt sted, men fandtes gengivet spredt rundt, ofte i mange forskellige protokoller.

Under det tyske aktsystem er vel denne sidste ulæmpe undgået, idet alle dokumenterne er samlet i akter, en akt for hver ejendom. Men det tyske aktsystem tager ikke mindre plads op end det ældre danske protokolsystem. De tyske akter er ofte meget omfangsrige, indeholder talrige dokumenter.

Af pladshensyn var der derfor ingen grund til at forlade det danske protokolsystem og gå over til det tyske aktsystem. Dette viser, at problemet om pladsbegrænsning ligger dybere. Det er ud fra *dette* hensyn ligegyldigt, hvilket system man vælger. Kernen i problemet ligger under alle systemer i, om man forstår at finde metoder, hvorved man hurtig og let kan *udskille det døde stof*. Her ligger både det nedarvede danske og tyske systems grundmangel, at de ikke formår dette. Talrige danske skøde- og panteprotokoller og talrige tyske akter *vedbliver at fylde den samme plads op i*

kontoret, selvom de for halvdelen eller størstedelen består af afdøde, altså aflyste dokumenter. Man bør altså så smidig som muligt afpasse tinglysningens kontorforvaltning efter livets egne bevægelser eller rytme, således at disse bevægelser snarest mulig forplanter sig til tinglysningens bøger, til forøgelse, men også til fornindskelse for disse. Ude i livet gennemløber rettighederne, som alle levende væsener, den samme skabelsens, forvandlingens og undergangens proces: rettighederne og deres udtryk dokumenterne opstår eller fødes, de forandrer sig, og de dør. Bøgerne, der vil følge livet, afspejler dette, må nøje følge den samme forgængelighedens lov. Men dette vil sige, at skøde- og panteprotokollerne eller akterne såvel som deres registre eller tingbøgerne må gøres *bevægelige*, de må ikke være fast bundne, men indrettes efter *fribladsystemet* således, at når en ret dør og dens dokument aflyses, må det tilsvarende blad i tinglysningskontorets protokol eller akt fjernes fra disse, for ikke længer at tage plads op. Men under denne ordning er det naturligt at opbevare de frie blade i en akt for hver ejendom, idet det ved eftersyn er praktisk at have alle dokumenter vedrørende den enkelte ejendom samlet på ét sted. Men også realregistrene, tingbøgerne eller grundbøgerne, der alene bringer uddrag af dokumenterne, må ordnes som fribladbøger. Herved opnås, at når en ejendoms blad efterhånden væsentlig kun har forældet, overstreget stof, kan dette enkelte blad udtages, et nyt, renskrevet indsættes, kun indeholdende de endnu gældende rettigheder, medens man i de faste tingbøger eller grundbøger må fortsætte på andre sider i bindet eller et andet bind, hvilket medfører henvisninger og uoverskuelighed.

Det er denne fribladsordning, tinglysningsloven gennemfører, se T L §§ 17 og 18. Skøde- og panteprotokollerne føres herefter ikke længer; og deres skrivemaskiner og skriverpersonale spares fremtidig, idet det ikke er nogen synderlig ulejlighed for sagførerne og andre, under maskinskrivningens store udbredelse hos os, samtidig med indleveringen af et dokument til tinglysning at indlevere en genpart. Disse genparter opbevares, frit udtagelige, i akter, én for hver ejendom, og når dokumentet en gang aflyses, fjernes dets genpart af akten og går efter en vis kort tid, enten til samfundets fælles store dokumentkirkegårde, landsarkiverne (skøder, servitutdoku-

Ved T L's afskaffelse af skøde- og panteprotokollerne og det dertil nødvendige skriverpersonel og materiel sparede staten årlig ca 230.000 kr. Om reduktionen i personel se eksempelvis på det største kontor i landet ovenfor s 912.

menter) eller (for den praktisk vigtigste gruppe, pantebrevene m fl) til den dertil anordnede obligatoriske ligbrænding for dokumenter, se An § 29. Det samme fribladssystem følges i tingbøgerne. Disses blade kan også enkeltvis udtages, men de holdes sammen ved at være gennemdraget af metaltapper, der danner bogens ryg, og som lukkes med låse. Ved at indrette tingbøgerne på denne måde opnås, idet nøglen til ryggen skal opbevares af dommeren, ligeså stor sikkerhed som ved den nuværende gennemdragnet og faste indbinding, og samtidig opnås en bevægelighed, der sætter tinglysningen i stand til at udskille retsforholdene, efterhånden som de dør i livet, og til at følge ejendommenes bevægelser i det økonomiske liv på den mest fintmærkende måde. Når en ejendoms blad er udskrevet, kan det udtages af bogen, og et nyt indsættes på det gamles plads; på det nye blad overføres kun de endnu levende retsforhold; det gamle udskilles til arkivet, og tingbøgerne undgår således at blive den kirkegård, som alene arkivet bør være. En stor fordel har dette bladsystems smidighed dernæst ved udstykninger og sammenlægninger. Overalt undgås henvisninger, efterseen af forskellige bøger; og overskuelighed vindes. Navnlig under nutidens mægtige stigning af udstykningernes antal og omfang vil bladsystemets fordele være betydelige.

Det nævnte frie aktsystem betyder i sammenligning med skøde- og panteprotokolsystemet pladsøkonomisk set, at medens skøde- og panteprotokollerne voksede med *dokumenternes antal*, vokser de frie akter kun med *ejendommenes antal*; protokollernes vækst er stanset, og efterhånden som tiden går, og de ældre dokumenter aflyses, vil protokollerne lidt efter lidt kunne fjernes fra kontorerne. En væsentlig pladsbesparelse er endelig i aktsystemet nået gennem en fast *standardisering* af en genpartpapirtype, der både passer nøje ind i akterne og fylder det mindst mulige i disse, idet staten gennem justitsministeriet har *centraliseret* fremstillingen og salget af genpartpapir og gennemtvunget, at *alle* genparter, der indleveres til tinglysningsskontorerne, er skrevet på det således autoriserede genpartpapir, T L § 50, 1 og 2 stk, An § 4. De tyske akter optager mindst 3 à 4 gange så megen plads som de danske, og dette skyldes tre årsager, nemlig 1) at der i de tyske akter optages langt flere dokumenter (særlig grundbogvæsenets formaldokumenter) end i de danske, 2) at det danske tinglysningssystem med hård hånd har gennemført det nævnte krav om autoriseret, ret tyndt genpartpapir som det eneste til optagelse i akterne berettigede papir og 3) ende-

lig, men ikke mindst, at aktsystemet under T L er et bevægeligt system, der ustanselig udskiller det døde stof af akterne, alt medens det nye stof trænger derind, medens de tyske akter vedbliver, på grund af en mangelfuld teknik (sammensyning af aktdokumenter), stadig at opbevare også det store stof af forlængst afdøde dokumenter.

Af pantebreve opbevares, som før nævnt, i akterne kun den individuelle tekst, s 1 og 2, ikke s 3—4, An § 3; og da halvdelen af samtlige dokumenter er pantebreve, betyder dette, at der for hvert af disse tusinder dokumenter ikke skal opbevares et helt ark, men kun et halvt, at de danske akter *årlig* spares for at opbevare flere tusind pund med stereotyp trykt indhold. Ved *leje-, brugs- og forpagtningskontrakter* leveres der kun genpart af kontraktens bestemmelser om parterne, det udlejede, prioritetsstilling, tids- og opsigelsesvilkår, leje eller forpagtningsafgift samt af parternes underskrift og kontraktens dato. Denne pladsbesparende tendens må stadig følges, forsåvidt den kan forenes med en fuldt forsvarlig tinglysning af rettighederne. Vore domstole har her i høj grad virket i det nye systems ånd. Således er det statueret, at der af de ofte omfangsrige fogedudlægsskøder kun skal leveres genpart af deres slutning, fogdens beslutning, det øvrige indhold skal blot forevises ved tinglysningen, se U f R 1927. 1057. Ligeledes behøver man heller ikke, hvor en ejendom er solgt efterhånden til en række personer ved købekontrakt-transporter, at opbevare i akterne genparter af alle disse dokumenter, når den i tingbogen indførte ejer tilsidst giver skøde direkte til den sidste i rækken, og dette skøde alene begæres lyst; transportdokumenterne behøver blot at forevises; og skulle det ældste skøde til den første i rækken f eks have glemte en servitut, kan dette blot anmærkes på det endelige skøde, hvis dette da ikke — hvad der er det mest praktiske — blot idethele henviser m h t servitutter og byrder til ejendommens blad i tingbogen.

2. Medens T L's akt- og tingbogs system tilstræber at opbevare det dokumentstof, der strømmer til tinglysning, på den enkleste og mest pladsbesparende måde, søger loven på anden måde, ved §§ 20 og 22, at virke til en *koncentration og begrænsning* af stoffet, som borgerne i det praktiske liv selv forsømmer, hvis ikke loven gennem myndighederne tvinger dem ind derpå. Særlig forsømmelig i så henseende har forretningslivet været ved *udstyknings*. Før T L gjorde udstykningsforetagenderne i reglen intet for at undersøge, om og i hvilket omfang det var nødvendigt at overføre de på hoved-

ejendommen lyste servitutter og grundbyrder til de enkelte lodder. I reglen overførtes alle de på hovedejendommen hvilende servitutter og realbyrder uden videre på alle de enkelte parceller og deres folier i tingbøgerne. Uden prøvelse af, om en servitut på hovedejendommen overhovedet vedrørte den enkelte parcel, overførtes den til denes ejendomsblad og vedblev sandsynligvis at stå der til evig tid og at gå igen i tingbogsattester, skøder o s v, endskønt den forlængst havde tabt enhver praktisk forbindelse i livet med vedkommende parcel. Endvidere overførtes realbyrder i mægtigt omfang fra hovedejendomme til parcellerne og deres folier. Selvom realbyrderne ved den ofte gentagne deling efterhånden blev mindre og mindre, svandt ind til et par øre, vedblev denne realbyrde af ører at vandre igen i tingbøger, skattebøger til amtstuen, tingbogsattester, pantebreve, skøder m m. Hvad sådanne ører efterhånden ned gennem tiderne koster samfundet af skriveri, arbejdskraft og tid i forskellige kontorer, faldt åbenbart ingen ind under den daværende ordning; dens system — det passive modtagelsessystem eller laden-passere system — sløvede sansen for sådanne urimeligheder.

T L § 22, 1 og 2 stk bestemmer nu, i korthed sagt, at dommeren, med bistand af en landinspektør, jfr bkg nr 424, 24 sept 1949 § 3, skal afgøre, om de på hovedejendommen tinglyste servitutter påhviler hele ejendommen eller kun enkelte af de grundstykker, hvori den ønskes delt og da hvilke — servitutten overføres da kun på ejendomsbladet for den eller de lodder, som den virkelig angår — og at dommeren i reglen skal søge at få grundbyrderne på hovedejendommen enten afløst efter lov 28 sept 1918, eller lagt på et enkelt grundstykke eller på anden måde bragt til ophør. Ved vejafgifter o l kan der dog også finde en fordeling sted af byrden på de enkelte lodder; men en sådan fordeling må ikke finde sted, når den efter dommerens skøn må anses for upraktisk, være sig på grund af de pålignede bidrags ubetydelige størrelse, opkrævningsvanskeligheder for den grundbyrdeberettigede og lignende; og ved ingen fordeling må der pålægges de enkelte grundstykker solidarisk ansvar.

Denne udrensning af servitutter og grundbyrder, inden de overføres på de nye ejendomsblade, kan undertiden være besværlig. Men på dette område bekræfter en gammel erfaring sig: den ulejlighed

M h t grundbyrder kan eksempelvis nævnes en i J M skr 2 juli 1927 omhandlet landgilde, der androg 8 øre, der årlig indbetalles på amtstuen, og som kapitaliseret udgjorde 1 kr 47 øre.

og bekostning, der tages *straks* og *tilbunds* ved det nyes begyndelse, vil ned gennem tiderne kun være ringe, sammenlignet med de talrige udgifter og arbejder, som undladelsessynden fra første færd vil belaste efterverdenen med, når disse udgifter og arbejder må gentages gang på gang i det daglige livs dispositioner gennem årenes række, fra slægt til slægt.

Men dernæst må tinglysningssdommeren også udenfor udstykningstilfælde nu og da ved passende lejligheder, navnlig ved omskrivning af ejendomsblade, af egen drift udrense tingbøgerne for forældet stof, som borgerne selv intet har gjort for at fjerne. Således hvilede der f.eks. (indtil 1927) en servitut, lyst 1808, på visse ejendomme i København, nemlig i Østerbrogade om, at »Strandridderen« skal have adgang til arealet. En anden servitut forbød f.eks. svinehold på et areal, hvor nu Vesterbros mest befolkede og befærdede gader ligger, og hvor enhver anelse af landlig idyl med udsigt til svinehold forlængst hører til de skønne minders verden. Men et sted levede denne idyl stadig videre, nemlig i tingbøgernes verden, og vandrede derfra bestandig over i tingbogsattester, talrige private dokumenter o. s. v. På en ejendom på Aboulevarden hvilede der en servitut, der forbeholdt en person jagtret på ejendommens grund mod en årlig afgift af 16 skilling pr. tønne land. De grønne marker og åen, der var den jagtberettigedes revier, levede imidlertid også forlængst kun i mindet. Men i tingbøgerne vedblev vedkommende stadig at jage videre, til nøje underretning for efterslægten, der omhyggelig gang på gang nedskrev mindet i attester og dokumenter.

Der kræves overfor denne fortid en rimelig udrensning af foliet. Og rensningsbestemmelsen i fr. 28 marts 1845 § 17 slog på grund af sin omstændelige mortificationsmåde og sit begrænsede område idethele ikke til. T. L. § 20 giver dommeren beføjelse til at slette, uden videre fremgangsmåde, de oplagt forældede servitutter, og hvor der mulig måtte være tvivl, at slette dem gennem den ret enkle præklusive fremgangsmåde, der er foreskrevet i § 20, 2 stk. Men hvor der handles, der spildes. Under en gennemført udrensning efter § 20 *kan* det naturligtvis hændes, at en enkelt servitut eller anden ret bliver udslettet, som ikke burde være udslettet, idet den stadig eksisterer. Men dette har lovgiveren også taget hensyn til, idet han i sådanne tilfælde i § 32 giver den ved udslettelsen forurettede erstatning af staten, både i § 20 tilfældene og i § 22 tilfældene (hvor en servitut fejlagtig er blevet begrænset til en

enkelt lod e l). Meningen med § 32 er, at tinglysningsdommeren må føre udrensningen af ejendomsbladet til bunds, og ikke af overdreven forsigtighed lade være at udslette, idet hele udrensnings-spørgsmålet må ses i store linjer. Det er i det lange løb langt mere økonomisk for samfundet, at tusinder og titusinder af forældede retsforhold udslettes af folierne til lettelse for utallige forretninger i det daglige liv ved omsætning og realkredit gennem klare, overskuelige og kortfattede folier og dermed tingbogsattester o s v, selvom der under hele denne udrensning en gang imellem skulle gå en rettighed i løbet, som burde være bevaret, og som derfor staten efter § 32 giver erstatning for, end om man af hensyn til denne ringe risiko af overdreven forsigtighed lod alt for mange forældede retsforhold udslettede, jfr herved § 20 og An §§ 36—38. Som følge heraf vil det i reglen i sådanne tilfælde blive staten, der alene skal udrede erstatningen, og ikke dommeren. Denne har naturligvis i § 20- og § 22-tilfældene, ligesom i alle andre sager, sit almindelige embedsansvar for forsømmelighed under sagernes behandling, jfr T L § 35, 2 stk. Men da det i § 20- og § 22-tilfældene netop har været lovgiverens hensigt, der klart fremgår af § 22, at tinglysningsdommeren ikke her må tage overdrevent forsigtigt på udrensningen, er det givet, at i de allerfleste tilfælde, hvor en ret senere måtte vise sig urigtig slettet efter § 20 eller § 22, har dommeren intet ansvar. Har han blot handlet almindeligt forsvarligt og skaffet sig sådanne oplysninger, som det skønnes rimeligt at tilvejebringe uden at bebyrde udslettelsen med uforholdsmæssige oplysnings- og undersøgelseskrav, må han være ansvarsfri; og dommeren er fuldt berettiget til efter T L § 32 netop at tage det moment med i sine overvejelser, at der nødvendigvis af og til under udrensningen må være en vis risiko for staten, idet fuldstændig vished for rettens ophør i adskillige tilfælde ikke kan nås, og at denne risiko på den anden side med lethed kan bæres af staten ud fra den forsikringsmæssige betragtning, der ligger til grund for § 32, jfr §§ 20 og 22. Ud fra samme betragtning bør dommeren så vidt muligt slette forældede retsforhold af tingbøgerne efter § 20, 1 stk og ikke efter § 20, 2 stk, da den i sidstnævnte bestemmelse foreskrevne præklusive indkaldelse bebyrder enten de private eller staten med ikke uvæsentlige bekostninger. § 20, 2 stk bør derfor kun anvendes, hvor der er *virkelig* og *væsentlig* tvivl. Har man forsømt at indføre en ret i tingbogen, og dette senere opdages, indføres retten naturligvis efter § 20, 1 stk, U f R 1934. 143.

En særlig praktisk anvendelse får T L § 20 ved berigtigelsen af de mangfoldige *adkomstmangler*, som tingbøgerne landet over har været belastet med og endnu i nogen tid tildels vil være belastet med fra den ældre tinglysningsordning, hvorefter dokumenter blev tinglyst med anmærkning om udstederens adkomstmangel i stor stil. Overfor mange af disse adkomstmangler bør dommeren efter min opfattelse anvende § 20, 1 stk, altså udslette uden anvendelse af præklusiv indkaldelse. Først må imidlertid udskilles de tilfælde, hvor et enkelt hul i adkomstrækken og deraf følgende bemærkning om adkomstmangel ret let kan bringes ud af verden ved, at den private ejer lader tinglyse sin egen eller en forgængers adkomst, der uden vanskelighed kan skaffes tilveje, f eks en legitimation for arvinger efter den sidst i tingbogen uden adkomstmangel indførte ejer, se U f R 1929. 784. Men hvis der er adskillige huller i adkomstrækken, og en tinglysning af samtlige utinglyste adkomster ville betyde en uforholdsmæssig ulejlighed og udgift for den private, kan sådan tinglysning ikke kræves, jfr også sidstnævnte kendelses ord modsætningsvis; og hvor der trods bruddene i rækken ingen virkelig tvivl er om den nuværende ejers adkomst, bør bemærkningen i tingbogen om adkomstmangel slettes efter § 20, 1 stk. Man bør jo her erindre, at det væsentlig er *det ældre tinglysningssystemets egen skyld*, at der nu findes så mange brud på adkomstrækkerne i tingbøgerne, idet dette tinglysningssystem rummede den mærkelige uordensregel, at man kunne blive tinglyst med anmærkning om manglende adkomst, hvad aldrig burde være sket, og aldrig sker under et velordnet tinglysningsvæsen. Hvor den nuværende ejer og hans forgænger har siddet uantastet med ejendommen i over 20 år trods den formelle anmærkning om adkomstmangel, og der således ihvertfald er vundet hævd — da nævnte formelle bemærkning ikke kan bringe nogen i ond tro —, må sikkert § 20, 1 stk kunne anvendes, jfr også V L T 1930. 202 og nu T L § 52 a.

Hvor adkomstmangel hidrører fra et ældre salg fra kommuner, stamhuse e l, vil retsforholdet i reglen også være klart, og adkomstmanglen vil kunne hæves ved § 20, 1 stk.

Hvor adkomsten støtter sig på en skrivelse fra et ministerium (f eks ved udskiftning og ofte ved gadejord) eller på en beslutning af en anden offentlig myndighed (f eks ved afgørelser af landvæsenkommissioner angående inddæmningsforetagender, åreguleringer o l), vil adkomstmanglen formentlig i reglen også kunne berigtiges efter § 20, 1 stk, jfr også U f R 1930. 1050.

At dommeren ved at anvende § 20, være sig 1 eller 2 stk, i reglen ikke vil pådrage sig noget ansvar, dersom en adkomstmangel eventuelt i enkelte tilfælde skulle vise sig urigtig slettet, når dommeren blot har båret sig almindelig forsvarligt ad, er ovenfor fremhævet, og fremgar klart af T L § 32.

— Sluttelig bemærkes, at det ikke blot er ejeren, der kan begære T L § 20, 1 eller 2 stk anvendt, men at f eks også en bank, der har overtaget bestyrelsen af en ejendom, må have samme beføjelse, U f R 1929. 773.

Tinglysningsdommeren må iøvrig selv være virksom for at fremskaffe oplysninger, afæske mulige interesserede de fornødne erklæringer, U f R

1929. 773, eventuelt under et retsmøde om sagen, U f R 1930. 1050. — At et stykke jord er gadejord og som sådant tilhører byens beboere og ikke et privat ejerlav, må i tvivlstilfælde bevises af dem, der påstår dette, U f R 1905 B 315 H.

Som andre tilfælde, hvor adkomstmangel er blevet berigtiget efter § 20, 1 stk, idet en formel fejl var åbenbar, se U f R 1930. 897, 1931. 122. Jfr J M skr nr 73, 21 april 1927, *Illum*, Tinglysning s 83—84.

3. Endelig har T L forsøgt at hindre *tinglysninger*, som nærmere beset må anses for *overflødige*, og kun virker til unødigt opfyldning af tingbøgerne. Hertil sigter §§ 4, 2 stk, 39 og 42.

I de større byer hos os opfyldes tingbøgernes servitut- og byrderubrik af en mængde kommunale servitutter og grundbyrder, navnlig angående gas, vand, elektrisk lys, vejforbindelser o l, i modsætning til forholdet i andre lande som Tyskland, Sverrig og England, hvor det ikke er skik at lade tinglyse dokumenter om sådanne kommunale rettigheder, idet kommunen i disse lande ordner sig på anden måde. Vi tinglyser vistnok hos os altfor meget på dette område. T L § 4, 2 stk søger imidlertid i et vist omfang at begrænse disse tinglysninger, idet den bestemmer, at de årlige bidrag til nævnte offentlige foranstaltninger ikke skal tinglyses, se også *Illum*, Tinglysning s 54 ff. Men mindst lige så vigtig er en *systematisk aflysning* af de byrder, som bliver tinglyst, idet de som anlægsbidrag e l ikke efter § 4 er fritaget herfor. Københavns kommune har her gennemført den ordning — der i høj grad fortjener at efterlignes andetsteds — nemlig, at kommunen samtidig med dokumentets oprettelse i disse betinger sig *aflysningsgebyr*, hvorefter disse byrder fremtidig ihvertfald forsvinder fra tingbøgerne samtidig med, at de forsvinder i livet.

Pantebreve eller andre dokumenter, hvorved en køber af en ejendom *overtager pantegælden* i denne, blev under den tidligere ret i meget stort omfang tinglyst, endskønt det strengt taget ikke var nødvendigt. Nu har T L § 39, 2 og 3 stk fastslået, at overtagelsen kan ske blot ved en påtegning på sælgerens pantebrev, og at overtagelsen ikke behøver tinglysning. Denne udtrykkelige regel har befriet tinglysningsvæsenet i store dele af landet for mange unødvendige tinglysninger. Endelig må mærkes, at da det var gældende ret før T L, at også pantebreve i fast ejendom forældedes, brugte banker, sparekasser, kreditforeninger og private kreditorer i vidt omfang at lade tinglyse *fornyelsespåtegninger* eller fornyelsespantebreve. T L § 42 har ved at fastslå, at pantebreve i fast ejendom

ikke forældes, aflastet tinglysningsvæsenet for et ikke ringe antal dokumenter på denne konto.

4. En meget vigtig foranstaltning til aflastning i nutidens tinglysningsvæsen er det at udskille de mangfoldige *legitimationspapirer*, der ledsager dokumenterne, når disse indleveres til lysning, fra tinglysningen og derved holde dem ude fra bøger og akter. Sådanne følgebepapirer er f. eks. udskrift af handelsregister, aktieselskabsregister, skifteudskrift, der f. eks. legitimerer en arving som ejer af et pantebrev, udskrift af bestyrelses- eller generalforsamlingsprotokoller, eksekutorbevilling, værgebeskikkelse, fuldmagt, skøde ved pantebrevets lysning, samtykke fra ejeren, fødselsattest ved løsøre pantebreve og ægtepagter eller lign.

At opbevare alle disse papirer i akterne ville medføre en ganske unødigt opfyldning af disse. Det er tilstrækkeligt, at dommeren påser, at disse papirer er forevist inden lysningen, og at han på dokumentet og genparten kort anfører, *at de er forevist*, og hvilke der er forevist. Før T L rådede der en ret forskellig praksis i forskellige retskreise, idet nogle tinglysningskontorer krævede legitimationspapirerne tinglyst og dermed indført i skøde- og panteprotokollerne, andre ikke. Af T L § 9, 1 og 2 stk fremgår det, at kun de egenlige dokumenter og ikke følgedokumenter som legitimationspapirer skal tinglyses; og herefter har An § 6 fastslået, at hverken ved lysning eller aflysning skal der ske særlig tinglysning af legitimationspapirer, og at som følge heraf skal sådanne papirer ikke indføres i dagbog eller tingbog, ligesom der som regel heller ikke skal leveres genpart af disse, *Illum*, Tinglysning s 109, 151—52. Denne regel følges også med stor fasthed i *engelsk* tinglysningspraksis.

Fra denne gavnlige regel er der i T L § 9, 3 pkt gjort en uheldig undtagelse, idet denne bestemmelse ved aflysning af dokumenter ikke blot kræver genpart af kvitteringen, men også af »de dertil hørende bevisligheder«, og herved forstås genpart af fuldmagt til at kvittere og ved aflysning af pantebreve genpart af utinglyste transporter, An § 6, 2 stk, hvilket ganske er i strid med, hvad der gælder ved lysningen, An § 6, 1 stk. Der er ikke mere grund til at kræve genpart af legitimationspapirer ved aflysning end ved lysning. Det er i alle tilfælde tilstrækkeligt, at legitimationspapirerne *forevises* dommeren, og at denne påser deres tilstedeværelse. Men det er unødvendigt at levere og derefter opbevare genpart af disse papirer. Disse genpart går desuden straks i arkivet sammen med

det aflyste dokument. De ovenfor citerede ord af TL § 9, 3 pkt burde derfor udgå af lovteksten.

Enkelte træk i den administrative ordning af tinglysningen må endnu fremhæves, fordi de belyser et centralt problem i al statsforvaltning. Hvis man vil forenkle denne og gøre ekspeditionen hurtig og let i borgernes interesse, er der én fremgangsmåde, man efter vor hidtidige erfaring på tinglysningsvæsenets område ikke bør anvende. Man må ikke lade det ene led i forvaltningsmaskineriet opholde af, hvad et andet led skal foretage sig, ti herved hæmmer man de enkelte forvaltningsleds energi og selvvirksomhed. Hvert led må have nok i sin plage og skal så vidt muligt ikke sjælelig belastes med det trættende i at skulle vente på, hvad et andet skal foretage sig, inden førstnævnte led kan handle. Den tidligere tinglysningsforvaltning hæmmedes i ekspeditionen af denne grundskade; og personalet fik derfor i adskillige tilfælde uretfærdig skyld for en langsomhed, som i virkeligheden ikke var personernes, men systemets skyld. Når nemlig et dokument indleveredes til tinglysning under den ældre ordning, måtte den del af personalet, der juridisk skulle behandle dokumenterne (undersøge deres mangler ud fra tingbogen, give retsanmærkning o l), afvente, at endog *to* andre led i forvaltningen også blev færdige med deres del af ekspeditionen. Man måtte således afvente, at dokumentet blev læst i retten, og at det blev afskrevet i skøde- og panteprotokollerne. Og selvom begge disse led i maskineriet virkede ret automatisk efter en vis kortere tid, fremmer det ikke lysten til hurtig ekspedition at vide, at selvom man juridisk gerne vil ekspedere dokumentet samme dag, man får det, f eks en tirsdag, kan dette ikke lade sig gøre, i det dokumentet først onsdag eller torsdag kan blive afskrevet i protokollerne og først mandag kan blive læst i retten. Efter det nye tinglysningssystem er der her intet at vente på; begge de nævnte tidligere leds virksomhed er nu allerede besørget i samme øjeblik, dokumentet indleveres til kontoret og indføres i dagbogen. Dokumentet besørger, om så må siges, selv sin kopi istedenfor indskrivningen i protokollerne, idet genpart skal være vedlagt dokumentet allerede ved indleveringen; og det til læsningen svarende led virker nu ligeledes samme dag, dokumentet indleveres, idet dette straks indføres i dagbogen. Den juridiske ekspedition kan altså straks tage fat og er ikke afhængig af andre led.

Men også i virksomheden udenfor tinglysningskontorerne, ved forberedelsen af dokumenterne til tinglysning, var der forhalende led, idet sagførerne og borgerne under den ældre ret var hæmmet i ekspeditionen af en virksomhed, de ikke var herre over. Efter den tidligere ret var nemlig tinglysningen af et skøde belastet med et betydeligt antal attester fra offentlige myndigheder, til ulejlighed og ulempe for befolkningen, idet fremskaffelse af disse attester ofte medførte, at en ejendomshandel kunne blive meget forsinket. Eksempelvis skal fra København nævnes, at et skødes tinglysning dér var betinget af fremskaffelse af følgende attester: 1) attest fra skattemyndigheder for skatters og afgifters berigtigelse, 2) attest fra brandvæsenet om de anordnede brandredskabers tilstedeværelse, 3) attest fra Københavns Brandforsikring om forsikring (eller ikke-forsikring) i dette selskab, 4) målebrev med påtegning fra stads-konduktøren, 5) attest om jordskylden, 6) attest om bolværk fra havnevæsenet, 7) attest om ejendomsskylden, og 8) attest om $\frac{1}{4}$ pr c fattigafgift. I tidens løb havde lovgivningen, lige fra forordninger i det 18 århundrede, efterhånden, forordning efter forordning, lov efter lov, hobet attest efter attest på tinglysningen, uden nogensomhelst tanke for, hvilken ulempe alle disse attester efterhånden nødvendigvis måtte blive for den daglige omsætning. Hver forordning og lov tænkte blot på sig selv og sit særlige formål; når man ville sikre en eller anden retsforskrifts effektivitet, var det så nemt at lænke den til tinglysningen.

I overensstemmelse med § 9, 5 stk og hvad lovgiveren tilsigtede med denne bestemmelse (se Mot s 377), har An § 17 ryddet op i dette attestvæsen, og det lykkedes ved forhandling med de pågældende myndigheder at få afskaffet de allerfleste af disse attester. Af de ovennævnte 8 attester for Københavns vedkommende er det således lykkedes at få afskaffet de 7. Tilbage er alene blevet attesten

I visse distrikter af København krævedes også en attest fra magistraten om, at der ikke fra magistratens side fandtes noget at erindre mod dette skødes tinglysning. Denne attest stammede fra en tid, da der i anledning af Københavns brand i 1794 blev lagt nogle servitutter på Nørrebros kvarterer om, at når der blev opført ejendomme der, var der visse indskrænkninger, som magistraten skulle foranledige overholdt. Dette forhold var væsentlig forældet, men ikke desto mindre har stadig alle købere fra 1794 og til 1927 vandret op i dette kontor og indhentet attest om, at der fra Københavns kommunes side ikke findes noget at indvende i så henseende, og Københavns kommunekontor har måttet spille adskillige kostbare arbejdstimer om ugen på disse antikviteter.

om ejendomsskyld, se An § 11 nr 3. En tilsvarende reduktion af attesterne har fundet sted for landets og købstædernes vedkommende (smlgn de i Hindenburgs Formularbog, udg 1925, s 208—9 opregnede attester med de i An § 17 B og C nævnte). — Da attesten for skatters og afgifters betaling i det hele er bortfaldet, er følgelig bl a også bevidnelsen af jernbaneskyldens betaling i henh til lov 105, 18 april 1910 § 9 i slutn bortfaldet (bek nr 26, 12 febr 1924 § 9), jfr T L § 53, sidste stk, se skattedepartm skr 22 febr 1929, Min Tid 1929 nr. 19. Skovloven af 11 maj 1935, § 10, 3 stk, forsøgte at indføre en ny attest; og det var, uanset de uklare ord, sikkert meningen, at denne attest skulle være en betingelse for tinglysningen; men dette angreb på forenklingen afvistes ved højesterets kendelse i U f R 1937. 309, jfr J M skr 22 jan 1938, *Illum*, Tinglysning s 209.

Derimod er det nu ved lov nr 108, 31 marts 1938 § 18, jfr An § 17 A I, B I 1, ved alle skøder foreskrevet, at de skal være vedlagt en af skødemodtageren på autoriseret blanket — der udleveres gratis på tinglysningskontorerne — afgivet indberetning om overdragelsen til brug for ligningsmyndighederne; og ved ejendomme udenfor København og Frederiksberg kræves efter An § 17, B og C, jfr An 15 okt 1949, ved skøder og visse brugskontrakter en række erklæringer og attester til sikring af reglerne i statshusmandsloven nr 339, 9 juni 1948 § 8, jfr bkg nr 428, 25 okt 1948 og i landbrugslovens §§ 12—14, jfr bkg nr 417, 26 sept 1949.

Denne forrodede og teknisk set yderst uheldige lovgivning har foranlediget følgende affattelse af An § 17:

»Forinden et skøde — adkomstdokument — og i visse i det følgende særligt angivne tilfælde en brugskontrakt indføres i tingbogen, skal nedenævnte påtegninger og dokumenter være forevist tinglysningskontoret.

Denne regel er ikke til hinder for tinglysning af skøder på endnu ikke fraskilte dele af en ejendom. Et sådant skøde indføres foreløbig i tingbogen på den samlede ejendoms blad under byrder; dommeren sætter anmelderen en frist — der på begæring kan forlænges —, inden hvilken de nævnte påtegninger eller dokumenter skal foreligge. Fremskaffes disse ikke inden fristens udløb, udslettes skødet. I modsat fald overføres det til et nyt ejendomsblad (§ 10, II, 2 stk) og indføres endeligt på dettes adkomstside.

A. I K ø b e n h a v n o g F r e d e r i k s b e r g.

I. Ved alle skøder:

1. En af skødemodtageren på autoriseret blanket afgivet indberetning om overdragelsen (lov nr 108 af 31 marts 1938 § 18).

II. *Ved skøder i tilfælde af udstykning:*

2. Attest fra dommeren om de i T L § 22, 1 og 2 stk, nævnte forhold.
3. Målebrev udfærdiget henholdsvis af stadskonduktøren i København eller stadslandinspektøren på Frederiksberg på hver ny matrikuleret ejendom.

B. I købstæderne og på landet:

I. *Ved alle skøder:*

1. En af skødemodtageren på autoriseret blanket afgivet indberetning om overdragelsen (lov nr 108 af 31 marts 1938 § 18).
2. Påtegning af vedkommende oppebørselsmyndighed på skødet om, at det bortskødede areal hverken udgør en landejendom eller nogen del af en sådan, eller at de af skødet omfattede arealer eller nærmere angivne dele af disse udgør en landejendom eller dele af en eller flere landejendomme. Det for hver af de pågældende landejendomme senest beregnede grundbeløb, jfr lov nr 202 af 20 maj 1933 §§ 2 og 3, skal være anført i påtegningen, som skal oplyse matrikelbetegnelsen for de af noteringen som landbrugsejendom (husmandsbrug, gårdbrug eller gartneri) omfattede arealer.
Det under 2 nævnte krav stilles kun til endelige skøder, hvorved ejendomme og arealer overdrages mod vederlag til andre end staten (landbrugsministeriets bekendtgørelse nr 428 af 25 oktober 1948 § 25).

II. *Ved skøder udenfor tilfælde af udstykning:*

3. Påtegning af vedkommende oppebørselsmyndighed på skødet om, at det bortskødede areal ikke i matriklen er noteret som del af en samlet fast ejendom (lov nr 290 af 31 marts 1949 § 11 B).

III. *Ved skøder i tilfælde af udstykning:*

3. Attest fra dommeren om de i T L § 22, 1 og 2 stk, nævnte forhold.
4. Påtegning på skødet af vedkommende oppebørselsmyndighed — i de sønderjydske landsdele erklæring fra amtslandinspektøren — om approbationens dato, om det frastykkede areals hartkorn eller — hvor hartkornsangivelse ikke findes — geometriske størrelse og eventuelle særlige til approbationen knyttede forpligtelser (lov nr 290 af 31 marts 1949 § 11 A).

Om uoverensstemmelser mellem tingbogens udvisende og den nævnte påtegning eller erklæring skal tinglysningskontoret give indberetning til landbrugsministeriet henholdsvis amtslandinspektøren.

5. Et af direktoratet for matrikelvæsenet attesteret udstykningskort over det frastykkede areal eller, hvis dette kort efter anmelderens skriftlige erklæring ikke kan skaffes til veje, en af direktoratet attesteret kopi af udstykningskortet eller matrikelkortet over arealet — i de sønderjydske landsdele en af amtslandinspektøren

udfærdiget kopi af udstykningskortet eller af matrikelkortet over det frastykkede areal (lov nr 290 af 31 marts 1949 § 11 A).

Det nævnte kort skal af tinglysningsdommeren påtegnes om forevisningen.

C. Særregler for landbrugsejendomme m v.

Ifølge § 8 i statshusmandslov nr 339 af 9 juni 1948 og §§ 12—14 i lov nr 291 af 31 marts 1949 om landbrugsejendomme (landbrugsloven) gælder følgende almindelige begrænsninger i adgangen til tinglysning af endelige skøder og andre endelige adkomstdokumenter samt brugskontrakter vedrørende landbrugsejendomme m v.

I. *Statshusmandslovens* § 8, jfr landbrugsministeriets bekendtgørelse nr 428 af 25 oktober 1948.

Endeligt skøde, hvorved en landejendom, jfr lovens § 8, 7 stk, hvis grundbeløb ifølge oppebørselsmyndighedens påtegning er 35.000 kr eller derover, eller på hvis ejendomsblad er noteret forkøbsret for staten, eller en del af en sådan ejendom overdrages mod vederlag til andre end staten, kan kun indføres i tingbogen, såfremt det er forsynet med landbrugsministeriets eller statens jordlovsudvalgs påtegning om, at bestemmelserne i statshusmandslovens § 8, 1—5 stk, ikke er til hinder for adkomstens berigtigelse.

Der gælder dog herfra følgende undtagelser:

1. Når køberen er den hidtidige ejers ægtefælle eller står i så nært slægtskabsforhold til ham som forældre, livsarvinger, søskende eller disses børn eller i lige så nært svogerskabs- eller adoptionsforhold. Det nævnte forhold mellem køberen og sælgeren må godtgøres ved forevisning af dåbs-, fødsels- eller vielsesattester eller adoptionsbevilling.
2. Når auktionsskøde er udstedt uden mellemliggende transport til auktionsskøberen, eller fogedudlægsskøde er udstedt uden mellemliggende transport til den på auktionen højstbydende ufyldtegjorte pant- eller udlægshaver, for hvis bud ejendommen udlægges i forbindelse med auktionens standsning, eller auktions- eller fogedudlægsskøde er udstedt inden 1 år efter auktionen til en transporthaver.
3. Når overdragelsen alene omfatter en del af en landejendom,
 - a. såfremt arealet ikke overstiger 3000 m² og afhændes som byggegrund,
 - b. såfremt arealet ikke overstiger 10 ha, og arealet sammenlægges med køberens ejendom på en sådan måde, at det ikke kan fraskilles uden formelig udstykning, samt køberens ejendom ikke overstiger 8 ha, eller
 - c. såfremt vedkommende husmandsbrugskommission til statens jordlovsudvalg eller landbrugsministeriet har afgivet indstilling om lån i henhold til statshusmandsloven til arealets erhvervelse.

Om de nævnte forhold må forelægges tinglysningsdommeren følgende dokumentation:

ad a. En af en landinspektør udstedt arealattest (eventuelt påført en matrikelkortkopi) eller en af direktoratet for matrikelvæsenet (amtslandinspektøren) udfærdiget udskrift af matriklen, hvoraf det fremgår, at arealet ikke overstiger 3000 m². Skødet skal i dette tilfælde indeholde erklæring på tro og love fra køberen om, at arealet allerede er bebygget, eller at han selv agter at bebygge det.

ad b. En af en landinspektør udstedt arealattest (eventuelt påført en matrikelkortkopi) eller en af direktoratet for matrikelvæsenet (amtslandinspektøren) udfærdiget udskrift af matriklen, hvoraf det fremgår, at det solgte areal ikke overstiger 10 ha, og en tilsvarende dokumentation for, at køberens ejendom ikke overstiger 8 ha, samt en meddelelse i original eller bekræftet genpart fra direktoratet for matrikelvæsenet (amtslandinspektøren) om, at det købte areal efter skødets foreløbige indførelse i tingbogen vil kunne forventes sammenlagt med køberens ejendom på en sådan måde, at det ikke kan fraskilles uden formelig udstykning.

ad c. Skrivelse fra husmandsbrugskommissionen, statens jordlovsudvalg eller landbrugsministeriet, hvoraf det fremgår, at der af kommissionen eller jordlovsudvalget er afgivet indstilling om lån i henhold til statshusmandsloven til arealets erhvervelse, eller at sådant lån er bevilget af landbrugsministeriet eller jordlovsudvalget. Anmeldes samtidig med skødet et af køberen til jordfonden eller statskassen udstedt pantebrev for jordkøbslån i henhold til fornævnte lov til tinglysning, er yderligere dokumentation uforholden.

4. Når den i skødet omhandlede disposition omfattes af et af statens jordlovsudvalg meddelt afkald på benyttelse af statens forkøbsret. Meddelelsen om afkaldet må medfølge ved skødets anmeldelse til tinglysning.

At den i skødet omhandlede disposition omfattes af det meddelte afkald, må godtgøres på følgende måde:

- a. Er afkaldet tidsbegrænset, skal salg af ejendommen berigtiges ved skøde, som er tinglyst som adkomst inden tidsfristens udløb.
- b. Er afkaldet betinget af, at salgssummen ved ejendommens samlede afhændelse overstiger et af statens jordlovsudvalg fastsat beløb for ejendommens jorder med påstående bygninger uden driftstilbehør m v, eller ved særskilt afhændelse af nærmere angivne arealer af ejendommen overstiger et af jordlovsudvalget fastsat beløb for de pågældende arealer af ejendommen uden driftstilbehør m v, skal skødet enten indeholde erklæring på tro og love fra køberen og sælgeren om, at der i handelen ikke medfølger driftstilbehør m v, eller af kommunalbestyrelsen være forsynet med påtegning om den af kommunalbestyrelsen

anslåede almindelige handelsværdi af det i handelen medfølgende driftsløvsøre m v. Denne handelsværdi med tillæg af det af jordlovsudvalget ved afkaldet fastsatte beløb for ejendommens jorder og bygninger, henholdsvis de pågældende arealer af ejendommen, skal derhos være lavere end den i skødet fastsatte salgssum.

- c. Er det i afkaldet fastsat, at det bortfalder, såfremt ejendommens bygninger helt eller delvis nedbrænder, skal skødet indeholde erklæring på tro og love fra køberen og sælgeren om, at bygningerne på den samlede landejendom hverken er helt eller delvis nedbrændt.
- d. Er afkaldet knyttet til andre betingelser, skal skødet være ledsaget af oplysninger og bilag, som af tinglysningsdommeren godkendes som dokumentation for opfyldelsen af disse betingelser.

II. *Landbrugslovens § 12*, jfr landbrugsministeriets bekendtgørelse nr 417 af 26 september 1949 med dertil knyttede bilag.

Endeligt skøde (eller anden endelig adkomst) på en ejendom eller part i en ejendom, der i tingbogen er noteret som landbrugsejendom, gårdbrug, husmandsbrug eller gartneri, må ikke indføres i tingbogen, medmindre dokumentet indeholder,

såfremt erhververen er en person, erklæring, hvorved denne på tro og love bekræfter, at han og hans eventuelle ægtefælle og mindreårige børn (adoptivbørn) samt, hvis erhververen er mindreårig, hans forældre (adoptivforældre) hverken direkte eller som ejere af mindst halvdelen af kapitalen i selskaber, foreninger eller institutioner efter adkomstens tinglysning vil være ejer eller medejer af tilsammen mere end 2 landbrugsejendomme, bortset fra ejendomme, på hvis ejendomsblad er foretaget notering i henhold til lovens § 11, 3 stk (fredskovejendomme),

såfremt erhververen er et selskab, en forening, et legat, en stiftelse eller en lignende institution, erklæring, hvorved bestyrelsen på tro og love bekræfter, at selskabet hverken direkte eller efter de i lovens § 9, 3 stk, anførte regler gennem nogen af de deri omhandlede personer, selskaber, foreninger eller institutioner efter adkomstens tinglysning vil være ejer eller medejer af tilsammen mere end 2 landbrugsejendomme, bortset fra ejendomme, på hvis ejendomsblad er foretaget notering i henhold til lovens § 11, 3 stk (fredskovejendomme).

Der gælder dog herfra følgende undtagelser:

1. Auktionsskøder og fagedudlægsskøder, som er udstedt direkte til auktionsskøberen eller den på auktionen højstbydende, ufyldtegjorte pant- eller udlægshaver.
2. Arveadkomster, dokumenter om udlæg til den hidtidige ejers ægtefælle til hel eller delvis fyldestgørelse af dennes boslod og skøder vedrørende frivillig overdragelse til en erhverver, der er den hidtidige ejers ægtefælle eller står i så nært slægtskabsforhold til ham som forældre, livsarvinger, søskende eller disses

børn eller i lige så nært svogerskabs- eller adoptionsforhold. De nævnte slægtskabs-, svogerskabs- og adoptionsforhold må i fornødent omfang godtgøres for tinglysningsdommeren.

Er ejendommens grundbeløb ifølge oppebørselsmyndighedens påtegning 35.000 kr eller derover, må den endelige adkomst dog ikke tinglyses, medmindre der

- a) på ejendomsbladet er foretaget notering i henhold til lovens § 11, 1 eller 3 stk, eller
 - b) adkomstdokumentet indeholder erklæring på tro og love fra erhververen om, at han og hans eventuelle ægtefælle og mindreårige børn (adoptivbørn) samt, hvis erhververen er mindreårig, hans forældre (adoptivforældre) hverken direkte eller som ejere af mindst halvdelen af kapitalen i selskaber, foreninger eller institutioner efter adkomstens tinglysning vil være ejer eller medejer af tilsammen mere end 2 landbrugsejendomme, der hver har et grundbeløb af 35.000 kr eller derover, og på hvis ejendomsblade ikke er foretaget notering som under a) anført.
3. Skøder til staten, kommuner, kredit- og hypotekforeninger samt banker og sparekasser.
 4. Skøder på ejendomme, på hvis ejendomsblade er foretaget notering i overensstemmelse med lovens § 11, 3 stk (fredskovejendomme).
 5. Adkomstdokumenter, som er forsynet med landbrugsministeriets påtegning i henhold til lovens § 9, 4 stk (jordafståelse til staten), eller § 11, 4 stk (dispensation).
 6. En i uskiftet bo hensiddende efterlevende ægtefælles legitimation med hensyn til en fællesboet tilhørende landbrugsejendom og legitimation for privatskiftende arvinger, når skøde fra disse samtidig tinglyses.

III. Landbrugslovens §§ 13 og 14.

1. Brugskontrakter og andre dokumenter, hvorved en landbrugsejendoms bygninger eller dele deraf gives i brug særskilt eller med en del af ejendommens jorder, må ikke tinglyses, medmindre landbrugsministeriets (amtslandinspektørens) tilladelse forelægges vedkommende dommer. Bestemmelsen finder ikke anvendelse på aftægtskontrakter.
2. Brugskontrakter eller andre dokumenter, hvorved en landbrugsejendoms jorder eller dele deraf særskilt gives i brug for længere tid end 5 år, må ikke tinglyses, medmindre landbrugsministeriets eller vedkommende amtmands tilladelse forelægges vedkommende dommer. Bestemmelsen finder ikke anvendelse på aftaler angående tørveskær, grusgravning, kalkbrydning eller anden begrænset ikke-landbrugsmæssig udnyttelse af dele af en ejendom.

En helt anden form for flere leds afhængighed af hinanden, der i modsætning til den ovennævnte form virker særdeles gavnlig og

fremmende på ekspeditionen, er den *samvirken* af flere led i *samme arbejdsproces*, der opstår ved dennes deling på planmæssig måde, og hvor det ene led så at sige skynder på det andet og driver dette frem, og dette atter driver det tredje frem, idet hvert enkelt led hurtigt må aflevere samme arbejds-genstand, når det har gjort sin del af arbejdsprocessen, videre til det næste led. Det er en arbejdsdeling og samvirken, som vi navnlig kender fra nutidens nyeste former for storindustri, og som efter omfattende erfaringer har vist sig i høj grad tidsbesparende, fremmende for arbejds tempo og derved økonomisk. På meget store tinglysningskontorer, som navnlig findes i storbyerne, vil en lignende arbejdsfordeling og *serieekspedition* kunne være fordelagtig: nogle kontorister modtager dokumenterne efter en foreløbig kort undersøgelse af deres lovformelighed, foretager afgiftsberegning — hvorved det ville være ønskeligt, at stempelafgift og tinglysningsafgift blev slået sammen —, indfører dem i dagbogen, og alleverer dem derpå til næste led, den juridisk uddannede del af personalet, der derefter nærmere undersøger dokumentets indhold og dettes forhold til de i tingbogen indførte retsforhold, hvorpå det efter endt undersøgelse leverer dokumentet videre til næste led, enten uden bemærkninger, når der intet er i vejen for indførelsen i tingbogen, eller med korte bemærkninger (på en vedlagt særlig seddel), når der er noget særligt at bemærke ved dokumentet (eller dets følgebapirer), der kan give anledning til afvisning, fristgivning eller retsanmærkning. Det næste 3die led er igen almindeligt kontorpersonale, der besørger dokumenternes indførelse i tingbøgerne, genparternes henlæggelse i akterne, påskriften på dokumenterne og aflevering eller afsendelse til anmelderne o. l. Ved hele denne arbejdsdeling opnås tillige, at den juridisk uddannede arbejdskraft ikke spilder sin tid med de mere manuelle dele af ekspeditionen, — hvad der altid er økonomisk for samfundet — og at *tingbøgerne* altid skrives af de samme kontorister med en tydelig og klar hånd, hvad også den danske tinglysningsanordning indskærper, se An § 20. Dette sidste er tilsyneladende en lille ting, men det er i virkeligheden i spørgsmålet om lettelse under den daglige ekspedition, ved personalets og sagførernes *gennemsyn* af tingbøgerne, *afskrifter* af disse og for hele *eftertiden*, et *samfundsmæssig overordenlig vigtigt spørgsmål*.

— Den danske tinglysningsordning indskærper i det hele på forskellig måde vigtigheden både af tydeligere og let læselige tinglys-

ningsbøger, jfr An §§ 12 og 20, og af hurtigheden i ekspeditionen, TL § 16, 4 stk, der som maksimumstid for ekspeditionen af de til tinglysning indleverede dokumenter sætter 10 søgnedage, og An § 1, 1 stk, 3 pkt, der foreskriver, at udskrifter og genparter af ejendomsbladet som regel skal ekspederes i løbet af en uge. Der er imidlertid adskillige danske tinglysningskontorer, der i begge retninger normalt ekspederer langt hurtigere, end maksimalfristerne angiver.

III.

Tingbøgernes indretning. Omskrivning af tingbøgerne.

Ejendomsbladet i tingbogen kan naturligvis indrettes på meget forskellig måde, hvad de forskellige landes tingbøger noksom viser, se 1 udg III 2, bilag 4—9. Størst forskel er der, som det vil ses, mellem det engelske ejendomsblad (bilag 7) og det tyske (bilag 9). Det engelske ejendomsblad er yderst kortfattet, har kun tre rubrikker, nemlig 1: ejendomsbeskrivelse, 2: ejerrubrik og 3: hæftelsesrubrik; under den sidste går både servitutter, lejerettigheder og panterrettigheder, ligesom på det ældre danske ejendomsblad efter fr 1845 (bilag 3). De engelske ejendomsblade er så enkelt affattede, at de kan skrives på en slags kartotek-kort, der står i kasser, på højkant ved siden af hinanden. Denne store kortfattedhed hænger imidlertid sammen med, at den negative side af tingbogens tillidsvirkning, som tidligere omtalt, er ret ringe udviklet i engelsk ret, idet navnlig et meget stort antal servitutter, der kræves tinglyst både i tysk og dansk ret, ikke kræves tinglyst efter engelsk ret, hvad der atter hænger sammen med, at tinglysningsvæsenet endnu er så nyt i England. Hertil kommer, at realkrediten ikke er så stærkt udviklet i dette land som i Tyskland og Danmark. På det i 1 udg gengivne engelske ejendomsblad vil det derfor ses, at hele hæftelsesrubrikken udgøres af en servitut, en lejekontrakt og et pantebrev. Man sammenligne hermed de tilsvarende to rubrikker (for servitutter og byrder, og for panterrettigheder) i det tyske og danske ejendomsblad. Når den franske bogføring ikke her er medtaget, skyldes det, at den franske tinglysningsordning, som før omtalt, overhovedet ikke har realfolier. I lande som Danmark, Tyskland og Schweiz, hvor der finder en systematisk gennemført tinglysning af servitutter sted, og hvor realkrediten er højt udviklet, er det i nutiden uden tvivl det rette at udstykke hæftelsesrubrikken i to rubrikker, én rubrik, der alene er forbeholdt panterrettigheder,

og én, der indeholder alle andre byrder, navnlig servitutter, se 1 udg III 2, bilag 4, 8 og 9. Den udvikling, der her har fundet sted i nyere tid, illustreres bedst ved at sammenligne den ene hæftelsesrubrik på det ældre danske ejendomsblad fra fr 1845 (bilag 3) og det danske ejendomsblad fra 1927, der er indrettet efter T L (bilag 4).

Men iøvrig må man vogte sig for overdreven udstykning eller rubrikspaltning af ejendomsbladet, ti herved tabes overblikket. Det tyske grundbogblad turde således gå for vidt i udsondring og udførlighed. At der således ofres en særlig rubrik og en hel side på en fortegnelse over de med ejendomsretten til den pågældende ejendom forbundne rettigheder, navnlig servitutter, der her opføres på den herskende ejendoms blad, er således formentlig ikke vel begrundet. Som tyske grundbogpraktikere har meddelt mig, står denne side i mangfoldige tilfælde tom, navnlig fordi man på grund af den besværlige regel om ophævelse af servitutter, der er noteret på den herskende ejendoms blad, B G B § 876, jfr G B O §§ 8 og 21, bevidst, såvidt mulig, undlader denne notering. Er servitутten noteret på dette blad, skal man nemlig efter de nævnte regler have samtykke til dens ophævelse bl a fra samtlige panthavere i den herskende ejendom, jfr herved T L § 11, 1 stk. Endvidere kan man formentlig, både indenfor servitut- og byrdesiden og pantehæftelsesiden, nøjes med en enkelt rubrik for udslettelser og forandringer under ét. Når det tyske grundbogblad indeholder ikke mindre end 12 sider, betyder dette jo bl a, at grundbøgerne nødvendigvis må optage en langt større plads i kontorlokalerne end de tilsvarende danske tingbøger, der kan nøjes i reglen med 2 sider og højst 4 sider for hver ejendom. Men naturligvis er det, når man som i Tyskland anvender *faste protokoller* og ikke fribladbøger, i og for sig rigtigt, at man forbeholder så stor en plads til den kommende tids bogføring som muligt (således 2 sider alene til servitutter og andre byrder og 4 sider alene til panterettigheder). Men dette viser pladsøkonomisk fribladssystemets fordele også på dette område. Det danske tinglysningsvæsen betyder således ved sin gennemførte anvendelse af fribladssystemet både på akters og tingbøgers område idethele en væsentlig pladsbesparelse i sammenligning med det tyske grundbog- og aktsystem.

Med h t selve ejendomsbladets indretning synes det schweiziske og det danske ejendomsblad, taget i det hele og store, at have valgt den rette midte mellem det engelske blads kortfattethed og det

tyske blads udførlighed. Det schweiziske ejendomsblad er på en vis måde mere overskueligt end det danske, idet begge sider i det schweiziske blad udfolder sig for blikket på én gang; men under fribladordningen er det på den anden side en fordel under omskrivningen at kunne omskrive hvert ejendomsblad for sig.

Af enkeltheder i tingbogføringen må iøvrig mærkes, at det efter erfaringen er vigtigt så vidt muligt at undgå *henvisninger* fra det ene ejendomsblad til det andet, idet det er en stor lettelse for den daglige ekspedition at have alle oplysninger om vedkommende ejendom samlet på et enkelt sted. Det er vel i øjeblikket en ulejlighed at skulle skrive samme oplysning på flere ejendomsblade, hvor f. eks. en og samme servitut hviler på en række ejendomme, men denne ulejlighed lønner sig senere mangfoldige gange i den daglige praksis. Forøvrig kan man her i vidt omfang bruge *stempler*, selv af en betydelig længde, til indførelse af samme servitutter eller grundbyrder på en mængde ejendomsblade.

Fordelingen af rettighederne mellem ejendomsbladets 2 og 3 afdeling kan undertiden være tvivlsom. Der findes nemlig en del byrder, der helt eller delvis går ud på pengeydelse, og som er beslægtet med panterettigheder. Alle byrder med positive ydelser, der ligesom de gamle grundbyrder kun går ud på betaling af en enkelt periodisk ydelse og aldrig i tilfælde af misligholdelse forfalder til udbetaling med hele byrdens kapitaliserede beløb, og som idetheletaget *aldrig ensidig kan opsiges* af den berettigede med dette beløb, skal opføres på rubrikken for brugsrettigheder og servitutter, og ikke på pantehæftelsesrubrikken, jfr U f R 1933. 631, *Illum*, Tinglysning s 143. På denne sidste rubrik opføres praktisk talt idethele kun de hæftelser, der ved *auktionen* forfalder til udbetaling med deres fulde værdi, idet de fyldestgøres gennem auktionenkøbesummen, under de sædvanlige auktionsvilkårs post 4. Dette gælder alle pantebreve, idet disse, gennem en trykt bestemmelse, altid forfalder til udbetaling i tilfælde af retsforfølgning mod pantet, uanset indrømmet længere tids uopsigelighed, jfr justitsministeriets pantebrevformular I punkt 8 b og c.

Et praktisk vigtigt punkt er også *gengivelsen af pantebrevenes indhold i tingbogen*. Det lønner sig her, selvom det i øjeblikket er besværligt, i det lange løb at *gengive både pantebrevenes eget indhold og deres forhold til foranstående hæftelser udførligt*, idet det navnlig kan fritage for mange eftersyn i akterne under den daglige benyttelse af tingbøgerne. Efter T L § 17, 3 stk skal af pantebrevets

indhold som minimum anføres debitors og kreditors navne, kreditors (eller hans fuldmægtigs) bopæl, pantenum, rentefod og pantebrevets prioritetsstilling. *Men det lønner sig tillige at anføre afdrags-, opsigelses- og indfrielsesvilkår.* Dette burde være foreskrevet i § 17, også af hensyn til en ensartet tingbogføring i alle retskrese. Og angående et pantebrevs prioritetsstilling, altså dets nærmere forhold til de andre prioriteter, bør man ikke nøjes med at anføre blot disses løbe nr; man bør tillige individualisere de foranstående hæftelser ved *pantesum*, dog alene *restsum*, hvis sådan er angivet, og, hvis afdragene er uaflyst, med tilføjelse, efter restsummen, af ordet utinglyst, forkortet til *utingl*, *rentefod* (årlig ydelse), samt *hvis* det drejer sig om offentlige midler, *kreditor* og ved kreditforingslån lånets *serie*.

Under fribladssystemet i tingbøgerne kan der indsættes tosidede og firesidede ejendomsblade, efter de forskellige ejendommers særlige behov, ligesom der kan indsættes særlige ejendomsblade for de ejendomme, som ikke kan ventes at blive udstykket yderligere, eller kun at blive genstand for ringe udstykning, og særlige blade for dem, der er genstand for stærk udstykning (se 1 udg bilag 5 og 6, smlg bilag 4). I reglen bør det tosidede ejendomsblad som det mest pladsbesparende vælges, jfr An § 23.

Efterhånden som de ældre, fast indbundne tingbøger afløses af fribladsbøger, kan og bør *omskrivningen* foregå blad for blad, og ikke som nu bind for bind. Under omskrivningen må dommeren i alle tilfælde sørge for udslettelse af forældede rettigheder efter T L § 20, jfr An §§ 36—38. Under større omskrivninger i retskresene af de gamle protokoller til de nye tingbøger vil det være rigtigt, at dommerkontoret under udrensningen efter nævnte regler af det forældede stof organiserer et fast samarbejde med en eller flere matrikelteknikere for servitutternes vedkommende og med vedkommende kommunale kontorer for de talrige magistratsbyrder, der sædvanlig tinglyses hos os. Dette samarbejde må naturligvis — i mindre målestok — fortsættes, når samtlige ældre protokoller er omskrevet til fribladsbøger, og den fremtidige omskrivning derefter foregår bladvis, lidt efter lidt. Under de kommende omskrivningsarbejder i landet kan der drages en del nytte af de erfaringer, der er gjort under omskrivningsreformen efter T L's ikrafttræden i

Københavns byrets tinglysningskontor i årene 1927—31, der er det mest omfattende omskrivningsarbejde, der har fundet sted her i landet. Det omfattede ca 36.000 ejendomme (de centrale dele af Storkøbenhavn); 154 ældre realregistre blev omskrevet til friblad-tingbøger; og ca 100.000 forældede servitutter og byrder eller gennemsnitlig c 3 servitutter og byrder på hver ejendom er herunder blevet udsløttet, gennem et systematisk samarbejde mellem tinglysningskontoret, matrikelteknikere og magistratskontorer.

Om erfaringerne fra omskrivningsreformen i København se nærmere mine bemærkninger i U f R 1930 B S 97—109 og de der (s 104—109) meddelte regler for omskrivningsarbejde og tingbogføring, hvori disse erfaringer har nedfældet sig. Københavns tinglysningskontor havde før denne omskrivningsreform det mest forældede bogføringsystem i landet; der førtes her et tredobbelt sæt protokoller, idet der ikke blot, som i andre retskreise, førtes skøde- og panteprotokoller og disses realregistre, men tillige protokoller, der er et mærkeligt mellemled mellem protokollerne og registrene, de såkaldte ekstrakter. Disse er et slags særligt supplement til registrene. I disse sidste anførtes således pantehæftelser kun ganske summarisk, væsenlig kun ved pantesum og rentefod, medens pantebrevets indhold iøvrig i kort referat er noteret i ekstrakterne (forøvrig noteredes i registret kun forhøjelser af summen, ikke nedskrivninger). Denne dobbelte bogføring på selve registrenes område besværliggjorde naturligvis i høj grad både publikums eftersyn af bøgerne og den daglige ekspedition, dels ved selve dokumenternes registrering i videre forstand og dels ved tingbogattesters (panteattesters) udfærdigelse.

Nævnte ekstrakter har været ført i Københavns byrets tinglysningskontor lige siden 1645, og fortsat gennem det 17, 18, 19 og 20 århundrede lige til 1927, til tinglysningslovens ikrafttræden. Disse ekstrakter var opstået som korte uddrag af samtlige dokumenter, der blev tinglyst ved Københavns ting (senere begrænsedes ekstrakterne væsenlig til pantebreve og andre hæftelsesdokumenter), og er således *meget ældre end realregistre*, der først blev almindelig indført i København ved pl 1 aug 1759, jfr reskr 27 juli 1759, der anordner, at der fremtidig skal indrettes og føres 12 nye registre, et for hvert af stadens kvarterer, i hvilke registre alle gårde og huse i København skal anføres efter matrikel-numre. Men i disse lovbestemmelser omtales ekstrakterne ikke; og det samme er tilfældet med de to andre lovbestemmelser fra det 18 årh, der omhandler Københavns tinglysningsbøger o l, nemlig fr 7 febr 1738 § 8 — der forordner, at byskriveren i København skal udfærdige »Ekstrakter af Pantebogen«, hvorved alene menes tingbogattester (panteattester) og ikke de nuværende ekstrakter — og fr 15 juni 1771 § 14, der anordner en særlig skriver ved disse bøger. Fr 28 marts 1845 om realregistre undtog i sin § 16 udtrykkelig København fra sine regler.

10. AFSNIT

OMSÆTNINGEN AF VARER OG ANDRE LØSØREGENSTANDE

Ved omsætningen af løsøregerstande har samfundet i almindelighed ikke indrettet noget system, svarende til tinglysningssystemet, der ordner den enkelte overdragelses retsvirkning for tredjemand, for overdragernes kreditorer og omsætnings erhververe. Kun for en enkelt gruppe løsøregerstande, nemlig skibe af en vis størrelse (20 tons brutto og derover) er der anordnet en fremgangsmåde, kaldet *registrering*, der ligesom tinglysningen nærmere fastsætter den enkelte omsætnings, aftalen A—B's virkning for tredjemand. I ældre tid anvendtes tinglysning af skibsskøder og skibspantebreve ved de almindelige retter; men der findes nu særlige registreringsmyndigheder, der fører et særlig sæt bøger for alle dokumenter på dette område. Der føres af registreringskontoret en dagbog, hvori alle til registrering indleverede dokumenter indføres, og en til tingbogen svarende bog, skibsregistret, hvor hvert skib har sit ejendomsblad, samt skibs-skøde- og pantebrev-protokollen, hvori alle registrerede dokumenter indføres i deres helhed, R L § 4.

1) De fleste rettigheder over skibe (af nævnte størrelse) kan og skal registreres: ejendomsret, være sig ifølge frivillig salg eller ifølge tvangssalg, endvidere panteret ifølge pantebreve, retsforfølgning, både arrest, udlæg, udpantning og konkurs, R L §§ 4, 39, 46, 49. Derimod kan efter disse regler brugsrettigheder over skibe (navnlig praktisk ved time-charter) ikke fås registreret og må derfor vige selv for senere registrerede rettigheder, se derimod i *norsk ret Aubert Spec D III s 428—29, Knoph Sjøret 47.*

2) De nævnte rettigheder, der kan fås registreret, skal registreres for at få gyldighed ikke blot mod senere godtroende og ondtrøende omsætnings erhververe, men, ligesom ved tinglysning, også mod forfølgning fra overdragerens kreditorer, R L §§ 39, 46 og 51.

Umyndiggørelse skal registreres for at kunne gøres gældende mod godtroende omsætnings erhververe, se R L § 52, der altså svarer til

TL § 48. Ved offentligt skifte skal skifteretten, når boet omfatter registreret skib, inden en kort frist meddele dødsfaldet til registreringskontoret, RL § 40, 1 pkt, ligesom den ved faste ejendomme skal meddele det til tinglysningskontoret ifølge TL § 13; og ved privat skifte skal arvingerne foretage sådan meddelelse, RL § 40, 2 pkt. Adkomst for arvingerne til at råde over skibet i forhold til skibsregistret er ved offentligt skifte arveudlæget og ved privat skifte i reglen rettens anerkendelse af beføjelsen til sligt skifte, RL § 41, jfr herved TL § 12, 1 og 3 stk. Ved overdragelse af skibe er ikke blot ved tvangssalg fogden eller skifteretten, men selv ved frivilligt salg overdrageren inden en kort frist pligtig at meddele registreringskontoret overdragelsen. Ved tinglysning findes der ingen sådan tvang for private, være sig arvinger eller overdragere, til at foretage meddelelse til det offentlige kontor om ejendomsrettens overførelse. Når TL idethele har overladt de private selv at afgøre, hvornår de vil lade deres adkomster tinglyse, ligger det imidlertid tildels i, at de private interesse i snarest at få deres rettigheder over fast ejendom tinglyst normalt er tilstrækkelig stærk i sig selv til, at både ulykker fra mellemkommende erhvervelser i reglen afværges og at det offentliges interesser i at få kundskab om alle ejerskifter ved disse værdifulde aktiver varetages.

I stærk modsætning til tinglysningsordningen står endvidere det træk, at der over skibe anerkendes en ret stor gruppe af legale panterrettigheder, de såkaldte søpanterrettigheder, uden nogen registrering, se sølov § 267. Men dette hænger sammen med, at det efter skibets natur er nødvendigt at sikre alle, der vil være med til at redde og bevare skibet, eller til på forskellig måde at befordre dets formål under rejsen, en fortrinsret forud for andre rettigheder i skibet, hvem dettes bevaring og befordring også idethele kommer til gode.

3) Prioritetsvirkningen regnes i de ovenfor omtalte sammenstød mellem rettigheder, der behøver registrering, fra anmeldelsen til dagbogen, RL §§ 21, 22, 39, 2 stk 4 pkt, altså ligesom ved tinglysningsningen, TL § 25, jfr § 14, 3 stk. Dersom en person forsømmer at få sin ret over et skib registreret, står den registrerede ejer eller anden registreret berettiget altså som legitimeret til at råde over skibet; og hans aftaler herom får altså fuld retsvirkning, selvom de strider mod den uregistrerede ret; denne ret fortabes til fordel for omsætningserhververe — selvom de er i ond tro — og retsforfølgende kreditorer. Derimod giver registreringen ikke nogen gyldig-

hedsvirkning, se ordene i R L § 39: »Under forudsætning af, at adkomstbrevet har gyldighed som sådant, erhverves ejendomsretten ved dets registrering«. Det antages dog, at registreringen giver en begrænset gyldighedsvirkning, idet ugyldigheden af et skøde på skib eller skibspart ikke kan gøres gældende overfor den tredjemand, der i god tro indgår aftaler om adkomst til eller hæftelse på skibet eller skibsparten, medmindre ugyldighedsgrunden er falsk, umyndighed eller voldsom tvang, jfr *Sindballe Søret* 161—62, 155. Endvidere må mærkes reglen i R L § 56, hvorefter et på grundlag af en falsk kvittering udslettet pantebrev ikke kan gøres gældende mod den, der, medens det var udslettet, i god tro har fået registreret rettigheder i skibet.

Det er naturligtvis ikke blot nystiftelse af rettigheder, men også forandringer i registrerede rettigheders indhold, der skal registreres, R L § 42. Forandringer af den berettigedes person skal formentlig, ligesom ved tinglysning, når retten i forvejen er registreret, kun registreres for at få gyldighed mod senere omsætningserhververe af eller forfølgende kreditorer overfor samme ret, men ikke overfor andre. Og ved registrerede skibspantebreve må transport eller anden overførelse, der påtegnes pantebrevet, være gyldig uden registrering overfor senere erhververe af samme panteret, efter vore almindelige regler om negotiable dokumenter, jfr også T L § 2.

Registrator har, ligesom tinglysningsdommeren, en vis pligt til at undersøge adkomsten for den, der begærer registreringen foretaget, R L § 17; og findes adkomsten herved ikke at være helt i orden, enten ifølge dens formelle udfærdigelsesmåde eller ufuldstændige legitimation, kan adkomstspørgsmålet klares ved en af registreringsmyndigheden iværksat præklusiv indkaldelse af mulige andre berettigede, R L § 18, altså ved en fremgangsmåde, der er beslægtet med T L § 20. Der er også hjemlet adgang til, når et adkomstbrev er bortkommet, at erhverve ejendomsdom på skibet, R L § 19. — Dersom registrator skønner, at der er hindringer for registreringen, fordi de forelagte dokumenter er mangelfulde, kan han enten nægte at foretage registrering eller udsætte denne, indtil grundlaget for den er i orden; registrators beslutninger noteres i alle tilfælde i skibsregistret, jfr R L § 4 II nr 6.

Udenfor skibe har vi intet privatretligt system, der regulerer omsætningens retsvirkninger for tredjemand ved løsøre. Der foregår vel ved enkelte grupper af genstande en vis registrering fra

myndighedernes side, f eks ved motorvogne; men denne registrering tjener alene offentligretlige øjemed og er ikke anlagt på at afgøre privatretlige konflikter. Noget andet er, at i enkelte retninger kan sådanne offentligretlige registres oplysninger indirekte få en vis betydning også i privatretlige forhold, f eks ved at afgive formodning for de registrerede genstandes tilhør, se I bd s 675—77.

Ved langt de fleste løsøregegenstandes omsætning, og ikke mindst ved den mægtige vareomsætning i nutidens samfund står vi uden støtte eller vejledning i sådanne objektive konstateringer af samfundets myndigheder. At søge vejledning i selve de omsættende parthers, sælgers og købers aftale giver, som det i det følgende vil blive påvist, i sidste instans ingen løsning. Det er vel en udbredt opfattelse, som tildels præger lovgivningerne, at parternes viljeserklæringer også må være bestemmende for deres aftales retsvirkninger for tredjemand. Denne almindelige opfattelse præger således f eks både den engelske Sale of Goods Act, 1893, når den indledningsvis i spørgsmålet om ejendomsrettens overgang udtaler, at ejendomsretten over varen går over til køberen til den tid, parternes, købers og sælgers aftale bestemmer, se nævnte lovs s 17, og når den danske konkurslovs § 16 bestemmer, at denne aftales virkning i forhold til købers konkursbo i en vigtig retning (nemlig om sælgeren kan vindicere tingen fra boet) beror på, om aftalen bestemmer denne virkning (gennem ejendomsforbehold). Sådanne og lignende lovbestemmelser er præget af den liberale økonomiske skole, af dennes dogmer om erhvervslivets frihed. Men som fremhævet ovenfor i afsnittet om omsætningslærens almindelige del kan parternes aftale vel indenfor en begrænset ramme få en vis indirekte betydning for tredjemand. Men de vigtigste retsvirkninger af kontraktparthers aftale for tredjemand hører retsordenen til. De lovgivninger, der ikke klart erkender dette, fører ind i en for samfundets omsætning og kredit svækkende retstilstand. Og den manglende erkendelse heraf har i væsentlig grad bidraget til at gøre problemet forvirret og indviklet. Her vil efter min opfattelse de indgående erfaringer, som samfundet har gjort ved omsætningen af faste ejendomme, gennem tinglysningsvæsenet, kunne bidrage til at kaste lys også over løsøreomsætningens retsproblemer. Spørgsmålet om samfundets indgriben i de private kontraktsforhold tages herved op til undersøgelse på en bredere basis; problemerne ses i en dybere sammenhæng.

HANDELSOMSÆTNINGEN OG LØSØREOVERDRAGELSER UDENFOR DENNE

I primitive samfund, hvor omsætningen væsentlig består af overdragelse af individuelt bestemte ting, en vogn, en hest, et våben e l, er spørgsmålet om ejendomsrettens overgang yderst simpelt. Ydelserne udveksles i reglen samtidig; sådanne moderne forstyrrelser for omsætningen som kriser og fallitter er ukendt; og da omsætningerne i sig selv ikke er talrige, er salg til forskellige personer af samme ting eller salg fra en uberettiget, til hvem tingene er gået gennem flere hænder, yderst sjældne tilfælde. Men efterhånden som vareomsætningen bliver almindelig og tilsidst, således som i nutidens merkantile samfund, bliver til livets daglige milliontal af handler, indenrigsk og udenrigsk, og der mellem handlens mangfoldige led nødvendigvis med statistisk regelmæssighed må indtræde en vis procent kriser og fallitter, og der samtidig under den livlige omsætning fra led til led sker ikke blot forsætlig, men mangfoldige ved fejltagelser opståede salg fra uberettigede, dobbeltsalg m m, så strækkes der fra mange sider — boer, kreditorer enkeltvis, og medkontrahenter — hænder ud efter samme vare; og spørgsmålet om ejendomsrettens overgang bliver mere og mere sammensat og forviklet. Samtidig er selve omsætningen fra at være en enkelt usammensat handling, simpel overgivelse mellem nærværende, blevet til en hel omsætningsproces: aftale, udskillelse, afsendelse, betaling, overgivelse o l. I begyndelsen holder retslivet, konservativt som det er, fast ved, at ejendomsrettens overgang, trods den foregåede udvikling, er den gamle enkle kendsgerning. Deraf den store magt over sindene, som kravet om overgivelse, traditio, har haft, gennem århundreder, ja årtusinder. Intet har en så dyb og vedholdende magt over retslivet som de forestillinger, der har deres rod i primitiv ret. Men lidt efter lidt må den primitive enkle forestilling give op overfor handelslivets mangfoldighed af omsætningsformer. Til at begynde med løsnes det gamle krav om overgivelse gennem fiktioner. I det ydre holder traditio stillingen; men i det indre reelle opløses den gennem fiktioner som constitutum possessorium, overdragelsesretshandelen, der er en overdragelse og dog ikke en overdragelse, o s v. Videnskab og praksis søger famlende blandt omsætningens mange kendsgerninger, aftalen, afsendelsen, betaling, overgivelse o l, og lægger snart vægt på ét, snart på et andet af disse momenter

eller på flere, for at finde vej gennem de mange forskellige konflikter mellem boer og medkontrahenter, mellem indbyrdes stridende medkontrahenter o s v. Tilsidst opstår der en vis intellektuel træthed overfor spørgsmålet om ejendomsrettens overgang; det synes håbløst at finde en enhedsløsning af dette spørgsmål ud fra en enkelt eller enkelte få kendsgerninger blandt mangfoldigheden i nutidens omsætning; og den tanke melder sig, om ikke årsagen til vanskeligheden ved at finde en løsning ligger i, at vi i omsætningen står overfor to forskellige forhold eller relationer, nemlig den enkelte handelsforhold til *køberens* eller erhververens *kreditorer og senere erhververe* fra ham, altså handlens retsvirkning fremefter, og samme handel i forhold til *sælgerens* eller overdragerens *kreditorer og senere erhververe*. Denne opfattelse er, som tidligere omtalt, fremsat af *Torp*. Han gør videre gældende, at den enkelte handels gyldighed virkelig vil stille sig forskellig i disse to relationer, at dens gyldighed overfor sælgerens kreditorer og erhververe vil bero på ét sæt kendsgerninger, men dens gyldighed overfor køberens kreditorer og erhververe på helt andre kendsgerninger. Udgangspunktet i dansk ret er vel, at det er parternes *aftale*, der må bestemme retsvirkningerne også overfor tredjemand, jfr K L § 16, der ganske vist kun handler om køberrelationen. Men aftalen tier i reglen om disse retsvirkninger; og når aftalerne ikke udtrykkelig udtaler sig om spørgsmålet om ejendomsrettens overgang, må løsningen bero på de handlen ledsagende omstændigheder, men de omstændigheder, som der her kan være tale om at lægge vægt på, kan blive meget forskellige i de to nævnte relationer. I forhold I, til *køberens kreditorer og erhververe* må der særlig lægges vægt på sådanne omstændigheder som, at tingen er overleveret, eller stillet til køberens disposition, eller i forsendelseskøb tillige, at varen er afsendt, og køberen ved artsbestemte genstande har fået meddelelse herom, i hvilke tilfælde ejendomsretten normalt må anses overført, medens det, når tingen ikke er overleveret eller stillet til disposition eller afsendt som nævnt, er naturligst at opfatte sælgerens fortsatte besiddelse som udtryk for, at han forbeholder sig ejendomsretten, indtil betaling sker. Medens der således i denne relation sondres mellem, om tingen er *overleveret o l eller ej*, sondres der derimod i forhold II, til sælgerens *kreditorer og*

I det følgende anvendes for illustrerings skyld udtrykkene sælger og køber istedenfor de mere omfattende: overdrager og erhverver. Ved gaver kommer desuden i forskellige retninger særlige hensyn og følgelig særlige regler frem.

erhververe mellem, om tingen er *individuel* bestemt eller *generisk bestemt*, idet det i førstnævnte tilfælde skal anses at være den naturligste opfattelse af parternes mening at gøre køberen til ejer straks, medmindre særlige fakta viser det modsatte. Ved generisk bestemte ting kan parternes mening ikke opfattes på denne måde; her må en særlig overdragelsesakt komme til for at gøre køberen til ejer, navnlig varens individualisering gennem afsendelse + meddelelse til køberen, *Torp* s 333 ff, 344—45, 340—44, smh m 368—70.

Denne opfattelse har sikkert haft stor betydning som ansporende til eftertanke og fornyet undersøgelse; og den har kritisk set virket gavnlig opløsende på visse teorier. *Torp* har således i sin kritik af alternativteorien på en virkningsfuld og træffende måde påvist det noget inkommensurable i denne teoris krav om betaling eller overleverelse; ti at kræve betaling kan have en vis betydning for sælgerens kreditorer; og at kræve overlevering kan have betydning for senere omsætningserhververe; men at kræve enten betaling eller overleverelse som betingelse for at give omsætningsbeskyttelse i *begge* retninger, både mod kreditorer og omsætningserhververe, er der ingen mening i, *Torp* 363—64.

Det ses imidlertid ikke, at *Torps* egen opfattelse har bragt os klarhed eller nogen løsning af problemet. Det at ville bruge de handlede ledsagende omstændigheder som fortolkningsbidrag for at finde parternes mening må nu for det første siges at være et arbejde på ret gyngende grund netop på det heromhandlede område, *hvor* parterne i reglen ikke har tænkt det fjerneste over retsvirkningen ud over dem selv, — undtagen hvor de spekulerer på humbugstreger til at bedrage kreditorerne med, som ved møbellån — og *hvor* parternes aftale, som anført, til syvende og sidst heller ikke bør være afgørende. Men dernæst er det overordenlig vanskeligt at få virkelig fat på, hvorledes denne opfattelse nærmere vil *begrunde*, hvorfor den i bedømmelsen af den enkelte handels gyldighed må lægge vægt på de anførte *forskellige* momenter i de to nævnte relationer, således at spørgsmålet om ejendomsrettens overgang former sig forskelligt i disse. Vi kan gøre en stikprøve på denne relationslære ved at tage en situation, der formentlig som i en nøddeskal vil vise os, om det til syvende og sidst er muligt at opløse ejendomsrettens overgang i de to relationer eller ej. Vi tager den situation, at både sælger og køber går fallit, og at køberen endnu ikke har fået salgsgenstanden, der er individuelt bestemt, og sælgeren ikke har fået pengene. Bedømmelsen af handlens gyldighed både set i relation til sælgerens

kreditorer og til køberens kreditorer kommer da frem samtidig. Man kunne da her spørge: er det den anførte opfattelses mening, at køberens bo i spørgsmålet om den omtvistede handels gyldighed kan beråbe sig på ét sæt kendsgerninger, og sælgerens bo på et andet, herfra forskelligt sæt kendsgerninger? Er det meningen ud fra de af denne opfattelse selv angivne momenter, at sælgerens bo altså skal kunne hævde, at da den genstand, handlen drejer sig om, hverken er overleveret eller stillet til disposition eller afsendt, er ejendomsretten ikke gået over i *forhold til køberens kreditorer* (og erhververe), hvilket altså fører til, at salgsgenstanden ikke kan tages af køberens bo, men bliver hos sælgerens bo? Men samtidig kan jo køberens bo ifølge samme relationslære hævde, at da genstanden er individuelt bestemt, er ejendomsretten i *forhold til sælgerens kreditorer* allerede gyldig gået over til køberen; disse kreditorer må følgelig aflevere den solgte genstand til køberens bo!

Dette er selvfølgelig ikke meningen, ti i så fald ville vi opleve det, at to konkursboer, to skifteretter kunne gøre krav på samme genstand ud fra to forskellige, lige beføjede sæt kendsgerninger, og at efter dansk ret begge boer måtte tilkendes retten til samme omtvistede genstand.

Der mangler nemlig i det ovenfor givne situationsbillede af konflikten mellem boerne, som man vil se, det lille spørgsmål om *beta-lingen*; og føjes dette spørgsmål ind, løses den tilsyneladende uløselige konflikt mellem de to relationers forskellige kendsgerninger ret let. Sælgerens bo kan nemlig ikke blankt og ubetinget nægte at udlevere genstanden til køberens bo; sælgerens bo kan, støttende sig på sit sæt kendsgerninger — genstanden ikke overgivet el — *kun* nægte at udlevere genstanden, *hvis* køberens bo ikke fuldtud vil betale købesummen; sælgerens bo kan altså ikke nedskæres i sit krav til en dividende. Og køberens bo kan, beråbende sig på sine kendsgerninger — salgsaftalen om en individuelt bestemt ting — også *kun* forlange denne udleveret af sælgerens bo, *hvis* det vil betale dette fuldtud. Det bliver således til syvende og sidst den samme betragtning, der er afgørende i begge relationer. Dette er vistnok også, såvidt det kan ses, den anførte relationslæres mening. Den tager nemlig, som før bemærket, til syvende og sidst kun de af den anførte forskellige sæt momenter som fortolkningsbidrag til at finde det bagved liggende, parternes mening. Og ved den ubestemthed i kon- turerne, som herved opstår, undgår læren den forskellige afgørelse i forhold til de forskellige boer. Ved omtalen af forholdet til sælge-

rens bo siges det nemlig, at når tingen er individuelt bestemt, må parternes mening ganske vist normalt være, at køberen straks skal være ejer og følgelig beskyttet mod sælgerens bo; og hvor der er solgt på kredit, gælder dette ubetinget; men da formodningen må være for, at der er solgt kontant, får køberen i reglen »kun en af købesummens betaling betinget ejendomsret«, *Torp* s 368. Og ved omtalen af forholdet til køberens bo siges det netop, at når betaling endnu ikke er sket, »må sælgerens fortsatte besiddelse naturligt opfattes som udtryk for, at han forbeholder sig ejendomsretten, indtil betaling sker«, *Torp* s 343. Ved det, der således antages at være parternes mening, bliver der fuld overensstemmelse mellem afgørelserne i forhold til begge boer; og det bliver altså til syvende og sidst det samme moment — som alle andre momenter kun er sekundære udtryk for — altså parternes aftale eller mening, der er afgørende i begge relationer.

Nu er ganske vist parternes aftale eller mening et noget luftigt fænomen, hvor det, som her, gælder deres handels retsvirkninger overfor deres eventuelle senere respektive konkursboer. Det kan forøvrig ingenlunde, end ikke blot i almindelighed, siges, at sælgerens fortsatte besiddelse skulle være et udtryk for netop den tanke at beholde ejendomsretten, indtil betaling sker; denne fortsatte besiddelse kan skyldes mange andre grunde end hensynet til betalingen, f.eks. transportvanskeligheder, og hvorfor er det parternes mening ved individuelt bestemte ting straks at gøre køberen til ejer? Hvis tingen først leveres senere, mener sælgeren måske, at ejendomsretten først skal gå over ved overgivelsen, jfr *Aagesen* og *B G B*. Men dernæst kan *parternes aftale*, selvom den iøvrig er klar, *heller ikke* ubetinget være *bindende for deres konkursboer*; sælgeren kan således ikke, som anførte lære synes at mene, ved at give køberen kredit, forbinde sit senere konkursbo til at udlevere salgsgenstanden og nøjes med at konkurrere i køberens bo, se nedenfor. Men ser vi bort fra disse vanskeligheder, vil man jo nok kunne konstruere eller fingere parternes mening som den fornuftige løsning: at sælgerens bo kun skal udlevere salgsgenstanden, hvis køberens bo vil betale den fuldtud, og at dette bo, selv ved individuelt bestemte ting, kun kan forlange denne udleveret, hvis det vil betale således, men dette strider mod reglerne om stansningsret, jfr ovenfor s 801—04.

Men når det således i virkeligheden er det samme moment og den samme betragtning, der er afgørende i begge relationer, hvorledes er anførte lære da overhovedet kommet ind på sin grundbetragtning,

at spørgsmålet om handlens gyldighed, ejendomsrettens overgang må bedømmes forskelligt i de to relationer, at et sæt kendsgerninger her er afgørende i forhold til køberens bo (såvelsom til senere erhververe), men at et andet, herfra forskelligt sæt kendsgerninger er afgørende i forhold til sælgerens bo?

Svaret turde være, at når læren taler om forholdet til køberens bo og kreditorer idethele, har den i virkeligheden en helt anden retsvirkning for øje end det, man i almindelighed forstår ved ejendomsrettens overgang, nemlig sælgerens *stansningsret*, medens den derimod, når den taler om forholdet til sælgerens bo m m, har ejendomsrettens normale overgang eller *prioritetsvirkningen* for øje. Der er opstillet flere sindrige konstruktioner til forklaring af stansningsrettens natur. Jeg skal imidlertid her holde mig til, hvad stansningsretten formentlig faktisk er i forholdet til spørgsmålet om prioritetsvirkningen. Disse to retsvirkninger, prioritetsvirkningen — almindelig kaldet ejendomsrettens overgang — og stansningsretten, er begge udtryk for, hvad man måske kunne kalde kontrahentbeskyttelse overfor tredjemand; men de må skarpt adskilles; og forskellen klarer sig, når man betragter dem omsætningsøkonomisk, ser på dem ud fra omsætningsøkonomiens reelle formål. Prioritetsvirkningen kan man da kalde den principale kontrahentbeskyttelse, stansningsretten den subsidiære. Det, en handel først og fremmest tilstræber, er selvfølgelig værdiernes ombytning; den tilstræber principalt, at køberen får tingen og sælgeren pengene, at ejendomsretten over disse værdier går over, d v s at denne omsætning står urokket af tredjemand, kontrahenternes respektive kreditorer såvelsom eventuelle senere eller tidligere erhververe. Men lider handlen skibbrud, idet katastrofen, en kontrahents konkurs, afbryder handelens normale forløb, værdiernes ombytning, så ønsker selvfølgelig enhver kontrahent ialtfald subsidiært ud af skibbruddet at redde sin egen ting tilbage, da han nu ikke kan få det, han principalt ønsker, medkontrahentens lovede ydelse. Medens prioritetsvirkningens indtræden er handlens normale liv, er stansningsretten, både den passive og aktive, derimod, for at bruge et billede, et redningskorps for medkontrahenter i tilfælde af katastrofe for modparten. Vi møder altså her et forhold, der m h t en kontrakts virkning for *tredjemand* er i en vis forstand beslægtet med det forhold, vi ved *kontraktens virkning mellem parterne* møder ved sondringen mellem opfyldelsesinteresse og negativ kontraktsinteresse. Men selv denne stansningsret, passiv og aktiv, må retsordenen sætte en vis grænse for. Stans-

ningsretten *ophører* m a o fra et vist stadium. Medens ejendomsrettens overdragelse for sælgeren i den normale handel betyder, at han mister ejendomsretten over sin egen ting mod til gengæld at få ejendomsret over modpartens ydelse, betyder stansningsrettens ophør derimod for ham, at han mister ejendomsretten over sin egen ydelse og dog ikke får ejendomsret til modpartens. Og der er intet-somhelst mærkværdigt i, at skæringspunkterne for disse to forskellige retsvirkninger, for ejendomsrettens normale overgang — eller prioritetsvirkningen — og for stansningsrettens ophør, ligger på meget forskellige faktiske stadier.

At nævnte relationslære nu, når den taler om ejendomsrettens overgang i relation til køberens bo m m, i virkeligheden tænker på stansningsrettens ophør, ses deraf, at de domme, som den i denne relation anfører som erfaringsgrundlag for sin opfattelse, netop er domme, der angår stansningsretten, og som i præmisserne blander denne og spørgsmålet om ejendomsrettens overgang i det hele sammen, se dommene, der anføres hos Torp s 342 note 66 (jfr s 340 note 57), s 343 note 68, 1 udg 330 note 53 og 55.

Dommen i J U 1858. 166 angik et tilfælde, hvor en vare sendtes af A til B, men hvor varen samt faktura først ankom til B, efterat denne var gået fallit. Boet satte sig i besiddelse af varen, og skifteretten statuerede, at ejendomsretten var gået over til B, ved varens afsendelse til ham inden hans fallit, idet »afsendelse med posten må sættes lige med overleverelse«, hvorfor varen måtte tilfalde boet. Men overretten udtalte: »Overretten kan ikke være enig med Skifteretten i, at ordinere de Varers Afsendelse med Posten til Ordinateuren skulde kunne sættes lige med Overleverelse«, hvorfor ejendomsretten ikke var gået over; og varen tilkendtes derfor sælgeren.

Dommen lever, som man vil se, i den gamle tankegang, at der til ejendomsrets overførelse kræves en overleverelse, traditio. Det var også den herskende opfattelse på dommens tid, omend man allerede den gang ikke længer tog overleverelse i aldeles bogstavelig fysisk forstand (idet man f eks anerkendte *constitutum possessorium*), en lidt friere opfattelse, der jo også indirekte viser sig i drøftelsen mellem overret og underret. Man mente i og for sig nok, at der var akter, der kunne sættes lige med »overleverelse«, men afsendelsen mentes altså i afgørende instans ikke at være en hermed analog akt.

Men dernæst sammenblander dommen prioritetsvirkningen med stansningsretten. Sagen drejede sig jo i virkeligheden ikke, som dommen siger, om »ejendomsrettens overgang« fra sælger til køber

på normal måde, ved udveksling af ydelse mod ydelse, men om den ene medkontrahents, i dette tilfælde sælgerens ret til, da handlen led skibbrud ved fallitten, aktivt at redde sin ting ud af fallitboet, en subsidiær ret, han i nugældende ret ville have i henhold til reglen om den aktive stansningsret i købelovens § 41; og overrettens retsinstinkt har således været rigtigt nok.

Et lignede tilfælde afgjordes ved dom i J U 1859. 603, med samme begrundelse og samme resultat.

Allerede forinden denne sidste dom var fallitloven af 30 dec 1858 udkommet; men den sammenblandede ligeledes spørgsmålet prioritetsvirkning og stansningsret, idet den i § 10 udtalte, at »varer, der kommer boet tilhænde, efterat det er taget under behandling, skal tilbagegives vedkommende, *forsåvidt fallenten ej forinden fallitten har erhvervet ejendomsret* (udh af mig) over samme og boet ej heller vil overtage dem imod at betale, hvad derfor skyldes«. Og da de nævnte domme netop fastslog, at fallenten ikke ved sælgerens afsendelse af varer var blevet ejer, og boet derfor ikke kunne tilegne sig dem uden at betale, var der derfor nøje overensstemmelse mellem § 10 og praksis, og den sidstnævnte dom kunne ligefrem til begrundelse henvise til den nylig udkomne fallitlov.

I tilfældet i J U 1861. 846, hvor varerne ikke blot var afsendt før fallitten, men hvor køberen allerede inden denne havde fået faktura fra sælgeren med meddelelse om varens afsendelse på køberens risiko, *antoges ejendomsretten for overført* til ham *inden fallitten*, og *derfor* kunne sælgeren ikke kræve varen tilbage fra boet, altså ganske ud fra de tidligere dommes og fallitlovens begrundelse med sammenblanding af stansningsret og prioritetsvirkning.

Af denne sammenblanding er også fallitloven 1858 § 10's afløser, konkurslovens § 4 udsprunget, idet det sikkert ikke har været denne bestemmelses mening, at boet skulle betale varen også, når fallenten forinden fallitten har erhvervet ejendomsret over varen, Retslæren I s 135.

Om K L § 4 har der stået stærk strid, se bl a *Heckscher*: Kreditsalg og Sælgerens Stansningsret, 1885 s 189—97, jfr s 101—2, *Jul. Lassen*, Obligationsret Spec Del, 1897 s 116—17, *Ernst Møller* i T f R 1896 s 134 ff, *Grundtvig* i U f R 1898. 859—60.

Både fallitlovens § 10 og konkurslovens § 4 opfordrede ligefrem ved selve deres udtryksmåde domstolene til at spekulere over tilfælde, hvor ejendomsretten måtte være overført allerede inden

fallitten, eller, oversat i andre ord, tilfælde, hvor stansningsretten ikke længer kunne udøves. Og dommene fortsatte da også efter konkursloven, ligesom efter fallitloven, den linje, som nævnte dom i J U 1861. 846 havde angivet, at afsendelse i forbindelse med fakturaanmeldelse om afsendelse for købers regning og risiko e l inden fallitten måtte anses at have overført ejendomsretten — afskåret stansningsretten. I dommen i U f R 1876. 567, hvor både afsendelse og nævnte meddelelse var sket inden købers fallit, og hvor varerne henlå ufortoldede på toldboden, da han gik fallit, ansås sælgerens ejendomsret for overgået inden denne, idet det tilføjes, at *toldvæsenet* måtte siges at *besidde på køberens* vegne, medens de tidligere, ovennævnte domme havde udtalt om stadiet forinden oplæggelsen hos toldvæsenet, at *postvæsenet* derimod måtte anses at *besidde på sælgerens* vegne. I dommen i U f R 1877. 322 var ikke blot afsendelse, fakturaanmeldelse og oplæggelse hos toldvæsenet sket før fallitten, men både told og fragt var betalt forinden denne. Også her ansås ejendomsretten for overgået d v s stansningsretten ophørt.

Det er, som det vil ses, ret tvivlsomme overvejelser, denne praksis idethele var inde på. Er det i grunden rigtigt at sætte skæringspunktet for stansningsretten, grænsen for dennes udøvelse ved stadiet afsendelse + fakturameddelelse, fragtbrev e l, eller er det ikke retfærdigere mod sælgeren og idethele rigtigere at skyde grænsen længere ud, til varernes oplægning på toldboden, eller lidt længere endnu, til fragts og toldens betaling?

Man vil ikke kunne påstå, at denne praksis var nået til et afklaret standpunkt i disse højst tvivlsomme spørgsmål. Alligevel tog ovennævnte relationslære stadiet afsendelse + meddelelse herom ved faktura, fragtbrev e l som det rette i varehandlen i køberrelationen, som det, der her kunne ligestilles med overgivelse; og skønt dette stadium, afsendelse + nævnte meddelelse, i denne praksis, som ovenfor vist, overhovedet kun var anvendt i denne enkelte, særlige konflikt, sælgerens aktive stansningsret i købers konkursbo, udvidede relationslæren dette standpunkt — der var tvivlsomt selv indenfor dets eget snevre område — til at være vejledende i hele relationen, altså i forhold til købers kreditorer idethele og endda til senere erhververe fra ham, Torp s 342—43. Dommenes begrænsede og ikke befæstede stilling til spørgsmålet om stansningsret fik således ved denne lære en udvidelse og almindelig gyldighed, som denne praksis ihvertfald ikke kunne afgive erfaringsgrundlag for.

At f e k s de praktiske grunde, der lå bag dommenes fastsættelse af skæringspunktet for stansningsrettens udøvelse, også skulle være ledende i den herfra ganske forskellige konflikt, sælgeren ktr senere omsætningserhververe fra køberen, er jo ikke på forhånd sandsynligt, og blev ihvertfald ikke godtgjort af læren. Og denne gik endnu videre og overførte kravet om afsendelse + oftnævnte meddelelse udenfor køber-relationen, hvortil en stansningsretspraksis jo dog ihvertfald burde være begrænset, til sælger-relationen, altså til selve spørgsmålet om ejendomsrettens normale overgang eller prioritetsvirkningen og udtalte altså også her, at til denne overgang var afsendelse ikke nok, men at også her måtte der kræves fakturameddelelse e l som nævnt, se *Torp* s 369—70. For denne udvidelse kunne læren heller ikke anføre domme som erfaringsgrundlag, men måtte nøjes med at henvise til køber-relationen, altså i virkeligheden til stansningsretspraksis. Det var af gode grunde, læren her ikke kunne anføre praksis, ti, som vi nedenfor skal se, kræver vore domstole med rette *end ikke afsendelse* til ejendomsrettens gyldige overgang i varehandlen, endsige endnu flere akter.

I senere dansk ret er stadiet: afsendelse + meddelelse nu ovenikøbet blevet helt afskaffet indenfor dets eget snevre område, stansningsrettens. Det tredje stadium i dennes udvikling efter fallitloven af 1858 og konkursloven af 1872 er købeloven af 1906 §§ 39 og 41.

Disse bestemmelser har fuldstændig afskaffet de tidligere tvivlsomme stadier, afsendelse + meddelelse, den ligeledes af relationslæren i køber-relationen nævnte dispositionsstillelse, og — i overensstemmelse med moderne europæisk ret — med føje skudt grænsen for sælgerens stansningsret længst mulig ud, endnu længere end til varens oplægning på toldboden, nemlig lige til selve varens fysiske *overgivelse* til køberen. At sælgeren har afsendt varen og sendt meddelelse herom inden købers fallit, faktura, fragtbrev o s v inden denne, forhindrer ikke sælgeren det ringeste i at stanse varen og kræve den udleveret af boet ifølge §§ 39 og 41, når blot varen selv ikke er *overgivet* inden fallitten til køberen. Og vel havde praksis lige efter købelovens ikrafttræden stadig nogle tilbagefald til den

Domme, der angår forholdet til senere erhververe fra køberen, således U f R 1891. 555, og de af Grundtvig hos *Torp* s 341 note 59 anførte, U f R 1896. 564 og 1896. 493, har intet med afsendelse at gøre og handler idethele om eksstinktive erhvervelser, der intetsomhelst har med stansningsretten at gøre, se nedenfor.

gamle tvivlsomme vane med at tillægge modtagelse af fragtbreve e l i forbindelse med oplæggelse på toldboden m m betydning som afskærende stansningsret, se U f R 1908. 447, 1911. 862 og 1914. 277. Men førstnævnte dom, der blev appelleret, blev omstødt af højesteret, U f R 1909. 177, der med føje udtalte, at oplæggelse på toldboden samt fragtbrevs udlevering til køberen ikke kan anses for *overgivelse*, se også H R D i U f R 1913. 117. Og selvom der ikke blot er sket oplæggelse på toldboden og udlevering af faktura og fragtbrev til køberen, men denne endog har hjemtaget dele af det oplagte vareparti inden fallitten, bør sælgeren sikkert kunne udøve stansningsret overfor den ikke hjemtagne del af partiet, ti ordet overgivelse må tages strengt, hvis ikke de faste linjer, som handelslivet kræver, og som §§ 39 og 41 tilstræber, skal forflygtiges, jfr også U f R 1929. 177. Men naturligvis kan varen overgives ikke blot til køberen, men også til hans folk — kuske, pakhusbetjente, hans agent eller anden, rent privat fuldmægtig eller repræsentant for ham.

Imod tendensen i dommene i U f R 1911. 862 og 1914. 277 til at lægge vægt på delvis hjemtagelse har en af selve lovgiverne til købeloven, *Jul. Lassen* med rette skarpt advaret, se *Jul. Lassen* i T f R 1916 s 23, se også *Almén*: Kommentar I s 609 med note 95. Også ved individuelt bestemte ting kan delvis hjemtagelse forekomme, se et mærkeligt tilfælde i U f R 1902. 580, hvor en portkarm var afhentet og indsat i bygningen før fallitten, men selve portene m m endnu ikke var afhentet inden denne.

Den omstændighed, at køberen har fået tilstillet *konnossement*, *fragtbrev eller udleveringsseddel* eller andet dokument, i kraft af hvilket han nu kan kræve varen udleveret, kan ikke udelukke sælgerens stansningsret, sålænge selve varen ikke fysisk er overgivet til køberen eller hans folk. At der skulle gøres nogen undtagelse herfra for enkelte af de omtalte dokumenter, f eks for *fragtbrevet* (således *L. A. Grundtvig* i U f R 1907 B. 52), indses ikke, se også *Almén* II 616, *Niels Lassen* i T f R 1907. 277, *Lassen* og *Ussing* s 194 og U f R 1909. 177, 1914. 465. Ej heller ses der at være nogen grund til at gøre undtagelse for *udleveringsseddens* vedkommende; afgørelsen i U f R 1920. 294 kan derfor formentlig ikke fastholdes og turde idethele være meget betænkelig; se nu også U f R 1935. 408.

Hvis varen er overgivet til køberens egne folk, hans kusk, hans pakhusbetjente, hans agent e l, er sælgerens stansningsret ophørt. Men man må være meget streng i fortolkningen af, hvad der skal forstås ved køberens folk, hans fuldmægtig eller repræsentant, hvis ikke de faste linjer, der tilsigtes med lovens fordring om fysisk overgivelse, skal svækkes, og vi ad omveje skal føres tilbage til den udflydende retstilstand, som det var købeloven 1906 §§ 39 og 41's hensigt at afskaffe. *Toldvæsenet* kan således på ingen måde betragtes som køberens repræsentant; og den omstændighed, at køberen har betalt tolden, jfr *L. A. Grundtvig* s st 53, ses heller ikke at

kunne hindre sælgerens stansningsret, ligesålidt som nogen anden foranstaltning, der letter køberen at råde over varen, når dog selve varen stadig ikke eller ikke helt er fysisk overgivet til køberen eller hans folk, som loven kræver, se også *Almén* 616.

Et *oplagshus* eller en *speditør*, under hvis adresse varen er ankommet, kan heller ikke anses særlig for køberens repræsentant eller fuldmægtig, hvorfor sælgeren stadig kan udøve stansningsret, sålænge varepartiet fysisk befinder sig hos oplagshuset eller speditøren, uanset at køberen i kraft af konnossementet eller udleveringsseddel kan råde over partiet, hvornår han vil, se U f R 1923. 361, 1929. 177. Oplagshuse og speditører er ligeså vel som toldvæsenet neutrale mellemmand mellem sælgere og købere og kan ikke af disse sidste annekteres som deres særlige repræsentant.

En ret ofte benyttet fremgangsmåde for oplægning af varer i København er, at køberen lader sig indtegne i oplagshusets (derunder frihavens og toldpakhusets) bøger som ejer, hvorefter han hæfter for pakhuslejen; og idet konnossementet er deponeret hos oplagshuset, kan han råde over varen ved udleveringssedler. Der spores undertiden tendenser i praksis til under disse omstændigheder at betragte oplagshuset som køberens repræsentant og således frakende sælgeren stansningsret i disse tilfælde. Der er imidlertid her modstridende domme, se p d e s U f R 1929. 222, der under disse omstændigheder nægtede sælgeren stansningsret, og p d a s U f R 1919. 475, der tillagde sælgeren stansningsret, endskønt køberen var blevet noteret i pakhusets (toldvæsenets) bøger som ejer af varen og havde fortoldet og hjemtaget en del af partiet. Jeg ser alt i alt ikke rettere end, at den sidstnævnte afgørelse er den rette og bedst stemmende med lovens §§ 39 og 41. At køberens indtegnning i pakhusets bøger skulle være mere egnet til at hindre sælgerens stansningsret end andre foranstaltninger, der letter køberen at disponere over varen eller fastslår hans ejendomsret, såsom dokumenter, fragtbrev, konnossement e l, eller toldkvittering for toldens berigtigelse, ses ikke. Hovedsagen er, at toldvæsenet, jernbanen, frihavnen, andet pakhus, speditøren o l, *når og forsåvidt de kun er led*, derunder *det sidste led i omsætningskæden* fra sælger til køber, ikke kan tilegnes af denne sidste som dennes særlige fuldmægtig eller repræsentant. Det giver den klareste og sikreste ordning, at de nævnte offentlige og private indretninger eller personer, som er befordrere og tjenere af samfundets omsætning mellem sælgere og købere, altid i denne omsætning kan betragte sig som neutrale, upartiske mellemmand og derfor også trygt i deres praksis gå ud fra, at uanset, om der præsenteres dem konnossement, fragtbrev, udleveringsseddel, eller om tolden er betalt, eller om køberen er indtegnet i deres bøger som ejer, skal de ikke udlevere varen, når sælgeren sender dem stansningsordre, og køberen er gået fallit, har stanset sine betalinger e l. Mister forretningslivet her det faste holdepunkt, kravet om den iværksatte fysiske overgivelse til køberen eller dennes egne folk, indføres der igen en usikkerhed, som det var §§ 39 og 41's mening at afskaffe. En afgørelse som den i U f R 1929. 222 anførte synes mig i betænkelig grad at udviske disse lovens klare linjer, se dog *Ussing: Køb*, 1929, s 94 noten, og linjen i

U f R 1919. 475 bør derfor formentlig fastholdes, jfr også U f R 1929. 177 og senere domme i U f R 1935. 408, 592. Dommen i U f R 1931. 828 må anses for meget tvivlsom. Den rette skarpe kurs er fastholdt i nævnte dom i U f R 1935. 408.

Først når køberen, efterat omsætningen er helt endt, og alle led er passeret, når køberen altså, f eks efterat have fået varen udleveret af toldvæsenet som det sidste led, derefter sælger varen videre og anmoder f eks en speditør om at forsende den videre, da er stansningsretten ophørt, og vedkommende speditør er i så fald alene køberens repræsentant, nemlig *i et helt nyt forhold*, hvor den hidtilværende køber nu er sælger e l; således med rette U f R 1931. 130, og formentlig også U f R 1931. 828, hvor varen først var sendt til en speditør J, der senere udleverede den til en anden speditør R, der virkelig i dette tilfælde måtte anses alene at være *køberens speditør*, der alene besad godset (på sit frilager) på køberens vegne. Men når der er udstedt konnossement på varen, og dette transporteres til en godtroende tredjemand, f eks til en bank til håndpant, er stansningsretten *eksstingveret*, U f R 1940. 1092.

Se iøvrigt hertil *Illum* i U f R 1947 B s 190—96.

Men når retsudviklingen således ganske har taget grunden bort under skæringspunktet afsendelse + meddelelse selv på det snevre område, stansningsretten, hvorfra dette skæringspunkt hentede sin støtte i erfaringen, bortfalder denne grund for at bruge det i de andre retninger, hvortil relationslæren udvidede dets anvendelse. Her var forøvrig et punkt, hvor læren anvendte samme moment i begge sine relationer. Men også her er udviklingen gået den imod. Medens retsudviklingen ved stansningsretten, lærens køber-relation, har skudt skæringspunktet, som vist, længere og længere *fremefter* i omsætningsleddene, helt ud til varens fysiske overgivelse, så har, som vi skal se, retsudviklingen ved ejendomsrettens normale overgang, prioritetsvirkningen, i lærens relation til sælgers kreditorer, omvendt skudt skæringspunktet længere og længere *tilbage*, ved individuelt bestemte ting helt tilbage til aftalen, ved artsbestemte ting tilbage til den bevislige normale individualisering. Der kræves således ikke afsendelse + fakturas eller fragtbrevs modtagelse. Modsætningen mellem lærens to relationer er således endog langt dybere og stærkere, end læren selv har tænkt sig. Men det er ikke så sært, ti der er slet ikke tale om det samme spørgsmål i to forskellige relationer, men derimod om to vidt forskellige spørgsmål, som derfor overhovedet ikke kan sammenlignes i de to relationer, som læren gør. Når vi nemlig, følgende relationslærens metode, til eksempel siger, at ejendomsretten er gået over i forholdet til sælgerens kreditorer f eks allerede ved aftalen, men i forhold til købe-

rens kreditorer først ved overgivelsen, så tænkes der, som før fremhævet ved ejendomsrettens overgang i forhold til sælgerens kreditorer på den *normale* overgang, altså på tingens udlevering til køberen *mod pengenes udlevering til sælgeren* og hans bo, medens der ved ejendomsrettens overgang i forhold til køberens kreditorer tænkes på den *unormale* overgang, stansningsrettens ophør, på tingens udlevering til køberen og hans bo *uden* samtidig udlevering af pengene, modydelsen. Og at man således, når man taler om to ganske forskellige retsvirkninger, må komme til vidt forskellige stadier eller betingelser for disse retsvirkningers indtræden, er meget naturligt. Men hver af disse selvstændige retsvirkninger indtræder med gyldighed i begge relationer på samme stadium. Og ydermere kan *hver af disse retsvirkninger*, både den normale ejendomsovergang eller prioritetsvirkningen og stansningsrettens ophør, *forekomme i begge* de angivne relationer, *både overfor sælgers bo og købers bo* og overfor begge *bero på de samme kendsgerninger*. Stansningsretten er således ikke noget for *sælgeren* særligt; når den i lovene og systemerne almindelig kun omtales i forhold til sælgeren, er det, fordi denne beføjelse faktisk hyppigst i livet har betydning for ham; men den *kan* meget vel forekomme også i forbindelse med køberen. Ved byttemidler mellem artsbestemte ydelser — f. eks korn mod gødningsstoffer — ses dette forhold jo klart. Og bestemmelserne om stansningsretten i købelovens §§ 39 og 41 må naturligvis her finde anvendelse på begge handlens parter. Men selv ved de almindelige handler, varer mod penge, kan stansningsret for køberen komme frem; og hvad enten den artsbestemte ydelse, der skal leveres, er korn eller penge, må synspunktet for stansningsrettens anvendelse naturligvis være det samme. Dette fremgår også klart af konkurslovens § 4. Denne bestemmelse er ikke ophævet ved købelovens §§ 39 og 41, men dens felt er blevet stærkt begrænset ved disse nye regler. Men den gælder altså ved siden af dem, for så vidt der måtte være plads for den; og det er der netop ved penge og andre betalingsmidler. I modsætning til §§ 39 og 41 handler den ikke blot om varer og individuelle salgsgenstande; den går videre, idet den siger: »Komme *Penge*, Varer, Konnossementer, *Veksler* og *deslige*, som er afsendte til Skyldneren, saaledes at han for Erhvervelsen skal yde Vederlag, Boet tilhænde, efterat det er taget under Konkursbehandling« o s v. Og den udtaler her faktisk den samme aktive stansningsret for køberen m h t penge og andre betalingsmidler, som købelovens § 41 fastslår for sælgeren

m h t varer og andre salgsgenstande. Og er pengene eller andet betalingsmiddel (check, veksel) endnu undervejs til sælgeren, må analogien af købelovens § 39 komme køberen tilgode; til samme resultat fører forøvrig K L § 16, 1 stk.

§ 4's forbehold i indskudssætningen om ejendomsrettens overførelse forinden fallitten får netop ingen betydning ved penge og andre betalingsmidler, ti ejendomsret over disse får man overhovedet normalt først ved overgivelsen. *Da* forøvrig § 4's *ordlyd* — mod, hvad der, som anført vistnok har været meningen — i virkeligheden hjemler stansningsret — uanset ejendomsoverførelse til køberen forinden fallitten — og *da* dette ubetinget er den fornuftigste løsning, og *da* denne nu tilmed kræves af harmonien med købelovens § 41, er der selvfølgelig al god grund til at tage § 4 på ordet. Jfr *Ussing: Køb*. 1950. 101—02.

Omvendt kan prioritetsvirkningen eller ejendomsrettens normale overgang også her få betydning for sælgeren i forhold til køberens bo, omend denne retsvirkning naturligvis hyppigst i livet har betydning for køberen i forhold til sælgerens bo. Klarest er også her forholdet ved byttehandlen. Hvis det må antages, at ejendomsretten til individuelt bestemte ting eller til individualiserede varer går over ved aftalen, så er den ved byttehandlen gået over i begge relationer, med gyldighed for begge medkontrahenters boer, fra aftalen. Men forholdet bliver ikke væsensforskelligt herfra, fordi modydelsen ikke er korn f eks, men penge eller andre betalingsmidler. Penge er jo simpelthen kun et repræsentativ for korn og andre ydelser, der tilfredsstillter almenmenneskelige fornødenheder. Hvis ydelsen ikke er individualiseret i aftalens øjeblik, men først bliver det senere, er det et tvivlsomt spørgsmål, hvad der kræves til individualisering, og, om denne alene er tilstrækkelig til overførelse af ejendomsretten, se nærmere nedenfor. Men, som vi skal se, opstår spørgsmålet om ejendomsrettens overgang ved individualisering og dennes nærmere bestemmelse lige så vel ved penge og andre betalingsmidler som ved andre artsbestemte ydelser, varer o l.

Vi kan da formentlig sammenfatte resultaterne af den foregående undersøgelse således, at både ved spørgsmålet om ejendomsrettens normale overgang, ydelsens erlæggelse betinget af modydelsens erlæggelse, og ved stansningsretten og dens ophør, bliver afgørelsen den samme i begge relationer; retsvirkningens indtræden eller ikke-indtræden beror både i forhold til købers og sælgers bo på de samme kendsgerninger.

Men ikke blot i forhold til kreditorerne, også i forhold til senere

erhververe vil det vise sig, at der ikke kan gøres forskel på de to relationer. Ejendomsoverdragelsens gyldighed vil både i forhold til senere erhververe fra sælgeren og til senere erhververe fra køberen vise sig at bero på de samme kendsgerninger.

At de samme kendsgerninger må være afgørende i forhold både til sælgerens og køberens *omsætningserhververe*, erkendes faktisk af *Torp*, hvor han taler om forholdets ordning *efter sagens natur*, idet han er enig med nyere lovgivninger i, at der her bør lægges vægt på tingens overgivelse til tredjemand i god tro fra den, der sidder inde med tingen, og han gør her ingen forskel på de to relationer, se s 339 og 357, jfr også *Torp* i *Nordiske Forhandlinger*, 1902 bilag 6 s 30 ff, hvor der dog kun tales om individuelt bestemte ting.

At der endelig, som *Torp* s 345 fremhæver, skulle ligge et bevis for relationslærens rigtighed deri, at ejendomsoverdragelser til sikkerhed, f eks møbellån, er gyldige i forhold til køberen og hans kreditorer, men ikke i forhold til sælgerens kreditorer, kan jeg ikke indse. Ganske det samme kan siges om en efter konkursloven afkræftelig aftale, uden at man i den anledning har fundet trang til forskellige relationer. En afkræftelig handel er i og for sig gyldig mellem parterne, ganske som møbellån, og som følge deraf også bindende for den parts bo, der ikke er krænket derved, men handlen kan erklæres ugyldig af den anden parts konkursbo, hvis interesser er krænket. Og hvis den virkelig afkræftes, er den ugyldig med virkning for begge boer og ud fra de samme kendsgerninger. Men at man selvfølgelig kun giver den interessentkres påtaleret, hvis interesser er krænket ved en aftale, er ikke det samme som, at den påtalte handels gyldighed beror på forskellige momenter i forskellige relationer.

Hvis vi skal finde vej frem i spørgsmålet om ejendomsrettens overgang, ser jeg da efter det anførte ikke rettere end, at der også her må sondres efter *retsvirkninger*, og ikke efter de to medkonhentes respektive relationer, to interessentkres, der vel omsætningsmæssig og kreditmæssig kan være højst forskellige, men som alle må bøje sig for de samme retsvirkninger, når de er knyttet til samme kendsgerninger, ligegyldigt hvilken interessentkres de rammer.

At der derimod virkelig er tale om højst forskellige retsvirkninger i problemet om ejendomsrettens overgang, vil formentlig allerede være fremgået af det foregående. Og selvom vi skiller den ovenfor særlig behandlede retsvirkning, stansningsrettens ophør ud, og holder os til den normale ejendomsovergang, vil det vise sig nødvendigt indenfor selve denne at sondre mellem forskellige rets-

lige virkninger. Her vil, så vidt jeg kan se, retsforholdene ved overgang af ejendomsretten til fast ejendom kunne hjælpe os på vej og give en belysning af problemet også ved løsøre. Ved fast ejendom har vi vel i tinglysningen et klart konstateringsmiddel ved ejendomsrettens overgang, som vi savner ved løsøre, hvor vi må holde os til faktiske momenter i selve omsætningen. Men hvad enten *konstateringsmidlet* for retsvirkningerne er tinglysningen eller faktiske omsætningsmomenter, er retsvirkningerne dog de samme. Det vil, som jeg ovenfor antydede, vise sig, at det er de samme økonomisk-retsrlige naturlove, der behersker omsætningen på begge områder. Som jeg i 9 afsnit s 915 ff har søgt at påvise, må man ved tinglysning af rettigheders overgang ved fast ejendom sondre mellem forskellige retsvirkninger, nemlig prioritetsvirkningen, gyldighedsvirkningen og legitimationsvirkningen, og medens man hidtil har søgt at samle al retsvirkning om et ganske enkelt led — være sig indførelsen i grundbogen eller tinglæsningen e l — bør tinglysningen, som jeg har forsøgt at vise, opfattes som en proces med forskellige led; og mellem disse må, idet vi samtidig klart udsondrer retsvirkningerne, disse højst forskellige virkninger fordeles; og det vil da formentlig vise sig, at de forskellige retsvirkninger passer naturlig til hvert sit led i den omsætningsmekanisme, tinglysningen er. Prioritetsvirkningen må knyttes til ét led, gyldighedsvirkningen til et andet o s v.

Jeg ser ikke rettere end, at ganske de samme økonomisk-retsrlige naturlove kan vi finde frem til i løsøreomsætningen; og herigennem vil vi formentlig kunne vinde mere klarhed over ejendomsrettens overgang på dette område; vi vil vistnok da kunne nå at sætte retsvirkninger og kendsgerninger naturlig på plads i forhold til hinanden. Jeg skal nedenfor søge at godtgøre denne opfattelse gennem erfaringerne fra det praktiske retsliv.

Som ovenfor anført, rummer *nutidens omsætningsmekanisme* jo en række *forskellige* led, aftalen, individualisering, afsendelse, overgivelse o l, endvidere de faktiske forhold, hvorunder handlen foregår. Her er det felt, de mulige forskellige retsvirkninger må fordeles på. Først og fremmest gør *prioritetsvirkningen* sig gældende, idet der, når der gøres krav på samme ting fra flere sider, hvad enten det er fra kreditorer ved retsforfølgning eller erhververe ad omsætningsvejen, må træffes en afgørelse efter de forskellige rettigheders stiftelsestid. Her har vi ikke den betryggende offentlige konstatering af de indbyrdes stridende rettigheders prioritet, tinglys-

ningen til modvirken af antedatering, proformaværk o l. Her må vi ved hjælp af det samlede billede af hele den faktiske situation, hvorunder handlen er foregået, først søge at udskille de handler, der er proformaværk eller omgåelse; men erfaringen viser her, at det vel undertiden kan være svært, men at det dog i reglen er muligt af de nærmere omstændigheder at udfinde disse tilfælde udenfor den normale handel og omsætning. Hvis nu herefter de indbyrdes stridende aftaler må erkendes at være virkelige og sædvanlige handler, må prioriteten mellem disse og mellem disse og retsforfølgninger fastsættes efter det for rettighederne tidligste stadium, altså selve deres stiftelsestid, ved aftaler fra aftalens indgåelsesdag og ved retsforfølgninger, udlæg eller konkurs, fra disses iværksættelsesdag, hvad enten det så drejer sig om handler med køber eller sælger, eller udlæg eller konkurs hos køber eller sælger. For aftalers vedkommende er det en forudsætning for prioritetsvirkningen, at aftalen overhovedet angår en bestemt genstand, en individuelt bestemt eller individualiseret, da, som ovenfor fremhævet, reglen først i tid først i ret normalt kun bør anvendes ved aftaler om bestemte ting, idet dens anvendelse på artsbestemte rettigheder ville skabe konkursprivilegier, som kun rent undtagelsesvis bør tilstedes, og som i varehandlen slet ikke kan tilstedes, da de ville undergrave al tillid i omsætning og kredit.

Til afgørelsen af konflikter mellem medkontrahenter, boer, udlægskreditorer, tjener altså i almindelighed prioritetsvirkningen; og blandt omsætningsleddene bør den altså knyttes til aftalen og i varehandlen til aftalen + individualiseringen. Led som afsendelse, overgivelse, betaling bør kun bruges som subsidiært støttende *bevismidler*. Kan man f eks ikke bevise en vares individualisering på et tidligere tidspunkt, så kan man ihvertfald klart bevise den ved afsendelsen, da de bestemte sække eller tønder blev indladet i skib eller jernbanevogn, eller endnu senere ved overgivelsen. Derfor kan man ikke af dommene på dette område slutte således: da denne dom erklærer ejendomsretten for gået over, fordi varen var afskibet, så må afsendelse altså kræves til denne retsvirkning. På samme måde med overgivelse. Alt hvad man kan sige, er, at i *det* tilfælde var individualiseringen ihvertfald klart foregået ved afsendelsen, overgivelsen; men det udelukker naturligvis ikke, at hvis individualiseringen kunne *bevises* at være foregået *allerede* nogen tid *forinden* afsendelsen, var prioritetsvirkningen allerede indtrådt fra dette tidligere tidspunkt.

Og på samme måde, som *individualiseringen* har til støttende bevismomenter afsendelse o l, på samme måde har det andet hovedled for prioritetsvirkningen, aftalen sine subsidiært støttende bevismomenter. En formelig skriftlig købekontrakt er naturligvis ikke nødvendig. Handelslivet kræver en vis bevægelighed og formfrihed på dette område. En rent mundtlig aftale, hvis den kan bevises, er også tilstrækkelig til at konstatere prioriteten, være sig en medkontrahents prioritet forud for en anden eller forud for et bo. Men har man ikke vidner på den mundtlige aftale, vil f eks et *brev* om handlen kunne være fuldt oplysende, eller en *faktura* e l.— »some note or memorandum«, som den engelske handelsret siger. Men også *betaling* eller *forskud* på betalingen vil kunne bevise, at en virkelig aftale allerede er indgået. Som man ser, er dette noget ganske andet end det tvivlsomme forehavende at bruge de faktiske momenter som fortolkningsbidrag til at finde parternes mening, ti prioritetsvirkningen tænker parterne netop normalt aldrig på, eftersom de i håndslagetets øjeblik sjældent tænker på noget så trist og uhyggeligt som dobbeltsalg o l, konkurs m m. Derfor leder vi heller ikke efter parternes mening, men vi bruger kun momenter som breve, fakturaer, betaling, som bevisdata for det simple ydre faktum, *at* aftale er indgået, og momenter som afsendelse, afmærkning med bogstaver o l som bevisdata for det andet simple faktum, *at* individualisering er foregået.

Medens prioritetsvirkningen således, bestemt ved disse led, aftalen, individualiseringen, giver afgørelsen af konflikter i almindelighed mellem medkontrahenter, boer, udlægshavere, — være sig på sælgers eller købers side — er der imidlertid, som i det indledende afsnit berørt, en særlig gruppe konflikter, som prioritetsvirkningen ikke kan løse. Det er nemlig de konflikter, der opstår ved, at A ikke blot slutter aftale først med B og så med C, men derefter overgiver tingen til C, der er i god tro, eller som er i ond tro, men overgiver tingen til D, der køber den af C i god tro, eller konflikter, der opstår ved, at A går fallit, men trods denne sælger og overgiver tingen til en godtroende B inden fallittens kundgørelse, eller konflikter, der opstår ved, at A sælger og overgiver en ting til B under en bestemt betingelse, som B imidlertid ikke opfylder, men hvor B trods dette sælger og overgiver tingen til den godtroende C o s v.

I denne gruppe konflikter slår prioritetsvirkningen ikke til; her må den anden hovedretsvirkning, som nutidens omsætningsliv har åbenbaret en stærk praktisk trang til, den, jeg ved fast ejendom

har kaldt legitimations- og gyldighedsvirkningen, træde til. Ved fast ejendom, hvor retsvirkningerne gennem nutidens tinglysning teknisk kan udarbejdes stærkt i enkeltheder, kan der, som jeg har søgt at vise, udskilles en særlig retsvirkning, legitimationsvirkningen, der alene er knyttet til et *bogføringsled*, nemlig tingbogen. Ved løsøreomsætningen, hvor der ingen offentlige bøger findes til retsvirkningernes bestemmelse, kan gyldighedsvirkningen og legitimationsvirkningen tages under ét som eksstinktiv omsætningsvirkning og knyttes til samme led, selve *overgivelsen* af varen eller genstanden i den godtroende medkontrahents hånd, ligeledes uanset, om det er sælgers eller købers medkontrahent.

Da disse to retsvirkninger, prioritetsvirkningen og den eksstinktive omsætningsvirkning således er knyttet til højst forskellige faktiske led i omsætningsprocessen, må vi behandle dem hver for sig. Hvis vi idetheletaget fremtidig under alt det, der både i lovgivningerne og i dommenes præmisser går under navn af ejendomsrettens overgang, skelner skarpt mellem disse tre, meget forskellige retsvirkninger: stansningsrettens ophør, prioritetsvirkningen og den eksstinktive omsætningsvirkning, tror jeg, vi vil få noget bedre betingelser for klarhed på dette forviklede område. Vi vil formentlig kunne bringe de spredte lovbestemmelser, der behandler hver sin flig af spørgsmålet, lidt bedre på plads; domspræmisserne synes mig derved at blive bedre forståelige. Vi vil forstå, at en dom, der taler om ejendomsrettens overgang, statuerer noget helt andet end en anden dom, der også taler om ejendomsrettens overgang, og at den dog, såvelsom den anden dom, kan være fuldtud rigtig. Og når dommene til begrundelse bruger forskellige fiktioner og lidt uklare begreber, som overdragelsesretshandel, stiltiende bemyndigelse, eller de mystiske systemudtryk tinglig og obligatorisk ret, vil vi se med forståelse på al denne uskyldige, ubevidste svig, fordi vi vil finde, at den tjener et højt formål: at nå de praktisk rigtige resultater, retsvirkninger, som utvivlsomt kræves af erhvervslivet, men som det er vanskeligt at få til at passe ind i de nedarvede teorier eller fastsiddende dogmer om ejendomsrettens overgang. Det gamle ord: del og hersk vil her betyde: en skarp adskillelse mellem retsvirkningerne vil give større beherskelse af erfaringens brogede stof, meneskelig forståelse af de spredte uklare men rigtige bestræbelser og tilsidst samling af disse efter en bevidst plan.

Vi behandler først prioritetsvirkningen, derefter den eksstinktive omsætningsvirkning.

A. PRIORITETSVIRKNINGEN

Prioritetsvirkningen forekommer som nævnt både i forholdet mellem indbyrdes stridende medkontrahenter og boer og udlægskreditorer; men faktisk hyppigst i livet møder vi konflikten i forholdet mellem medkontrahenter på den ene side og konkursboer på den anden side, altså samme felt, som er den aktive stansningsrets forum.

Vi må sondre mellem den normale handel og handler, der ikke tjener omsætningen.

1. DEN NORMALE HANDEL

Som tidligere omtalt, er udviklingen i fransk og engelsk ret i nyere tid efterhånden nået til at anerkende som almindelig grund-sætning, at »ejendomsretten« ved individuelt bestemte ting »overføres« allerede fra selve aftalen. Som det sædvanlig udtrykkes i fransk ret: »la propriété se transfère par simple consentement«, eller som det siges i den positive bestemmelse, Code civil art 1583: »la propriété est acquise dès qu'on est convenu«. Og den engelske Sale of Goods Act, 1893, s 18 siger, som før anført: »the property in the goods passes when the contract is made«. Trods de meget almindelige udtryk: la propriété se transfère og the property passes, er det dog efter sammenhængen og meningen klart, at der her kun tænkes på prioritetsvirkningen. Om stansningsrettens ophør er der både i fransk og engelsk ret givet særlige bestemmelser; i fransk ret findes reglerne herom i Code civil art 1613 og Code de Commerce art 576—78, i engelsk ret i Sale of Goods Act s 44—48, i hovedtrækkene i overensstemmelse med nordisk ret (dog at engelsk ret kun anerkender stansningsretten i dens passive form). Og om den eksstinktive omsætningsvirkning er der udviklet en række regler, dels i særlige lovbestemmelser, dels i retssædvane og praksis, nemlig i forbindelse med reglerne om vindikationsretten (se nedenfor), omend det her som andetsteds medfører de sædvanlige uundgåelige konstruktionsvanskeligheder, at ejendomsretten siges at være overført ved aftalen til én person, og dog pludselig alligevel i visse tilfælde kan være overført til en anden ved et andet faktum, overgivelsen (den eksstinktive virkning), hvilket selvfølgelig giver anledning til abstrakte diskussioner om traditio o s v, se eksempelvis *Plantol* nr 2598. Retsvirkningerne står dog heldigvis praktisk fast.

a. Hvis salget drejer sig om *en individuelt bestemt ting eller om en ved salgsaftalen individualiseret vare* (et vareparti, der i købers og sælgers nærværelse er blevet udskilt af større partier efter købers ønske), er prioritetsvirkningen eller købers omsætningsbeskyttelse mod sælgers konkursbo og omsætnings erhververe i almindelighed altså både efter fransk og engelsk ret indtrådt med selve aftalen, fra dennes indgåelsesdag.

I *tysk* ret er til ejendomsrettens overgang ifølge B G B §§ 929 ff den blotte aftale ikke tilstrækkelig; kontrakten som sådan giver kun en »obligatorisk« ret; til ejendomsrettens overgang — prioritetsvirkningen — kræves en »tinglig retshandel«, die Einigung, § 929 og »traditio« eller Übergabe, hvorved dog tilstedes constitutum possessorium; men hertil kræves, at der stiftes et retsforhold mellem køber og sælger, der fortsætter besiddelsen. Oversat i jævn tale — i forbindelse med, at Einigung heldigvis kan foreligge »stiltiende« — betyder alt dette, at ejendomsretten ved individuelt bestemte ting kan overføres ved salgsaftalen, når der samtidig aftales et bestemt retsforhold, hvorefter sælgeren fremtidig besidder på køberens vegne. M h t dette bestemte retsforhold er det ligegyldigt, *hvilken* kontrakttype der aftales; men der må være aftalt et vist konkret retsforhold, f eks leje, lån e l. Men iøvrig anses i retspraksis det mest farveløse retsforhold: sælgerens opbevaring af varen for køberen let for aftalt, *Planck* 366—68, jfr U f R 1935 B 141. Som følge heraf vil ejendomsretten meget ofte i det praktiske liv være overført fra aftalens indgåelse.

Vi er således her idethele meget nær ved at kunne fastslå som *fælles europæisk ret* den regel, at prioritetsvirkningen normalt indtræder ved salg af individuelt bestemte løsøregenstande eller ved salgsaftalen individualiserede varer fra og med tidspunktet for aftalens underskrift. Retsordenen har her i det almindelige handelsliv i reglen måttet betro konstateringen af denne vigtige retsvirkning overfor tredjemand til parternes egen aftale, til det tidspunkt, denne indgås. Dette skyldes, *at* det i den mægtige daglige handelsomsætning af varer og andre løsøregenstande ville være fuldstændig umuligt gennem offentlige myndigheder, en bogføring eller registrering fra disses side, at kontrollere tidspunkterne for deres virkelige indgåelse, således som ved faste ejendomme og skibe, og *at* de overfor kreditorerne bedrageriske løsøre-omsætninger, hvor de optræder, i de fleste tilfælde ikke har været alt for vanskelige at skelne fra de ærlige handler, selvom afgrænsningen ofte kan volde tvivl, se neden-

for under 2. Enkelte landes ret har dog ment det nødvendigt at give særlige regler imod misbrug i så henseende. Således gælder der i *engelsk ret* den ejendommelige særlige regel, ved siden af den almindelige regel om prioritetsvirkningen eller ejendomsrettens overgang fra aftalen, at hvis kontrakten drejer sig om varer til en værdi af 10 £ eller derover, kræves der noget mere end aftalen, nemlig enten, at køberen antager en del af varerne, og virkelig modtager samme («accepts part of the goods, and actually receive the same»), eller at han giver en eller anden, mindre eller større delvis betaling («give something in earnest to bind the contract, or in part payment») eller at der er udstedt et eller andet skriftligt («some note or memorandum in writing of the contract») (Sale of Goods Act s 4). Disse fordringer, der stammer fra loven om besvigelser, the Statute of Frauds, har givet anledning til en mængde fortolkningstvivil i praksis, se herom *Williams: On personal property* s 80 ff. Deres formål er øjensynlig alene at sikre, at der foreligger en virkelig aftale, og ikke proformaværk, at kræve, at der gives et sådant minimum af praktisk bevis herfor, som man nu efter omstændighederne kan forlange i handelslivet, for at kunne give en medkontrahent prioritet fremfor andre til samme vare, ikke mindst fremfor hans medkontrahents kreditorer. De andre landes ret har derimod i almindelighed ikke givet sådanne særlige regler, men har ment at kunne nøjes med konkurslovens afkræftelsesregler og de almindelige regler om proformaaftaler og andre besvigelser af kreditorerne, se ovenfor i 8 afsnit.

Den almindelige europæiske retsregel, at køberen af individuelt bestemte eller ved aftalens indgåelse individualiserede varer får prioritetsvirkning allerede fra aftalens indgåelsestid, er også fast antaget i *dansk domspraksis*. I det 17 og 18 århundrede antoges, som tidligere omtalt, aftalen alene tilstrækkelig til overførelse af ejendomsretten til køberen; dette gjaldt også Chr. den V's Lov, der ikke ved løssøre krævede besiddelsens overgang. Hvad senere tids spekulation har fået ud af slutninger og analogier, navnlig af D L 5—3—32, N L 5—3—43, er fri fantasi. Vel trængte i slutningen af det 18 og begyndelsen af det 19 århundrede den romerretlige tankegang mere og mere igennem hos forfatterne, at overleverelse, traditio, var nødvendig til ejendomsrets overførelse over løssøre, se også i praksis dom af 1804 i A f R 1 bd s 280, jfr 450, og dom i N J A 15 bd 29; men dette krav svækkedes dog efterhånden gennem anerkendelse af constitutum possessorium; og hele denne lære indfortolkedes

kunstigt i ældre bestemmelser eller deres analogi, navnlig i nævnte 5—3—32. Også Ørsted — der dog ikke var helt enig i nævnte udnyttelse af de positive bestemmelser — sluttede sig til læren om traditio og constitutum possessorium, og understregede herved stærkt dette sidste, som omfattende enhver akt, hvorved »sælgeren erkender sig nu at besidde på køberens vegne«; overgivelse i fysisk forstand kunne altså ikke kræves; og han erkendte idethele, at man herved tog ordet overleverelse, som han selv udtrykte det, i en »vidtløftig forstand« (se Ørsted 4 bd s 389 ff). Dog krævedes ved bedrageriske handler overgivelse i forhold til sælgerens kreditorer.

Støttet på denne lære om overleverelse med constitutum possessorium har dansk retspraksis i virkeligheden givet handelslivet stor frihed og er tilsidst nu nået til at anerkende, at ejendomsretten over individuelt bestemte ting eller ved salgsaftalen individualiserede ting normalt overgår allerede fra aftalen. Først anerkendtes det, at når tingen bliver hos sælgeren, men der mellem sælger og køber er aftalt et særligt retsforhold, i kraft af hvilket sælgeren besidder på køberens vegne, f eks at sælgeren lejer eller låner den købte genstand, beholder den i kommission el, er ejendomsretten i denne betydning overført; køberen har derved fået prioritetsvirkning; se dommene i J U 1862. 899, 1864. 187, U f R 1876. 919, 1892. 321, 1894. 512. Men de danske domstole er ikke blevet stående ved denne constitutum possessorium-regel, men har efterhånden gennem en lang og fast praksis anerkendt, at køberen i almindelighed får prioritetsvirkning allerede fra købeaftalens indgåelse ved alle individuelle eller ved aftalens indgåelse individualiserede ting, uanset, om tingen er overgivet til køberen eller ej, om der er aftalt et særligt retsforhold, et constitutum possessorium eller ej, se *Schlegels Sml II 301*, U f R 1874. 177 (1873. 687) H, 1883. 107 (1881. 951) H, 1908. 57 (1907. 761) H, 1923. 132, 1926. 826, 1935. 560. Betingelsen for denne retsbeskyttelse for køberen, navnlig mod sælgerens konkursbo, fra aftalen er dog naturligvis, at der foreligger en virkelig og normal handelsaftale, og ikke proformaværk eller omgåelse af reglerne om pantsætning af løsøre, se om domme, der frakender sådanne proforma- og omgåelseshandler gyldighed, nedenfor under 2.

Højesteretsdommen af 1838 i *Schlegels Sml II 301* fastslår i tilslutning til et handelskyndigt responsum, at handlende efter handelscoutume betragtes som ejere af købte varer, uagtet disse forbliver i sælgerens væрге, når de ved salget er blevet individualiseret ved stedet, hvor de er belig-

gende. Det drejer sig her om tømmer, der lå på sælgers plads; og køberen tilkendtes da ejendomsretten til tømmeret overfor sælgers konkursbo.

At ejendomsretten ved individuelt bestemte ting går over fra aftalen, er anerkendt selv ved overdragelse *uden vederlag*, se U f R 1908. 57 (1907. 761) H. I dette tilfælde skænkede en mand sin forlovede et klaver 2 år før sin fallit; klaveret blev stående hos ham, fordi der ikke var plads hos hende, der desuden havde et andet iforvejen. Hun tilkendtes ejendomsretten i hans bo.

Det gamle krav om *traditio* ses nu og da også i nutiden gjort gældende fra enkelte sider — dog i form af besiddelsesafgang —, navnlig for at værgе kreditorerne mod omgåelse af pantsætningsreglerne, jfr nedenfor s . . . ff, se således *Alf Ross: Ejendomsret og Ejendomsovergang*, 1935. 138 ff. Men som hovedregel har sådanne eller lignende krav vist sig uigennemførlige i nutidens lovgivning og retspraksis, se min afhdl i U f R 1935 B 136—42.

I U f R 1949 B s 305 ff har *Kr. Sindballe* hævdet, at køberen, når salgsstanden fremdeles er forblevet hos sælgeren, kun bør være prioritetsbeskyttet, når hans ret til at få den alene bestemmes af et selvstændigt konstitut, eller er aktuel og ufortabelig efter reglerne om sælgerens hævnings- eller stansningsret. Se hertil mine bem i *Juristen* 1950 s 69 ff.

Hvis sælgeren skal foretage et eller andet med den individuelle ting eller den individualiserede vare for at bringe den i leveringsfærdig stand, f eks udbedre den, ændre den i en særlig af køberen ønsket retning e l, anses ejendomsretten ikke for overført til køberen i *engelsk* ret, før sælgeren har udført dette arbejde og derved bragt tingen eller varen »in a deliverable state«, se *Sale of Goods Act* s 18 rule 2; og hvis sælgeren skal veje, måle, tælle, prøve eller foretage andet med varen i det øjemed at fastsætte *prisen*, får køberen heller ikke ejendomsret eller prioritetsvirkning, før denne vejning, måling e l er foregået, se nævnte *Act* s 18 rule 3.

At færdiggørelsen af varen til levering, derunder væsentlige forbedringer af den inden leveringen, og opmåling, afvejning o l, bør have betydning for *andre* retsvirkninger, skal ikke nægtes. Således går *faren for tingens hændelige undergang* eller forringelse ikke over til køberen, før den ved aftalen individuelt bestemte eller individualiserede ting er *fuldt færdig til levering*, se således den *nordiske* købelov § 17, 2 stk; og hertil må vel ikke blot kræves, at de forandringer, der efter aftale med køberen skal foretages med tingen eller varen, er foretaget, men vistnok også, at den til prisfastsættelse fornødne vejning, måling o l er sket, se også i *fransk* ret *Code civil* art 1585. Det samme gælder også andre foranstaltninger fra sæl-

gerens side; navnlig foregår transport af tingen eller varen til leveringsstedet på sælgerens risiko, se kbl § 17, 1 stk. Derimod ses der ikke at være nogen grund til, som engelsk ret, også at tillægge de ovennævnte foranstaltninger betydning i forhold til den heromhandlede retsvirkning, *prioritetsvirkningen*. Der er al god grund til at give køberen retsbeskyttelse mod forfølgning fra sælgerens kreditorer og mod sælgerens omsætningserhververe i almindelighed, så snart aftalen om den bestemte genstand eller den individualiserede vare er sluttet, uden hensyn til, om den til købesummens fastsættelse er opmålt, talt eller vejjet eller ej, eller om den er transporteret til leveringsstedet eller ej, eller om den er blevet forandret, forbedret eller efter købers ønske. Og der ses ikke her at være grund til at sondre mellem, om det arbejde, der skal gøres med forandringen af tingen, er mere eller mindre væsentligt. Det eneste, sælgerens kreditorer med rette kan forlange, er at holdes fri for alle udgifter til tingens eller varens transport, bearbejdelse, opmåling osv. Idet køberen efter sælgerens konkurs selv overtager alle disse foranstaltninger (dog med eventuel ret til erstatning som dividendekrav), ses der ikke at være nogen grund til at nægte ham udleveringen af den købte genstand. Dette er også anerkendt i dansk retspraksis, se således m h t opmåling U f R 1874. 177 (1873. 687) H, og om en væsentlig bearbejdelse U f R 1926. 826. Se nu også U f R 1950. 287 H.

Noget helt andet gælder om den opmåling, vejning osv., som er et led i en efterfølgende individualisering, se nedenfor.

O. K. *Magnussen*, der i U f R 1925 B. 285—86 med rette hævder, at det efter dansk ret ikke kan udelukke køberens retsbeskyttelse mod sælgerens konkursbo for den individuelt bestemte vare, at denne endnu ved fallittens indtræden ikke er transporteret til leveringsstedet, eller ikke er opmålt eller vejjet, mener imidlertid m h t bearbejdelse af tingen at måtte sondre mellem væsentlig og mindre væsentlig bearbejdelse, og vil kun tillægge køberen prioritetsvirkning, når det er en mindre væsentlig bearbejdelse, der skal foregå med tingen. Som ovenfor fremhævet, er der dog formentlig ikke afgørende grund til at gøre denne sondring — ganske bortset fra vanskeligheden ved at afgøre, hvad der i denne forbindelse er væsentligt eller uvæsentligt; når blot sælgerens kreditorer friholdes for den videre bearbejdelse, bør køberen kunne tage tingen, som den er, og selv foretage den resterende bearbejdelse. Dommen i U f R 1926. 826 antager endog — og med rette — at når A har bestilt hos B en ting, som B først skal frembringe, er ejendomsretten i den her anførte betydning gået over til køberen A, så snart tingen blot foreligger tilstrækkelig individualiseret, selvom der endnu rester et væsentligt arbejde, inden tingen bliver færdig. Så meget mere må køberen få prioritetsvirkning, når

han har købt en bestemt ting og aftalt, at sælgeren skal forandre den noget, være sig mer eller mindre væsentligt. Hvis A således køber bestemte stykker skind af B, som inden leveringen skal garve dem for ham, eller et bestemt parti korn, som B skal tærskes for A, må A altså fra købeaftalen være beskyttet mod sælgerens konkursbo, selvom garvningen eller tærskningen ikke er fuldendt, da fallitten indtræder. Dommen i U f R 1871. 844, hvor A havde solgt til B et helt års høst på en bestemt landejendom, men hvor kornet ikke var udtærsket inden A's fallit, og B ikke fik tilkendt dette korn, er derfor formentlig ikke rigtig. Denne afgørelse — hvor salgsgenstanden, et bestemt års høst fra en bestemt ejendom, må anses for individuelt bestemt, se *O. K. Magnussen* anf st s 285, jfr s 310—11, — bygger forøvrig på den gamle lære om traditio, idet den fremhæver, at kornet ikke var udtærsket og *leveret* inden fallitten, hvilket sidste under alle omstændigheder er uden betydning efter nutidens retspraksis og opfattelse.

Dommen i U f R 1926. 515 anfører vel i sine præmisser, at den der omhandlede genstand ikke var færdig til levering, idet der skulle foretages nogle forandringer med den efter erhverver A's ønske, men da den ikke angår prioritetsvirkningen, men den eksstinktive omsætningsvirkning, og nævnte moment alene bruges for yderligere at begrunde, at en erhverver B, der i god tro havde købt nævnte genstand, skulle beskyttes i denne erhvervelse overfor A's forsøg på vindikation, kan jeg ganske tiltræde realiteten i denne dom.

Idet dommen i U f R 1926. 826 angår køb af en *fremtidig*, senere opstående og altså senere individuel blivende genstand, hører den vel nok nærmest hjemme under den nedenfor ved b behandlede gruppe tilfælde; i den engelske Sale of Goods Act s 18 rule 5 behandles fremtidige ting også i denne henseende i samme gruppe som artsbestemte ting, se ordene »unascertained or future goods«. Men da spørgsmålet om forandringer eller forbedringer formentlig i denne forbindelse må behandles ens, hvad enten det drejer sig om fra først af individuelt bestemte ting eller senere som individuelle opstående ting eller individualiserede artsbestemte genstande, er denne dom også anført her under a.

b. Hvor salget angår en *vare, der ikke i aftalens øjeblik er individualiseret*, må det kræves til prioritetsvirkningens indtræden for køberen, at der *senere* finder en *individualisering* sted under én eller anden form. Det er imidlertid også her et spørgsmål, hvad der skal kræves til en sådan individualisering, og dernæst er det et vanskeligt spørgsmål, om individualiseringen alene, d v s en af sælgeren uden købers medvirken eller medviden foretagen udskillelse af et bestemt vareparti af et større, er tilstrækkelig til at give aftalen prioritetsvirkning, et spørgsmål, der navnlig er praktisk overfor sælgerens konkursbo.

Hvis der senere foregår en iøvrig gyldig individualisering, kan der herefter ligeså lidt som ved individuelle eller allerede ved af-

talens indgåelse individualiserede varer kræves, at opvejning, måling til *prisens fastsættelse* e l, transport, eller forandring er foregået inden sælgers fallit, se også U f R 1897. 165 m h t opmåling og U f R 1926. 826 angående forarbejdning, 1950. 287 H (om tørv). — Noget helt andet er, at hvis opvejning, tælling eller måling er *led i selve individualiseringen*, idet varen netop først bliver udskilt fra andre af samme slags ved opvejning, måling eller tælling, er de sidste akter naturligvis nødvendige til ejendomsrettens eller prioritetsvirkningens overførelse til køberen.

Vanskeligere er derimod spørgsmålet, om en efterfølgende individualisering, foretaget af sælgeren til aftalens opfyldelse, alene er tilstrækkelig til, at køberen kan få prioritetsvirkning eller om der må kræves mere hertil, navnlig at udskillelse af det bestemte vareparti er foregået under sådanne omstændigheder, at den er, som man ofte udtrykker det, bindende for sælgeren. Dette spørgsmål er meget omstridt, og de forskellige landes domspraksis bærer præg af største usikkerhed og tvivl.

I *fransk* ret findes der ingen lovbestemmelse om spørgsmålet. Code civil art 1583 angår kun individuelt bestemte ting; og art 1585 (om vejning, tælling og måling), der undertiden i dommene ses inddraget som vejledende, handler ikke om prioritetsvirkningen, men om en hel anden retsvirkning, nemlig om risikoens overgang fra sælger til køber. Når varer er solgt efter vægt, at levere om bord på skib, anses ejendomsretten (dvs prioritetsvirkningen) for overført til køberen, når varerne er opvejet og indladet, Cour de Cass 1841, Sirey 1841 I s 853, Cour d'appel 1878, Dalloz 1879 II s 102, Cour de Cass 1894, Dalloz 1895 I 409, og 1873, Dalloz 1873 I s 300, se også Cour de Cass 1875, Dalloz 1876 I s 91. En udskillelse ved opvejning af partiet skulle altså herefter alene ikke være tilstrækkelig, hvorimod en sådan udskillelse i forbindelse med overgivelse til en transportør, altid klart giver køberen prioritet, forøvrig uden hensyn til, om denne transportør er udpeget af køberen eller sælgeren. På den anden side er indladning (i vogn eller skib) eller afsendelse ingenlunde altid anset nødvendig. Det er således statueret, at når et parti skind, som køberen A har bestilt hos B, og som B skal garve inden afsendelsen for A's regning, er udvalgt, optalt og taget under forarbejdning, er det herved blevet fuldstændig adskilt fra de øvrige skindpartier i B's besiddelse, og A har derfor fået beskyttelse mod B's konkursbo, hvorimod dette ikke er tilfældet, blot fordi B har anbragt sedler med A's navn på nogle skindbunker i sit magasin, Cour de Cass 1874, Dalloz 1876 I 473. Det bevægende i fransk praksis synes således mere at være trangen til at sikre, at der er foregået en virkelig og ægte individualisering, end nogen trang til at kræve mere end denne.

Ligesom i engelsk lovgivning, se nedenfor, finder vi også i fransk teori og i de franske dommes præmisser et krav om, at individualiseringen

skal være gensidig mellem parterne, ialtfald stiltiende anerkendt af køber og sælger og dermed bindende for sælgeren. Men de ovenfor anførte franske domme viser, ligesom de engelske domme, hvor vanskeligt det er i praksis at fastholde kravet om sådan gensidig anerkendt individualisering. Da man ikke kan udelukke en stiltiende anerkendelse eller indforståelse, særlig fra køberens side, føres man i virkeligheden i adskillige tilfælde ind i fiktioner, der faktisk ofte sprænger kravet, se min afhdl i Uf R 1935 B 143 med bemærkninger til *Alf Ross* anf st 303 ff.

I *engelsk ret* findes der en særlig lovbestemmelse om spørgsmålet, idet Sale of Goods Act s 18, rule 5 bestemmer, at når handlen drejer sig om »unascertained goods« — artsbestemte ydelser — overføres ejendomsretten — prioritetsvirkningen — først, når varen er individualiseret, »appropriated to the contract«, med køberens samtykke. Da dette samtykke imidlertid kan foreligge både stiltiende (implied) og udtrykkelig og både før og efter individualiseringen (the appropriation), har domstolene stor frihed, men på den anden side heller ingen synderlig vejledning ved denne lovregel. Hvor ringe fordringer der stilles til et foregående samtykke, ses af dommen i *Aldridge v. Johnson* (1857), 26 L J Q B 296, 7 E & B. 885, 110 R R 875, hvor A havde købt et parti byg af en større ladning, som han havde undersøgt på B's kornloft, hvor A skulle sende sine egne sække, som B skulle fylde, og hvor A antoges at være blevet ejer i den her omtalte betydning, såsnart B havde fyldt kornet i disse sække, idet der i A's undersøgelse af det større parti og i hans levering af egne sække lå et foregående samtykke. Man tør her spørge: hvorfor skulle det egentlig gøre nogen forskel her, om det i et andet tilfælde måtte være praktisk at benytte B's sække, og om en undersøgelse fra A's side ansås unødvendig på grund af hans mangeårige kendskab til B? Som eksempel på et stiltiende efterfølgende samtykke til individualiseringen kan nævnes *Rohde v. Thwaites* (1827), 6 B & C 388, 5 L J K B 163, 30 R R 363, hvor A af B havde købt 20 tønder sukker af et parti, der lå hos B, hvor 4 tdr blev fyldt og leveret, medens 16 blev fyldt og sat tilside af B, som anmodede A om at hente dem, hvad denne lovede, hvor dette antoges at indeholde et efterfølgende stiltiende samtykke, og hvor ejendomsretten derfor antoges at være gået over til A også for de ikke leverede tdr's vedkommende.

I *tysk ret* vil ved artsbestemte ydelser sælgerens udskillelse eller individualisering af varen, når den er betalt, være tilstrækkelig til ejendomsrettens overførelse, når han meddeler køberen, at varen er til hans disposition. Afsendelse af varen medfører ikke, således som i fransk og engelsk ret, ejendomsrettens overførelse til køberen, medmindre transportøren er køberens befuldmægtigede. De offentlige transportforetagender, post og jernbane anses i tysk ret ikke som køberens, men som sælgerens repræsentant, hvorfor ejendomsretten i forsendelseskøb praktisk talt som hovedregel først overgår til køberen ved overgivelsen til ham fra transportøren, se *Dernburg* s 336—45, *Planck* s 178 ff. I engelsk ret bestemmer Sale of Goods Act s 18 rule 5 (2) derimod lige det modsatte: »Where . . . the seller delivers the goods . . . to a carrier or other bailee or custodier (whether named by the buyer or not), he is deemed to

have... appropriated the goods to the contract; altså individualiseringen og dermed ejendomsrettens overgang anses ihvertfald altid at være sket ved afsendelse. Men den kan forøvrig, som ovennævnt, i engelsk ret godt være sket forinden, ifølge samme s 18 rule 5 (1). — Ved de her nævnte bestemmelser i tysk ret tænkes der, ligesom i engelsk og fransk ret, ved ejendomsrettens overgang alene på prioritetsvirkningen. Om den eksstinktive omsætningsvirkning findes der særlige regler i B G B §§ 932—36; og om stansningsretten findes reglen i Konkursordning's § 44, der imidlertid på grund af prioritetsvirkningens nævnte sene indtræden i forsendelseskøb, ikke har nær så stor praktisk betydning som i fransk, engelsk og nordisk ret, ti når sælgeren i tysk ret selv efter afsendelsen vedbliver at være ejer, kan han her — ifølge denne tankegang — alene i kraft af sin ejendomsret trække varen tilbage; se imod den tankegang, der ligger bag denne opfattelse, med rette *Almén* Kommentar I s 597 og *Hillgård* før anf v s 173.

Dersom man til prioritetsvirkningens indtræden ved salg af artsbestemte ting vil kræve mere end sælgerens — klart konstaterede — individualisering, vil der opstå en betydelig tvivl om, hvori dette mere skal bestå. Dette, som ovennævnte erfaringer fra fransk, engelsk og tysk ret godtgør, viser sig også i dansk retslitteratur. En opfattelse hævder således, at dette mere må bestå i, at køberen får underretning om individualiseringen, i forsendelseskøb derved, at han gennem modtagelse af faktura eller fragtbrev har fået meddelelse om, at varen er afsendt, se således *Torp* s 342—43, 370. En anden opfattelse gør derimod gældende, at dette er at kræve for meget, at en sådan meddelelse ikke kan være nødvendig som almindelig regel, at det afgørende må være, om sælgeren er bundet ved sin individualisering, ville begå et retsbrud ved at gøre den om, og at sælgerens individualisering derfor også må være tilstrækkelig (til prioritetsvirkningens indtræden), når den foreligger i det øjeblik, køberen har ret til at hente varen, og i forsendelseskøb, når afsendelsen er foregået, og sælgeren ville komme i mora ved at gøre individualiseringen om, hvorimod det er unødvendigt, at køberen har fået nogen meddelelse herom, se *O. K. Magnussen* i U f R 1925 B 287—88. Denne sidste opfattelse er vistnok rigtigere end den første; men også den synes at føre ind i ret vilkårlige afgørelser. Hvis f eks afsendelsen af varen sker med en rutebåd, der afgår regelmæssig to eller tre gange om ugen, og sælgeren, for at være i god tid, afsender varen allerede om onsdagen, men han i virkeligheden meget vel kunne vente til lørdags-damperen, er der altså stadig torsdag og fredag en mulighed for kontramandering og omgørelse af individualiseringen, for at dirigere den afsendte vare

andetsteds hen end til køberen og sende et andet parti til denne om lørdagen. Men skulle virkelig en domstol, hvis sælgerens fallit nu indtræder fredag, her statuere, at konkursboet ikke var bundet ved den skete individualisering? Jeg ser således ikke rettere end, at man også ved denne opfattelse kommer ud i ret tvivlsomme og vilkårlige afgørelser.

Når man ser hvor forskellige opfattelser, der, som ovenfor vist, gør sig gældende i fransk, engelsk, tysk og nordisk jura angående det mere, man skulle kræve ud over sælgerens individualisering, får man unægtelig et ret broget billede, og der opstår en stærk tvivl, om det overhovedet skulle være nødvendigt at kræve dette mere, og om man derfor skulle være nødsaget til nærmere at bestemme og fastslå dette, hvad der ikke hidtil er lykkedes at opnå enighed om.

De grunde, der har været anført for at kræve mere end sælgerens ægte og klart konstaterede individualisering, kan jeg ikke anse for afgørende. Det anføres, at køberen ved individuelt bestemte ting har en særinteresse i denne, som der er grund til at beskytte fra det tidligste tidspunkt, aftalens, overfor sælgerens kreditorer, medens det ved artsbestemte ting må være køberen ligegyldigt, om han får netop den ting, sælgeren har tiltænkt ham eller en anden, blot den har artens sædvanlige egenskaber. Dette sidste er rigtigt. Men køberens manglende interesse i denne henseende betyder jo ingensomhelst mangel på interesse m h t at opnå retsbeskyttelse for sin lovlig indgåede handel fra det tidligst mulige tidspunkt også for den oprindelig artsbestemte men nu individuelt blevne vare. Men dertil kommer, at det ofte i handelslivet (f eks ved kul, jern, skind o l) beror på rene tilfældigheder, om der foregår nogen individualisering, når handlen sluttes, eller den foregår senere; og individualiseres varen allerede ved handlens afslutning, undertiden uden nogen undersøgelse fra køberens side, bliver den ofte alligevel liggende hos sælgeren, og det vil ligeledes her i mange tilfælde være køberen temmelig ligegyldigt, om han netop får dette parti eller et senere til sælgeren ankommet. Men når handlen er normal og gyldig, og der, *da konkursen indtræder*, i boet *forefindes et fuldt individualiseret vareparti, netop bestemt* til denne handels opfyldelse, ses der ikke nogen rimelig grund til, at boet skulle kunne unddrage sig loyalt at opfylde denne handel, fordi individualiseringen er foregået noget senere end aftalen, og fordi køberen, ud fra sit kendskab til sælge-

ren eller af andre grunde, ganske har overladt denne at foretage individualiseringen. Når det dernæst anføres, at kreditorerne dog må have lov til at slette en individualisering, som sælgeren selv kunne gøre om, vil retsfølelsen næppe godkende denne betragtning, fordi den formentlig rammer ved siden af: sælgeren ville nemlig vel kunne gøre en individualisering om, men han ville i *stedet for være pligtig at foretage en ny individualisering*, altså dog levere varen; men denne pligt, som er basis for hans rådighed over individualiseringen, har boet netop ikke. Det kan således hverken opstilles som en ganske generel regel, at boet er bundet ved, hvad fallenten var bundet af, jfr nedenfor om K L § 16, eller ikke bundet ved, hvad han ikke var bundet af.

O. K. Magnussen er den, der forekommer mig klarest at have fremhævet alt, hvad der kan tale for den opfattelse, der kræver mere end sælgerens individualisering. Jeg har derfor i min imødegåelse ovenfor af denne opfattelse væsentlig holdt mig til de af ham anførte betragtninger, i hans afhandling i U f R 1925 B 284 ff, se mine modbemærkninger s st s 310 ff.

Henry Ussing antager, at sælgeren ved artskøb, hvor sælgerens leveringspligt alene går ud på at afsende varer til køberen, normalt bindes ved afsendelsen, U f R 1929 B 154—55. Heri kan jeg ikke være enig, se imod en sådan regel også *Jul. Lassen i Lassen og Ussing* § 81 note 50 a, *Almén* § 37 note 31 og *O. K. Magnussen* i U f R 1925 B 288 note 25. Handelslivet må kræve fuld frihed til kontramandering. Engelsk og fransk praksis ses heller ikke at indeholde hjemmel for denne virkning af afsendelsen, se dommene ovenfor.

Også *Kr. Sindballe*, U f R 1949 B s 314 mener at måtte kræve bindende individualisering; se hertil yderligere mine bem i *Juristen* 1950 s 71—72.

I dansk ret har vi, ligesom i nordisk ret idethele, ingen lovbestemmelse, der afgør spørgsmålet. Vore domstole har derfor helt kunnet træffe deres afgørelser ud fra sagens natur, ud fra overvejelser om, hvad der må anses for at være den for handelslivet mest praktiske og mest betryggende løsning. Undersøger man nu samtlige herhen hørende domme objektivt, uden på forhånd at tage parti, hverken for den ene eller den anden opfattelse, kan man næppe komme til andet resultat end, at vor domspraksis har behandlet dette spørgsmål med stor frihed og ikke ladet sig binde af særlige krav til *måden* eller *formen* for individualiseringen, og at den i det hele og store ikke har følt sig besværet af krav om noget *mere* end individualiseringen, *når*, vel at mærke, denne klart kan konstateres og er et ægte led i en naturlig og normal handelsafvik-

ling, og ikke et forsøg på i sidste øjeblik at begunstige en enkelt af sine forbindelser på de andres bekostning, jfr herved også K L § 24.

De faktiske omstændigheder skifter navnlig på dette område stærkt fra det ene domstilsfælde til det andet. Men tilfældene vil dog idethele kunne samles under visse større grupper. Naturligvis er der i mange salgstilfælde, hvor sælgeren går fallit, foregået mere end en individualisering fra hans side inden fallittens indtræden.

Det sker således selvfølgelig ofte, at *individualiseringen* er foregået i *nærværelse af køberen* eller *hans repræsentant*, eller at den dog er foregået med hans *viden* eller *samtykke*, se også flere af de ovennævnte franske og engelske domme. Herhen hører af danske domme for det første J U 1846. 614. Denne stammer fra en periode, hvor kravet om overlevering af besiddelsen til køberen, *traditio*, under en eller anden form måtte hævdes at være tilstede, selvom det skulle ske under anvendelse af en fiktion, og dommen udtaler derfor, at »varerne må antages at være tagne i besiddelse« af køberen ved de af hans repræsentant varen »påmalede mærker, hvorved de må antages at være bleven tilstrækkelig individualiserede i forhold til sælgerens øvrige varer«. Dernæst må nævnes dommen i U f R 1889. 922, hvor de værdipapirer (ihændehaverobligationer), handlen angik, senere blev individualiseret ved serie og nr'e i det købebevis, der ved betaling af 2. afdrag blev udleveret køberen.

Dernæst sker det naturligvis også ofte, at der samtidig med sælgerens individualisering træffes en *positiv aftale* mellem køber og sælger om midlertidig opbevaring hos sælgeren, lån, leje e l (altså *constitutum possessorium*). Herhen hører U f R 1881. 717. Denne dom stammer fra en periode, hvor *traditio*- og *constitutum possessorium*-læren endnu var den almindelig herskende, og fastslår i nøje overensstemmelse med denne lære, at i et køb af et oprindeligt artsbestemt vareparti, nemlig hvede, var ejendomsretten til partiet, der ikke blev overleveret inden fallitten (*traditio*), overgået til køberen fra den dag, da der om et individualiseret parti blev truffet en formelig opbevaringsaftale, hvorefter sælgeren for en vis afgift skulle opbevare partiet for køberen.

Når varen er *afsendt*, er der normalt herved foregået en gyldig individualisering, U f R 1878. 1070; men det samme må antages allerede, når varen er *indladet* (i jernbanevogn, motorvogn, skib e l), selvom den endnu ikke er afsendt, U f R 1882. 300, jfr herved også den ovennævnte franske retspraksis og den nævnte engelske *Sale of Goods Act* s 18 rule 5 nr 2; og der ses ikke at være lagt nogen

vægt på, om afsendelsen eller indladningen er sket netop i det øjeblik, sælgeren skulle levere, således at han ikke kan gøre individualiseringen om, eller ej. Heller ikke lægges der vægt på, om køberen har fået nogen meddelelse om afsendelsen eller på anden måde viden om denne. Den ovennævnte lære, hvorefter der til en gyldig individualisering skulle være foregået både varens afsendelse og købers modtagelse af faktura eller fragtbrev e l, er således ikke blevet godkendt i dansk retspraksis. I tilfældet 1878. 1070 udstedtes der samme dag, afsendelsen skete, den 28. sept, en faktura; men denne modtog køberen først den 30 sept; alligevel udtaler præmisserne — med rette — at ejendomsretten allerede var overgået til køberen fra afsendelsen den 28 sept; altså ved sælgerens ensidige handling.

I tilfældet U f R 1882. 300 foregik individualiseringen, indladning i jernbanevogn, så vidt ses, først *efter* aftalens indgåelse, (se købeaftalen af 3 marts' udtryk: »i dag afsender jeg en vognladning korn«, hvor »afsender« utvivlsomt betegner futurum, og jernbanevæsenets erklæring om, at kornet først blev indladet den 3 marts »om eftermiddagen«); men der forelå her tillige det, den engelske lov kalder foregående samtykke til individualiseringen. I dette tilfælde kunne sælgeren ikke eller ialtfald vanskelig gøre individualiseringen om uden at komme i forsinkelse; men dommen lægger overhovedet ikke nogen vægt på dette moment, nævner det end ikke.

Dommen i U f R 1878. 1070 handlede direkte om en anden retsvirkning, nemlig risikoovergangen, men udtalte sig så alment, at dens resultat sikkert også må anvendes ved prioritetsvirkningen. I dette tilfælde skulle varen efter aftalen afsendes af sælgeren »sidst i sept«; den afsendtes med skib den 28 s m, og under samme dato udstedtes fakturaen, men denne ankom, som ovennævnt, først den 30 sept til køberen. Der var altså tid til at annullere fakturaen og »omgøre individualiseringen« d v s dirigere varen — der i aftalen var artsbestemt, nl et fad sukker, bestilt gennem handelsrejsende — til en anden mere presserende køber og et par dage senere, men alligevel i rette tid, den 30 sept, sende et andet fad sukker til den her nævnte handels køber. Alligevel udtalte præmisserne, at ejendomsretten var overgået til køberen allerede fra afsendelsen. Og formentlig med rette, ti hvis sælger gik fallit, burde man utvivlsomt, trods individualiseringens ensidighed, trods omgørelsesmuligheden, tilkende køberen ejendomsretten til varen, og ikke konkursboet.

Dommen i U f R 1926. 213 kan formentlig ikke anføres i spørgsmålet om prioritetsvirkningen. Dommens resultat er jeg i realiteten enig i; jfr om denne dom iøvrigt U f R 1926 B s 125 ff og s 195 ff.

Men endelig er der en gruppe tilfælde, hvor sælgerens individualisering hverken er foregået i køberens eller hans fuldmægtiges nærværelse eller med en aftale om opbevaring e l, eller med særligt

samtykke fra køberen til eller meddelelse til ham om udskillelse, og hvor der hverken er sket indladning eller afsendelse, men alene en ensidig individualisering fra sælgerens side, men hvor køberen dog har fået prioritetsvirkning overfor sælgerens konkursbo. Herhen hører dommen i U f R 1897. 165. Varepartiet (et større parti skind) blev efter dommens egne ord først »*efter handlens afslutning* (udh af mig) henlagt i et hjørne, adskilt fra de øvrige varer i fabriken«; parterne havde stået i årelang og stadig forretningsforbindelse, havde åbenbart herigennem fået tillid til hinanden, afsluttede netop efter deres sædvane handler om større partier på slump og til faste priser med senere afregning efter opmåling, og således også i dette tilfælde om et større samlet parti »af den sort, han sædvanlig fik leveret«; det fremgår ikke af sagens oplysninger, at køberen overhovedet har været henne hos sælgeren og set på varen, da handlen sluttedes; efter hele deres faste forhold til hinanden var det sikkert ikke nødvendigt. Varen var derfor, såvidt ses, ikke individualiseret i selve aftalens øjeblik; først senere foretog sælgeren ensidig en udsondring af partiet og den nævnte henlæggelse i et hjørne af lokalet for sig. Det oplyses overhovedet ikke i dommen, og *der tillægges det ikke den ringeste vægt i dommen, om denne individualisering skulle være sket med køberens samtykke eller med hans viden*; under alle omstændigheder er det efter hele dommens beskrivelse af faktum og dens egen betragtning givet, at uanset om individualiseringen måtte være sket i købeaftalens øjeblik eller senere, og uanset om individualiseringen måtte være foregået under samtykke eller medvirken fra køberen, var ejendomsretten gået over til køberen, fordi der allerede inden sælgers fallit forelå en fuldt afsluttet handel gennem en gyldig købeaftale og en af sælgeren foretaget individualisering. Disse to momenter og disse to alene er for dommen de for spørgsmålet om ejendomsrettens overgang afgørende. Dernæst må anføres dommen i U f R 1909. 378, der formentlig klart forudsætter, at hvis der i det dér afgjorte tilfælde inden sælgers fallit havde foreligget både en normal gyldig handelsaftale og en derefter foretaget individualisering, ville ejendomsretten være overført til køberen; og dommen indeholder ligesålidt som de andre domme fra vor praksis antydning af, at det havde nogensomhelst betydning, om individualiseringen var foregået på den ene eller den anden måde, med køberens samtykke eller medvirken eller uden en sådan. Endelig må nævnes dommen i U f R 1926. 826, der angik køb af en fremtidig

genstand, bestemt i købekontrakten efter artsegenskaber, og som tilkendte køberen denne overfor en kreditorforfølgning, alene med den begrundelse, at nævnte genstand allerede længe forinden denne forfølgning »henlå som tilstrækkelig individualiseret salgsgenstand og som sådan tilhørende appellanten« (køberen). Denne dom viser klart, ved ordene »som sådan«, at der ikke stilles noget krav om mere end individualiseringen, når denne blot tydelig og objektivt er konstateret. Omvendt er det naturligvis statueret, at når der end ikke er foregået en af sælgeren iværksat individualisering, får køberen ikke beskyttelse mod sælgerens konkursbo, se J U 1858. 553, U f R 1871. 844, 1897. 510, 1927. 965 H, 1939. 285 H.

Alt i alt synes det derfor som resultat af vor retspraksis at kunne fastslås, at enhver bevislig, klart konstateret individualisering fra sælgerens side inden fallitten, foretaget som et naturligt led i en normal handelsafslutning, gyldig bør overføre ejendomsretten til køberen i forhold til sælgerens retsforfølgende kreditorer og senere omsætnings erhververe i almindelighed. V L D i U f R 1946. 1129, der synes påvirket af alternativteorien, er formentlig urigtig, se dog *Illum*, Ejendomsforbehold s 205 note 2.

I retspraksis i det 18 århundrede synes det også at have været opfattelsen, at en klar, bevislig individualisering gav beskyttelse mod sælgerens kreditorer, se højesterets protokol 1757 litra A 130, tillæg 46—47.

Når det ovenfor er betonet, at individualiseringen må være et led i en normal handels afvikling, ligger heri bl a, at sælgeren ikke ved sin individualisering må forfordele andre, lige med eller bedre end denne køber berettigede. Således må sælgeren f.eks ikke, når han kun har 200 tdr korn liggende, og han har solgt A 150 tdr til levering 1 marts og B 100 tdr til levering 1 april, nogle dage før sin fallit, den 15 febr, vilkårlig individualisere 100 af de 200 tdr til B alene. Her må individualiseringen idethele annulleres, og både A og B må konkurrere i boet, som andre kreditorer, i forhold til deres leveringskravs størrelse. Individualiseringen er jo nemlig ikke her et naturligt led i en normal handelsafvikling.

I entreprisforhold vil entreprenøren bevare ejendomsretten til byggematerialer, selvom de er bragt hen til byggherrens byggegrund og tildannet der, men stadig foreligger individualiseret og endnu ikke er indføjjet i bygningen, da byggherren går fallit, U f R 1942. 1172.

De opfattelser, der vil hævde, at der må kræves noget mere end sælgerens individualisering til at give køberen prioritetsvirkning, enten det ene eller det andet, må dog vistnok erkende, at det må stå parterne frit for at vedtage, at køberen skal have prioritetsvirkning fra sælgerens individualisering, uden at dette mere skal være

indtrådt, hvad det så end består i, efter de forskellige opfattelser herom, jfr også engelsk Sale of Goods' Act s 18, 1 stk og rule 5. Men hvis dette er meningen, vil køber og sælger jo blot i alle slut-sedler — der sædvanligvis er trykt — kunne indsætte en sådan stereotyp bestemmelse; og hermed har hele spørgsmålet mistet sin praktiske betydning. Men det inses så ganske vist ikke, hvilken grund man kan have til at bebyrde slutsedlerne med sådanne klausuler, der må anses for selvfølgelige, idet alle normale købere ønsker denne retsvirkning, og ingen sælger kan have noget at indvende imod den.

I de fleste af de tilfælde, hvor der er tilkendt køberen ejendomsret til en vare, der efter aftalens indgåelse er blevet individualiseret, har varen været betalt af køberen, enten helt eller delvis. Dette er naturligvis yderligere en grund til, at det findes meget stødende for retsfølelsen, om de købere, der går ind på at yde deres sælgere betaling forud eller et forskud på købesummen, ovenikøbet til gengæld herfor skulle miste deres ret til selve den vare, de allerede har betalt for, og som findes fuldt individualiseret hos sælgeren, da denne går fallit, og ofte skyldes det en ren tilfældighed, at værdiernes ombytning ikke også er blevet fuldbyrdet fra denne side. Hvor købesummen ikke er betalt, giver boet ikke anledning til sag om handlens ophævelse, medmindre varen siden aftalen er steget stærkt i pris, og boet derfor kan gøre en god forretning ved at sælge varen til en anden købesum.

Men ét er, at købesummens betaling, helt eller delvis, kan være et støttende moment i den retfærdighedsbetragtning, der ønsker at tildele købere som redelige tjenere af omsætningen beskyttelse fra det tidligst mulige tidspunkt. Et andet er at kræve betalingen som nødvendig betingelse for at give køberen beskyttelse mod sælgerens konkursbo, idethede prioritetsvirkning. Hertil er der ligesålidt hjemmel i dansk retspraksis som i engelsk eller fransk ret. Det forekommer naturligvis ret ofte, både hvor varen fra først af har været individualiseret (fra aftalen), og hvor den senere er blevet det, at købesummen helt eller delvis er blevet forudbetalt; og denne betaling nævnes sammen med en række andre faktiske momenter i dommenes *beskrivelse* af faktum, men dette moment fremhæves så godt som aldrig i *domsbegrundelsen*, der alene henviser til individualiseringen og aftalen, og det med føje, se således de ovennævnte domme i *Schlegels Sml II* s 301 og J U 1846—47. 614, se endvidere U f R 1881. 717, 1897. 165, 1923. 132. Omvendt hjælper det ikke det

ringeste, at der er betalt, når der ikke er foregået nogen individualisering, se den før anførte dom i J U 1858. 553, hvor der var betalt *gennem en gensidig anerkendt kontokurantopgørelse*, se også U f R 1909. 378.

I enkelte tilfælde, hvor hovedvægten iøvrig er lagt på individualiseringen, ses vel det, at der er betalt et forskud, nævnt som et subsidiært støttende moment, se U f R 1873. 687 (1874. 177), idet køberen ansås for ejendomsberettiget til partiet — der var individualiseret og færdig til levering inden fallitten — »ialtfald fra den dag, da det betingede forskud blev betalt«; men at dette moment således er fremhævet, skyldes, at forskud netop i aftalen i dette tilfælde var udtrykkelig *betinget*, idet dommen således kunne konstatere, at køberen fuldtud havde opfyldt *sine forpligtelser*, ti havde han ikke gjort det, kunne boet jo simpelthen hæve. Se også et tilfælde i U f R 1889. 922.

Naturligvis vil der i mangfoldige tilfælde foreligge *et vist skriftligt grundlag* til bevis for handlen, f eks købekontrakt, mægler-slutseddél, faktura, brev om handlen o s v, hvilket er tilfældet i adskillige af de ovennævnte domme; men det må også her, ligesom ved betaling og forskud, fastholdes, at dette kun er et godt bevismoment for en virkelig aftales indgåelse, ikke en betingelse for aftalens gyldige prioritetsvirkning overfor kreditorer eller senere medkontrahenter; og på anden måde er det heller ikke opfattet i dommene.

Undertiden ses det anført som støttende moment, at aftalen mellem parterne var, at ejendomsretten netop skulle overgå fra et vist tidspunkt, se således anførte dom i U f R 1882. 300. Men det sker yderst sjældent, og det alene af den grund, at parternes aftale i den *normale handel* så godt som aldrig tænker herpå. Det er tværtimod et mistænkeligt tegn, når de udtrykkelig i aftalen betoner denne overgang, ti erfaringen viser, at denne iver for at udtale sig om ejendomsrettens overgang forekommer netop ofte *udenfor den normale handel*, hvor parterne tænker på proformaværk og andre humbugstreger til at bedrage kreditorerne med, se nedenfor.

Parternes kontraktfrihed er idethele, som ovenfor fremhævet, væsentlig indskrænket af retsordenen m h t prioritetsvirkningen, da denne er en retsvirkning overfor tredjemand. Sælger og køber, A og B, kan således vel i deres aftale bestemme, at B først skal have prioritetsvirkning fra et *senere* tidspunkt end ellers, altså ved individuelt bestemte (eller individualiserede) ting senere end afta-

len, og ved artbestemte ting senere end sælgerens ellers gyldige individualisering. Men en sådan aftale, der altså f eks ville give køberen af en individuel ting et simpelt kreditorkrav på dennes omsætningsværdi i sælgerens bo og først et krav på selve tingen fra f eks overgivelsen eller endda senere, er så abnorm, at den vistnok overhovedet kun eksisterer i tankeeksperimenternes verden, idet ingen normal køber vil nøjes med en ringere retsbeskyttelse, når han uden nogen særlig vedtagelse kan få den bedre; og en sådan ringere retsstilling må derfor have formodningen imod sig. Derimod er køber og sælger *ufragivelig ved loven* afskåret fra at give køberen en retsbeskyttelse, som alle købere gerne ville have, nemlig prioritetsvirkning overfor sælgerens konkursbo *før individualiseringen* af varen, ti dette ville, som i det foregående fremhævet, betyde, at der for enkelte kreditorer skabtes konkursprivilegier, som ville stride mod den ligestilling af samtlige kreditorer d v s ejere af krav på artsbestemte ting, være sig penge, korn eller andet, som det er konkurslovens § 1's og dens andre fundamentale bestemmelser hensigt at sikre. Dette må formentlig også underforstås, når den engelske Sale of Goods' Act i s 18, 1 stk, bestemmer som almindelig regel, at parterne ved deres aftale kan bestemme tidspunktet for ejendomsrettens overgang.

Derimod må, som i det foregående fremhævet, prioriteten til genstanden eller varen fra aftalen eller individualiseringen tilkomme medkontrahenten fremfor konkurs- og udlægskreditorer (såvelsom senere medkontrahenter), *selvom leveringstiden er sat til et senere tidspunkt* end aftalen eller individualiseringen. Finder altså f eks et konkursbo et inden konkursen fuldstændig individualiseret vareparti, der først skal leveres f eks om 1 måned, er ejendomsretten til varen allerede gået over til køberen; og boet må levere den til den aftalte tid, forudsat naturligvis, at køberen på sin side opfylder forpligtelserne. Vor praksis har da, så vidt ses, heller intetsteds opstillet nogen fordring om, at tiden for levering eller betaling skulle være kommet inden konkursen, for at ejendomsretten skal være gået over. Endvidere må beskyttelsen mod sælgers konkurs m m også tilkomme køberen fra aftalen og indivi-

Ved senere medkontrahenter eller omsætningserhververe i almindelighed forstås dels alle senere omsætningserhververe, der ikke har fået varen overleveret, uanset om de er i god eller ond tro, og dels senere omsætningserhververe, der har fået varen overleveret, men i ond tro.

dualiseringen, selvom sælgerens ydelse er *eventuel* eller *betinget*; opfyldes betingelsen, må konkursboet udlevere den solgte genstand. Hos os har det været almindelig anerkendt, at eventuel ejendomsret, beskyttet mod overdragere kreditorer, gyldig kan stiftes også over løsøre. Dette synes derimod ikke at være anerkendt i norsk ret, se *Scheel* s 346, *Gjelsvik* s 246—47. Ikke mindst i nutidens erhvervsliv er der reel trang til retsbeskyttelse allerede på betingede stadier. Men det forudsættes selvfølgelig, at det drejer sig om en normal handel, og ikke om proforma- eller omgåelsesforsøg. Nævnte norske opfattelse synes også nærmest at være rettet imod disse, se *Scheel* s 346.

Det er almindelig antaget, at ejendomsretten til penge normalt går over ved pengestykkernes fysiske overgivelse. Hvis således penge overgives af en køber til sælgeren *før* konkursen, kan køberen ikke kræve dem udleveret af boet, selvom de foreligger individualiseret, jfr *Ussing* Obligationsret 193, 122. Men hvis penge kommer til sælgeren *efter* hans fallit, må køberen kunne kræve dem udleveret, d v s udøve stansningsret, K L § 4, jfr ovenfor s 1178—79. Omvendt kan en sælger sikkert heller ikke kræve købesummen udleveret af sin købers konkursbo, selvom køberen havde individualiseret pengene inden fallitten og gjort dem rede til afsendelse.

Ved betaling med check er spørgsmålet, når beløbet overføres fra A's til B's konto i samme eller anden bank, dette: Hvornår er fordringen mod banken gået således over, at B er beskyttet mod A's kreditorer. Det er fast antaget i dansk retspraksis, at B først får denne beskyttelse i det øjeblik, da den af B indleverede check er debiteret A's, checkudstederens (trassentens) konto, U f R 1891. 662 H, 1925. 604, 1927. 215, jfr *Ussing* i U f R 1944 B. 287 ff, og *Poul Meyer* s st 281 ff. Om en banks forpligtelse til at indfri en *noteret* check, uanset checkudstederens konkurs se checklovens § 25, jfr *Helper: Veksel- og Checkloven* 377.

Sluttelig må i spørgsmålet om prioritetsvirkning nævnes, at K L § 16 ikke berører prioritetsvirkningen; boet kan ikke i kraft af § 16 nægte at udlevere en vare, som køberen efter de almindelige ejendomsretlige regler, se ovenfor, har erhvervet ejendomsret til; her er det K L § 6, der er afgørende. § 16 har særlig haft de til-

fælde for øje, hvor det er boet, der skal betale penge; motiverne til § 16 tager netop som hovedeksempel tilfældet fra køb og salg, hvor skyldneren er køber, se motiverne s 44. Men naturligvis må § 16 dog også anvendes på det omvendte tilfælde, hvor boet er sælger, som idethele på alle gensidige kontraktforhold; men den berører i alle tilfælde ikke køberens, efter almindelige regler erhvervede, af konkursen uafhængige ret, f eks til en vare, der er gyldig individualiseret inden fallitten.

Køberen må forøvrig have ret til at anvende § 16, f eks kræve svar af boet efter § 16, 1 og 2 stk, selvom han allerede har erhvervet ejendomsret til tingen inden fallitten, når tingen dog stadig findes i boet, og handlen således ikke faktisk er opfyldt, se herom *Henry Ussing* i U f R 1926 B s 127—131, hvis opfattelse desangående jeg i det hele kan slutte mig til.

Det blev ovenfor fremhævet, at sælger og køber præceptivt er afskåret fra at give køberen prioritetsvirkning for varen før dennes individualisering mod sælgerens konkursbo. Artsbestemte rettigheder eller egenlige fordringsrettigheder kan idethele ikke ved privat aftale få nogen prioritetsvirkning, hvad enten de går ud på korn eller penge. Vi kan imidlertid nu betragte *prioritetsvirkningen* og *stansningsrettens ophør* samlet. Ligesom sælgeren ikke med virkning for sine kreditorer ved købeaftalen kan tillægge sin køber ejendomsret til varen før dens individualisering, således kan sælgeren heller ikke ved aftale med køberen give nogetsomhelst afkald på sin stansningsret med bindende virkning for sine kreditorer. Disse vil altid — ikke blot hvor deres fallent som sælger har givet kredit — men selvom han endog udtrykkelig måtte have lovet ikke at benytte sin stansningsret overfor købers bo, alligevel kunne udøve denne, lige til de får modydelsen. *Køberen* kan naturligvis frit betale varen forud, også forud for dens individualisering; og han kan, som før nævnt, bindende for sine kreditorer, udtrykkelig bestemme, at ejendomsretten først skal overgå til ham på et senere tidspunkt end individualiseringen. Men han kan ligesålidt som sælgeren give afkald på stansningsretten til skade for sine kreditorer. Køberens konkursbo vil således altid, selvom der er vedtaget forudbetaling, kunne holde pengene tilbage, stanse dem på vejen og kræve dem tilbage fra sælgerens bo, når de kommer til dette efter fallitten, dersom ikke sælgers bo fuldtud vil svare modydelsen —

en vare, som måske i øjeblikket endnu ikke er indkøbt, endsig individualiseret. Dette følger af købelovens § 39's analogi, K L § 16 og K L § 4.

Reglerne om prioritetsvirkningen og stansningsrettens ophør er på dette område i ganske særlig grad *boopgørelsesregler* til retfærdig afgørelse mellem kreditorers og medkontrahenters indbyrdes stridende krav. I A's konkursbo findes der f eks en *forinden fallitten* fuldt individualiseret vare, der er købt ved en normal handelsaftale af B, og der findes dernæst en vare, solgt til fallenten af C, og ankommen til fallenten, også *inden fallitten*. Førstnævnte vare må boet udlevere til B, sidstnævnte vare må boet beholde. Hvorfor? Fordi der *må* i boopgørelsens øjemed fastsættes bestemte *skæringspunkter* for, hvornår i omsætningsøkonomien et krav mod boets genstande går over fra at være et dividendekrav til at være en prioritetsret fremfor andre til en bestemt genstand, og omvendt hvornår en sådan genstand er gået således ind i den formuemasses økonomi, der tilfalder boet, at prioritetsretten udefra er gået tabt og omsat i et dividendekrav til vederlaget.

Man har som bekendt givet mange forklaringer eller konstruktioner af stansningsretten, også i tilknytning til parternes aftale, om at det var en forudsætning for denne, at køberen er solvent, når genstanden kommer ham i hænde o l, se således *Jul. Lassen II* s 115. Dette turde være fiktion; og desuden kan en kontrahent, som anført, ikke ved nok så megen aftale, opgive denne »forudsætning« med bindende virkning for sit konkursbo. Man kan give en sådan aftaleforudsætning en mere objektiv form og udtrykke den således, at »køberens insolvens bør berettigede sælgeren til umiddelbart at hæve aftalen«, idet det er en almen betingelse eller forudsætning, selv i kreditkøb, at vederlaget erlægges, se *Karl Hillgård: Säljarens Stoppningsrätt* s 196, jfr s 45—46. Men hvorledes vil man så forklare *skæringspunktet*, at denne hævningsret stanser ved et bestemt punkt, varens overgivelse inden fallitten? Vederlagsforudsætningen må jo være lige levende og brændende både foran og bagved dette ubarmhjertige jerntæppe. Grunden turde være den simple, at reglen om stansningsretten og dens ophør er en rent praktisk boopgørelsesregel, og en præceptiv regel, der intet har med parternes aftale at gøre, og at man efter århundreders møjsommelige erfaring har fundet skæringspunktet, overgivelse før fallitten, som den mest betryggende og teknisk set heldigste opgørelse mellem medkontrahenters og konkursboers modstridende krav, ligesom

man for den anden retsvirknings, prioritetsvirkningens vedkommende, ligeledes efter århundreders erfaring, har fundet det heldigste skæringspunkt for opgørelse i individualiseringen.

Efter den ovennævnte betragtning af *Hillgård* vil man ikke kunne begrænse spørgsmålet til stansningsrettens passive side, *stansnings*-retten i egentlig betydning; også ved dens aktive side, tilbagekravsretten, har synspunktet, at insolvensen i og for sig er en anteciperet mora, fuld anvendelighed.

I den nærmere ordning af forholdet mellem konkursboer og medkontraahenter, som konkursloven og købeloven bestemmer, findes der forøvrigt forskellige enkeltregler, der ikke kan anses for heldige, idet de på visse punkter er uretfærdige mod medkontraahenter, og omvendt på andre punkter stærkt undergravende for kreditorers interesser, og tilmed teknisk set mangler den fasthed i grænserne, som forretningslivet først og fremmest trænger til.

For det første er købelovens § 39 ubillig mod sælgeren derved, at han, så længe leveringstiden ikke endnu er kommet, ikke straks ved køberens insolvens kan skaffe sig klarhed og sikkerhed i situationen. Først når leveringstiden er kommet, kan han forlange sikkerhed af konkursboet og, hvis den ikke stilles, hæve købet. Inden leveringstiden holdes sælgeren altså i en svævende uvishedstilstand; han må træffe foranstaltninger til i rette tid at skaffe sig varen; og så bliver hele handlen, når det kommer til stykket, måske slet ikke til noget, idet boet, når leveringstiden endelig kommer, erklærer ikke at ville indtræde. Dette er ganske uretfærdigt mod sælgeren, se herom de træffende bemærkninger hos *Hillgård* anf. s. 184—93. Forretningslivet kræver hurtighed og fasthed. En købers insolvens er i sig selv en sådan katastrofe, at man som sælger straks har krav på at få at vide, hvorledes man i virkeligheden er stillet. Det er ikke meningen med konkurs, at handlerne skal skride frem, med udskudte leveringstider, langsomt eller hurtigt, som selve aftalerne bestemmer, som om der intet var hændt og købers økonomi var normal. Den normale økonomi er uhjælpelig brudt ved insolvensen. Konkurs betyder først og fremmest *afvikling* og *afslutning*. Og medkontraahenter må derfor, såvelsom boet, *enten straks kunne komme ud af handlen*, altså hæve den, *eller forlange sikkerhed* for dens opfyldelse, selvom leveringstiden først indtræder senere. K L § 16, 1 led er her kun en ringe trøst.

Det er, som tegn på den retning, i hvilken udviklingen i forretningslivet går, vigtigt at lægge mærke til, at vore, af Grosserer-societetet autoriserede slutsedler for de vigtigste handler, ganske har sat købeloven § 39 og K L § 16 ud af kraft på dette punkt, idet de fastslår, at en parts konkurs, betalingsstansning eller tvangsakkord altid giver den anden part i handlen ret til *straks* at fordre sikkerhed, og såfremt denne ikke *straks* stilles, at annullere handlen; se således slutsedler for korn fob § 7, cif § 8, for foderstoffer § 7, for kaffe § 6 o s v.

Idetheletaget er den danske konkurslov § 16 på forskellige punkter uheldig. En svævende tilstand for medkontrahenten i 3 uger, som § 16, 1 led anordner, er under nutidens forretningsforhold urimelig lang. Men navnlig er § 16, 2 led meget utilfredsstillende. For det første er sammenblandingen i denne bestemmelse af kontant betaling med ejendomsforbehold uklar og fører til stor usikkerhed i det praktiske liv. At man skal kunne betinge sig i købekontrakten *kontant* betaling — hvilket klart nok kun kan betyde én ting: betaling ved modtagelsen — og dog kunne overlade køberen varen uden betaling og derefter få sin fra egen side brudte betingelse respekteret som ejendomsforbehold i køberens konkursbo, er urimeligt og kan kun føre til sløjhed og uklarhed i retsbegreberne. *Norsk* og *svensk* ret er her langt fastere og klarere end dansk ret, når de simpelthen lader den sælger, der trods betingelsen kontant betaling slipper varen uden at få betaling, miste retten til at kræve tingen tilbage af køberens bo. Og vel har vi domme i dansk ret for, at hvis sælgeren, der har betinget sig kontant betaling, efter varens overleverelse lader længere tid hengå uden at få betaling, mister han sin ret til varen i boet, se f eks U f R 1913. 448, jfr en skarpere dom i 1903. 348. Men *hvor lang* tid må sælgeren da lade hengå for at kunne bevare retten, 14 dage, 1 måned eller hvad? Herved er der opstået stor usikkerhed i forretningslivet; og man rådspørges gang på gang herom, navnlig af større foretagender, der ønsker en ensartet, fast fremgangsmåde i deres daglige handler. Men det er selvfølgelig under den nuværende svævende retstilstand umuligt at give bestemt svar. K L § 16, 2 led må her ændres; og hvis man ved en sådan ændring ikke, ligesom i Sverrig og Norge, strengt vil fastholde, at kontant betaling er kontant betaling, altså betaling ved varens modtagelse, må man ihvertfald sætte en bestemt frist, f eks 8 eller 14 dage, inden hvilken sælgeren må skaffe sig betaling for at bevare retten til varen i køberens bo.

Dernæst er her to spørgsmål, der ved en reform af konkurslovens § 16 formentlig bør ses i forbindelse med hinanden; og det er *spørgsmålet om stansningsrettens ophør*, og *spørgsmålet om ejendomsforbehold indtil købesummens betaling*.

At forbeholde sig ejendomsret over genstande og varer, indtil betaling sker, er i nyere tid blevet mere og mere almindelig. Disse ejendomsforbehold bruges som bekendt i så godt som alle afbetalingskontrakter, ikke blot om bohave og inventar, men om maskiner, ovne og andet driftsmateriel, befordringsmidler o.l. Men de har endda ikke holdt sig hertil; de har også bredt sig til almindelige varer. Intet konkursbo ved sig i virkeligheden mere sikker på, at dets aktiver ikke stykke for stykke forsvinder, idet disse ejendomsforbehold pludselig dukker op fra alle kanter. De har bredt sig selv ind på fast ejendoms område ved alt teknisk inventar og har her tidligere kunnet svække realkrediten. Nu har T L § 38 imidlertid stanset deres virksomhed på dette område. Men i den daglige handelsomsætning må man bestandig frygte for, når man har købt en vare, at blive faldet i ryggen af et sådant ejendomsforbehold, der måske ligger mange omsætningsled tilbage. Ejendomsforbehold indtil købesummens betaling er som undervandsbåde i nutidens erhvervsliv; de dukker op, når man mindst venter dem, og gør bevægelserne og dispositionerne i handelslivet utryg. Dersom disse ejendomsforbehold vedblivende skal have lov til at husere og brede sig, uhindret af lovgivning og retspraksis, vil de blive en betænkelig svækkelse af tilliden i omsætningen og kreditten. M h t omsætningen vil vor domspraksis kunne udrette meget i bekæmpelsen af disse forbehold, se nedenfor. M h t kreditten må vi derimod vente på en ændring af K L § 16.

§ 16 tager altfor højtideligt på disse ejendomsforbehold og tillægger dem fuld gyldighed. Konkursloven går herved ud fra to dogmer: det ene er dogmet om, at konkurskreditorerne — såvelsom andre kreditorer — ikke kan opnå mere ret end fallenten havde; og det andet er dogmet om kontraktfriheden, se herved motiverne til konkursloven s 47 sp 2, 1 stk og idethele s 47—49. Disse dogmer i forening fører til, at K L § 16 og dermed konkursboerne bøjer sig for ejendomsforbeholdene uden undtagelse. Begge dogmer er imidlertid lige urigtige. For det første har konkursboet i mange tilfælde langt større ret end fallenten har; det kan således ifølge selv samme § 16's øvrige indhold hæve en mængde aftaler, de mest betydningsfulde kontrakter, som fallenten selv ingen ret havde til

at hæve; boet kan dernæst erklære en række aftaler for ugyldige, uforbindende, som var bindende for fallenten, se K L's afkræftelsesregler, §§ 20 ff. Netop fordi konkursen er en tvangsafvikling af en hel økonomi, må der tages hårdhændet på en mængde kontraktretligheder og forhold, der enten må sprænges, opløses eller nedskæres. Og det andet dogme, om kontraktfriheden, er ikke bedre bevendt. Parterne i kontraktforhold har kun frihed til at ordne forholdet mellem dem selv; forholdet til tredjemand, kontraktens virkninger overfor kreditorer og omsætningserhververe, må, som gentagne gange påvist i det foregående, og i langt større omfang end almindelig antaget, undergives *præceptive* regler. Vi må derfor tage ganske uden fordomme på ejendomsforbehold indtil betaling og simpelthen nægte dem gyldighed overfor tredjemand, hvis det samfundsmæssig er nødvendigt. Hvis disse forbehold skader tilliden i omsætningen, bør de eksstingveres overfor godtroende erhververe; og hvis de undergraver kreditten, bør de frakendes gyldighed overfor konkursboet og kreditorerne. Det hele er en rent praktisk afvejelse af fordele og ulæmper ved enten at nægte eller give dem gyldighed.

I forhold til kreditorerne, navnlig konkursboet, som vi her har for øje, må der vistnok gøres en sontring mellem ejendomsforbeholdene. Det vil ofte vise sig vanskeligt for en næringsdrivende, navnlig en håndværker, en industridrivende o l at skaffe sig redskaber, maskiner, inventar idethele, på kredit — som mange gange er nødvendig i starten — hvis han ikke, når der indrømmes ham rimelige afbetalingsvilkår, samtidig gennem et ejendomsforbehold virkelig kan give den kreditgivende fabrik eller grossist fuld sikkerhed for det leverede inventar mod de øvrige kreditorer; og en sådan rimelig ordning er erhvervslivets interesser vistnok i *disse tilfælde* vel tjent med. Et lignende forhold kommer frem for dem, der stifter familie med bohave på købekontrakt. Ved alle sådanne genstande, som man kunne kalde *fast inventar* i videre forstand, altså *nødvendige eller nyttige brugsgenstande, der er bestemt til varig forbliven hos køberen og til opretholdelse af hans næringsdrift eller familieliv*, er der meget, der taler for at tilkende ejendomsforbehold indtil betaling gyldighed i forhold til kreditorerne. Men går vi udenfor dette faste inventars rammer, navnlig til de utallige unyttige, men ofte dyre luksusting og til de *almindelige handelsvarer*, der ikke er bestemt til varig forbliven hos køberen, men tværtimod til af ham at omsættes videre, er der formentlig al grund for rets-

ordenen til at frakende nævnte ejendomsforbehold gyldighed. Ellers undergraves let de faste regler om stansningsretten. Skæringspunktet, varens overgivelse før konkursen, må urokkelig opretholdes som den mur, der afviser de mange hænder, der strækker sig ud mod boets aktiver. Men hvis man blot ved at sætte et lille ejendomsforbehold på alle de varer, man sælger, kan unddrage sig den almindelige kredit- og forretningsrisiko — og man kan jo trykke dem stereotypt på sine fakturaer — så turde det til syvende og sidst blive en betænkelig fare for samfundets omsætning og kredit. De før omtalte sørgelige erfaringer fra de århundreder, hvor den aktive stansningsret endnu gjorde sig gældende for vareleveringer selv et vist tidsrum forud for købers fallit, turde være tilstrækkelig advarende.

En undtagelse fra det her antagne om ejendomsforbehold til handelsvarer bør dog formentlig gøres m h t varernes *indpakning* i videste forstand, altså omfattende sække, æsker, kasser, beholdere, tønder o s v. Indpakningen betyder nemlig på den ene side i reglen en yderst ringe værdi for boet, når de tomme sække, kasser o l skal realiseres af dette, medens de samme sække, kasser o s v betyder overordenlig meget for sælgeren, navnlig for de store erhvervsforetagender, fabrikker, grossistfirmaer o l, som har deres, ofte med egne tegn mærkede indpakning, stående rundt i landet hos tusinder af købmænd. Disse foretagender bruger meget ofte ligefrem at notere på fakturaen indpakningen som kun *udlånt* til køberne. Men idetheletaget — selv når indpakningen føres i regning — vil det vistnok være det rette såvidt muligt i konkursboerne at returnere den.

I *kommissionsforhold*, hvor kommissionæren sælger i eget navn, men for kommittentens regning, må kommittenten være separatist med den af ham til kommissionæren leverede vare, jfr K L § 6. Ved *konsignation* forstås en særlig form for salgskommission, nl hvor kommissionæren får varen overgivet i sin besiddelse. Hvor konsignatøren — forhandleren — har fri returneringsret — i modsætning til salg i fast regning — er konsignantens som enhver anden kommittent separatist med varen i forhandlerens konkursbo, se den indgående undersøgelse af konsignationssalg og dets forskellige former af *Jan Kobbernagel* i U f R 1949 B. 253—67.

I udkast til lov om gældsordning, 1941, §§ 89—93, er de ovenfor stillede reformforslag i vidt omfang blevet gennemført. Fristen for konkursboets overvejelser er således betydelig forkortet; der er givet en bestemt de-

inition af: »kontant betaling«, § 89; og ejendomsforbeholds gyldighed er anerkendt ved driftsinventar og bohave, § 90, men i andre tilfælde kun mod tinglysning og kun ved særlige grupper af genstande, §§ 91—92.

§ 92 er uheldig og bør ikke gennemføres. Hvor der er returneringsret, er der ingen grund til at kræve de formelle betingelser for gyldigheden af leverandørens separatiststilling, som § 92 opstiller, se *Jan Kobbernagel* anf st s 266—67.

Illum, Ejendomsforbehold s 91 ff mener ud fra formelle betragtninger, at den af reale økonomiske overvejelser bårne sammenstilling af stansningsret og ejendomsforbehold »hviler på en misforståelse«, at spørgsmålet om ejendomsforbehold må besvares ud fra en vurdering af de omsætningsformer, der særligt er baseret derpå, d v s afbetalingshandlen, og at der kun i ringere grad er anledning til at ændre de gældende regler; jfr særligt om konkurslovskommissionens forslag s 109 ff m forfs forslag til § 92 s 129—30.

Der er naturligtvis i og for sig intet i vejen for at benævne prioritetsvirkningen som ejendomsretten og denne virknings indtræden som ejendomsrettens overførelse, og det er, som det ses, også sket i den foregående behandling af denne retsvirkning, hvor de to udtryk undertiden er benyttet i flæng, stadig underforstået som enslydige. Men man må da, når man kommer udenfor prioritetsvirkningen, ind i andre retsspørgsmål, hvor der også bruges udtryk som ejendomsrettens overgang, stadig erindre, at det ikke på forhånd er givet, at de faktiske stadier, vi er nået til som afgørende for prioriteten i forhold til medkontrahtenter og boer, også vil være afgørende udenfor dette område. Dette vil vel være naturligt, hvor det gælder beslægtede privatretlige konflikter i handelsmellemværendet. Således vil f eks den sælger, af hvem en fallent før sin fallit har købt et fad sukker — der er betalt og opvejet og idethele fuldt individualiseret og færdig til levering før købers fallit, men ikke overleveret — ikke kunne hævde, at ejendomsretten endnu ikke var overført til fallenten, og at sælgeren derfor kunne betragte sig som en, der — som K L § 15 siger — »skylder noget til boet« og følgelig tilbageholde fadet og modregne dets værdi i sit tilgodehavende hos fallenten i et andet mellemværende, således med rette dom i U f R 1888. 661. I denne konflikt er det vistnok naturligt også af anvende stadiet fra *prioritetsvirkningen*, fordi § 15 ved ordet »skylder« naturligtst tænker på artsbestemte krav, der rammer en formuemasse som helhed, såvel en medkontrahtents som boets formuemasse, hvorfor individualiseringen er det rette skæringspunkt.

Men det er dog værd at lægge mærke til, at nys anførte dom i denne særlige konflikt udtrykkelig betoner, foruden udskillelse og afvejning, tillige, at det omtvistede fad var stillet til disposition og betalt inden købers fallit, omend man dog formentlig måtte være kommet til samme resultat, manglende modregningsvirkning, selvom de to sidstnævnte momenter ikke havde foreligget. Men går vi udenfor sådanne og beslægtede retsvirkninger, til offentligretlige, familie- og arveretlige regler, som også taler om ejendomsrettens overgang, kan man ingenlunde overføre reglerne for prioritets indtræden. Her må man undersøge de reelle grunde, der ligger bag den enkelte retsregel, og sætte skæringspunktet efter disse grunde. Dette synspunkt har nu også fundet anerkendelse i U f R 1938. 748 H.

Således vil f eks i arveretten i livsgave-døds-gavespørgsmålet en gyldig livsgave ikke kunne siges at foreligge allerede ved en aftale herom og individualisering, idet der efter retspraksis hos os med rette må kræves, at giveren tillige har bragt et vist offer, har lagt et afgørende bånd på sin dispositionsfrihed, o s fr.

Om livsgave-døds-gavespørgsmålet se dom i U f R 1869. 1007, hvor den omstændighed, at penge af afdøde var individualiseret, nemlig lagt i en forseglede pakke med gavemodtagerens navn og adresse, ikke ansås at have overført ejendomsretten til denne gavemodtager i forhold til arvingerne, og hvor resultatet formentlig er rigtigt, men begrundelsen — henvisningen til de almindelige regler om ejendomsrettens overdragelse over løsøre — ikke er heldig.

Foruden de ovenfor særlig behandlede og skarpt adskilte tre retsvirkninger i løsøreomsætningen, prioritetsvirkningen, stansningsretten og ejendomsforbeholdets virkning overfor købers retsfølgende kreditorer og den nedenfor under B særlig behandlede eksstinktive omsætningsvirkning må endelig fremhæves en femte retsvirkning, som lejlighedsvis er berørt i det foregående, og som også i almindelig sprogbrug går ind under den omfattende betegnelse: Ejendomsrettens overgang, nemlig *overgangen af risikoen* for den solgte genstands hændelige undergang fra sælger til køber. Man siger således ofte i domme og daglig tale, at ejendomsretten er gået over fra sælger til køber i den forstand, at denne nu bærer faren for tingen, (jfr også Code civil art 1585 om, at salget er fuldendt »en ce sens que les choses vendues sont aux risques du vendeur«). Denne retsvirkning må også holdes skarpt ude fra de andre, da den ikke indtræder ved de samme tidspunkter som disse. Således må fremhæves, at risikoen ved individuelt bestemte ting, der

skal hentes af køberen, først går over til køberen, når tiden er kommet, da den kan hentes, og den er færdig til levering, se kbl § 17, 2. stk, medens prioritetsvirkningen eller ejendomsrettens overgang til køberen i forhold til sælgerens kreditorer og omsætningserhververe (medmindre disse har fået genstanden overleveret i god tro) allerede er sket fra selve aftalen, selvom forfaldstiden endnu ikke er kommet, og selvom der skal udføres en eller anden forandring ved tingene. Og i andre køb bærer sælgeren risikoen eller faren, lige indtil levering har fundet sted, kbl § 17, 1 stk, jfr §§ 9—11, medens prioritetsvirkningen allerede er indtrådt ved artsbestemte ting fra individualiseringen og ved individuelt bestemte ting fra aftalen. Noget andet er, at faktisk vil i adskillige tilfælde tidspunkterne for disse to retsvirkninger falde sammen, således f.eks. ved forsendelse af artsbestemte varer fra afsendelsen, når individualiseringen ikke kan bevises at være foregået inden afsendelsen.

2. HANDLER, DER IKKE TJENER OMSÆTNINGEN

Den opfindsomhed, menneskene udfolder for at berøve kreditorerne de dem tilkommende aktiver, er betydelig; og da den er meget udbredt, er den meget farlig. Ingen overdragelse af varer eller andre genstande bør jo finde sted til sikkerhed for en enkelt kreditors tilgodehavende, medmindre enten reglerne om håndpant, navnlig overgivelse til kreditor, eller tinglysning af et underpant i genstandene er iagttaget. Forat komme udenom disse regler har man fundet på, at skyldneren giver kreditor ikke pant i, men ejendomsret til genstandene, altså med prioritet til disse forud for de andre kreditorer, idet skyldneren sælger kreditor genstandene, imod igen at få dem til leje, lån, opbevaring e. l., og med den udtrykkelige eller underforståede aftale, at skyldneren igen skal få ejendomsret til genstandene, når han tilbagebetaler den såkaldte købesum d. v. s. gældens beløb. Disse ejendomsoverdragelser til sikkerhed med fortsat besiddelse for sælgeren bør selvfølgelig være ugyldige, medmindre de tinglyses som underpant i løsøre, til advarsel for de øvrige kreditorer. Da disse handler falder ganske udenfor det normale omsætningsliv, sker der ikke dette den ringeste skade ved, at nævnte handler helt frakendes gyldighed overfor kreditorerne. Men vanskeligheden for domstolene ligger alene i at *skelne* disse sikkerhedshandler fra de normale omsætningshandler. Her kunne det have været fristende for domstolene og lovgivningen af nemheds-

hensyn, for at være fri for besværet med denne skelnen, at stille strenge krav til *alle* handler for at give dem denne prioritetsvirkning, f eks kræve overgivelse eller registrering eller afsendelse eller en kraftig form for dispositionsstilling e l. Men det ville være, vel ikke for smed at rette bager, men at rette både bager og smed. Den normale, legitime handelsomsætning ville blive ramt med strenge krav, for at man kunne få ram på de unormale omgåelseshandler. Dette har de bedste lovgivninger med føje ikke gjort; og vore domstole har, som ovenfor vist, med stor frihed tildelt den normale handel prioritetsvirkning i forhold til kreditorerne allerede på omsætningens tidligste, mest formløse stadier; men de har samtidig påtaget sig besværet ud fra det enkelte tilfældes samtlige omstændigheder at skille de unormale tilfælde, omgåelseshandlerne ud til særlig streng behandling. Dette er naturligvis en vanskelig opgave, der kræver menneskekundskab og erfaring, indsigt i livets mangeartede forhold. Men taget i det store og hele har domspraksis vist, at den har kunnet magte denne opgave; de fleste af de handler, der ikke tjener omsætningen i samfundet, er faktisk blevet skilt ud til afstraffelse, omend man, som vi skal se, nok i flere tilfælde fra de senere år, kunne ønske en endnu skarpere udskillelse.

Man må erkende, at domstolene, da disse omgåelseshandler første gang viste sig hos os i større mængde, nemlig i 70-erne og 80-erne af det 19 århundrede, var højst vanskeligt stillet på grund af den netop i denne periode almindelig herskende lære om *traditio* med *constitutum possessorium*. Ti et møbellån var ligefrem et oplagt tilfælde, næsten et klassisk skoleeksempel på et *constitutum possessorium*, på, hvorledes et sådant ideelt bør være. Her var jo alt, hvad læren forlangte: en ejendomsoverdragelse, med overleverelse, *traditio* i vidtløftig forstand, altså sælgerens besiddelse på køberens vegne, ovenikøbet med et særlig aftalt retsforhold, lejeforholdet, idet sælgeren lejede møblerne af køberen. Det var da ikke underligt, at domstolene i begyndelsen var ganske desorienterede overfor disse talrige opdukkende omgåelseshandler; og i en række tilfælde i 70-erne og begyndelsen af 80-erne anerkendte domstolene dem netop ud fra *constitutum possessorium* betragtningen, se U f R 1878. 1045, 1879. 1052, 1880. 799, 1881. 292 og 355, 1884. 899. I de fleste af disse tilfælde var ejendomsoverdragelsen endog sket til sikkerhed for en ældre fordring, og der var givet sælgeren genkøbsret. De burde altså som omgørelser være kendt ugyldige i forhold til kreditorerne; men at de ikke blev det, er et vidnesbyrd om, hvor stærkt et tag den

syd fra kommende romerretlige tankegang havde også i vor domspraksis. Kreditorerne og deres sagførere, der naturligvis bøjede sig for traditio- og constitutum possessorium læren, søgte at trænge igennem med den opfattelse, at disse ejendomsoverdragelser vel tilsyneladende var sådanne og også tilfredsstillende alle fordringer som sådanne, men at de ikke var »virkelige ejendomsoverdragelser«, men kun indgået pro forma. De nævnte domme kunne imidlertid ikke give kreditorerne medhold heri, de kunne ihvertfald ikke anse proforma-indgåelsen for bevist; og på dette punkt havde dommene sikkert ret, ti de fleste af disse omgængeshandler er ikke pro forma, men virkelige ejendomsoverdragelser, blot med et illegitimt formål, sikkerhedsstillelse uden de lovbefalede former. Det er idethele kun yderst få tilfælde, hvor det i denne periode, fra begyndelsen af 70-erne til begyndelsen af 80-erne, lykkedes kreditorerne at trænge igennem med pro forma betragtningen, se to domme i U f R 1870. 592 og 1033, og her forelå ganske særlige omstændigheder; førstnævnte tilfælde drejede sig ikke om møbler, inventar eller redskaber med lejeforhold, men om salg af et stort parti tømmer til sikkerhed for gæld, som man har søgt at »ikklæde formerne for en ejendomsoverdragelse«.

Overdragelserne til sikkerhed tog imidlertid meget stærkt til omkring midten og i slutningen af 80-erne, vel netop opmuntret af de foregående domme. M a o den lærde teori udnyttedes behændigt af den menneskelige underfundighed. Så hyppige blev i denne periode disse salg af møbler med samtidig lejekontrakt og genkøbsret, at man med rette talte om en møbellånsepidemi. Denne hang vistnok også tildels sammen med de økonomiske nedgangstider, der rådede hos os i 70-erne og 80-erne af det 19 århundrede. Domstolene følte nu instinktivt, at der måtte være noget galt fat med den hidtidige behandling, men var ikke klar over, hvor fejlen lå. Kreditorerne fik imidlertid nu mere og mere dommene med på deres pro forma betragtning, og i en hel række tilfælde, navnlig i sidste halvdel af 80-erne, blev møbellånene i retspraksis kendt ugyldige overfor kreditorerne ud fra denne betragtning, se U f R 1883. 860, 1884. 920 (1885. 598 H), 1885. 401, 1887. 501, 1888. 126, 220, 1889. 55, 1006.

Denne proforma-opfattelse var imidlertid til syvende og sidst ligesålidt som traditio med constitutum possessorium noget holdbart standpunkt overfor disse sikkerhedshandler; ti, som anført, er disse i virkeligheden i reglen ikke indgået pro forma. En højje-

steretsdom fra 1888 måtte da også statuere, at en sådan ejendoms-overdragelse til sikkerhed — i et typisk møbellånstilsfælde med salgs- og lejekontrakt og genkøbsret — er fuldt gyldigt som ejendoms-overdragelse mellem parterne, U f R 1888. 613. Men samme år udtalte en højesteretsdom, at selvom en ejendoms-overdragelse — i et lignende møbellånstilsfælde — virkelig var tilsigtet, var den ugyldig i forhold til sælgerens konkursbo, U f R 1888. 479. Hermed var det rette synspunkt angivet, at ejendoms-overdragelsen meget vel kan være virkelig og følgelig gyldig mellem parterne, men, hvis dens formål er sikkerhedsstillelse, ugyldig overfor overdragerens kreditorer. Nævnte højesteretsdom gav forøvrigt ingen nærmere begrundelse; men dens standpunkt blev uddybet af *Julius Lassen* i en indgående begrundelse, der har været vejledende for senere praksis, se U f R 1890. 609—24 (jfr Lassens definition af begrebet »omgåelse« ovfr s 1120). I den følgende tid, navnlig i 90-erne, blev ejendoms-overdragelser til sikkerhed kendt ugyldige i forhold til sælgerens kreditorer i en række domme, der ikke tager deres tilflugt til proforma-synspunktet, men holder sig til, at reglerne om løsøre-pantsætning ikke er iagttaget, U f R 1890. 291, 1892. 1021, 1323 (1893. 1171), 1895. 232, 398, 1896. 448, 1163, 1897. 131, 318, 500, 1900. 825, 1903. 168, 1911. 735, 1912. 923. Og flere af disse domme udtaler udtrykkelig, at ejendoms-overdragelsen til sikkerhed er ugyldig i forhold til kreditorerne, uanset om den er en virkelig ejendoms-overdragelse eller ej, se f eks U f R 1890. 291, 1897. 318, 500.

Jul. Lassen fastholdt iøvrigt constitutum possessorium teorien — at ved de sædvanlige ejendoms-overdragelser må der ikke stilles strengere fordringer, end denne kræver — men fremhævede i overensstemmende med nævnte højesteretsdom, at alle ejendoms-overdragelser, hvis formål er sikkerhedsstillelse, hvad enten de er virkelige eller pro forma, må undergives løsøre-pantsætningsreglerne. Han sammenstillede her møbellånene med det romerske fiducia, som også var en virkelig ejendoms-overdragelse, men hvis formål ligeledes var pantsætning. Denne sammenstilling med fiducia-forholdet har dog næppe været heldig. For det første er det givet, at de særlige romerretlige regler om skyldnernes manglende retsbeskyttelse overfor tredjemand, fiduciahaverens eventuelle medkontrahenter og konkursbo (jfr herved *Lassen*: Romerret s 374), aldeles ikke kan overføres på ejendoms-overdragelser til sikkerhed i dansk ret. Men dernæst har denne parallelisering af disse ejendoms-overdragelser med fiducia-forholdet ført til at lægge en noget

for stærk vægt på momentet sælgerens *genkøbsret*, hvilket har bevirket en del uklarhed i praksis, se nedenfor.

Benckert: Pantsætning eller överlåtelse till säkerhet för fordran, 1926, har sluttet sig til min anskuelse, at moderne ret, modsat romerretten, må fastslå, at overdrageren i sikkerhedshandler for sin *genkøbsret* har omsætningsbeskyttelse mod fiduciahaverens medkontrahenter som mod hans konkursbo, se min afhdl i T f R 1924 s 413 note 1.

Den form, hvorunder ejendomsoverdragelser til sikkerhed hidtil overvejende havde foreligget i praksis, var jo det såkaldte møbel-lån, altså forhold, hvor der virkelig var aftalt et *leje- eller låneforhold*, så at sælgeren fortsatte besiddelsen, og hvor der tillige var aftalt *genkøbsret* for ham. Disse momenter angiver naturligvis også ganske særlig handlen som omgåelse, som en handel ikke i omsætningsøjemed, men i sikkerhedsøjemed. Men opfindsomheden på dette område opgav ikke ævret, fordi denne form for sikkerheds-overdragelse blev slået ned. Da långiverne af dommene i 80-erne og 90-erne så, at overdragelser med disse to momenter var særlig udsat, begyndte de at opgive dem, undertiden blot lejeforholdet, men meget ofte både dette og *genkøbsretten*. Og navnlig fra slutningen af 90-erne og i dette århundrede træffer vi mange ejendomsoverdragelser til sikkerhed uden disse momenter, og det er virkelig også lykkedes långiverne at få domstolene med til i flere tilfælde at anerkende disse overdragelsesformer for gyldige ejendomsoverdragelser, se således U f R 1892. 321, 1894. 1337 o fl a. Andre domme har imidlertid kendt dem ugyldige, U f R 1895. 232, 398, 1897. 318 og 500. Der er herved opstået en ikke ringe uklarhed, og en virkelig gruppering af disse domme efter bestemte synspunkter turde være en meget tvivlsom opgave.

Uklarheden stammer formentlig fra, at man, som nævnt, har sammenstillet ejendomsoverdragelser til sikkerhed med det romerretlige fiduciaforhold. I dette havde skyldneren en retskraftig fordring mod kreditor på, når gælden indfries, atter at blive ejer af den overdragne ting. Denne *genkøbsret* var altså kun en fordringsret, men dog en *ret*. Da man nu foretog nævnte sammenstilling, betonedes man, at en ejendomsoverdragelse til sikkerhed måtte siges at foreligge ikke blot, når en *genkøbsret* udtrykkelig var aftalt, men også, når denne ret må siges at være *forudsat*, idet en vedtagelse herom ofte vil være truffet uden at det kan oplyses; således *Lassen* U f R 1890. 623 og i I 160—61 noten. Men her er man i virkeligheden ude i ganske usikre gætninger. Og ser man de domme, der formoder

genkøbsret og følgelig dømmer: ugyldig, side om side med de domme, der ikke formoder denne ret, kan man ikke frigøre sig for et vist indtryk af vilkårlighed. Ligeledes *formoder* dommene undertiden et lejeforhold, undertiden ikke. Man kan måske endda forstå, at hvor der vel *ikke* er oplyst nogen *genkøbsret*, men hvor der virkelig er aftalt et *lejeforhold*, formoder man pantsætningsformålet fremfor omsætningsformålet, når iøvrigt omstændighederne taler derfor, se U f R 1895. 398, 1897. 500. Man formoder eller forudsætter faktisk i disse domme genkøbsretten. Men når man i et tilfælde, hvor en skyldner under et udlæg overdrager kreditor fuld ejendomsret over en hel del genstande, hvor disse straks kunne hentes af kreditor, og hvor hverken genkøbsret eller lejeforhold var oplyst, kender ejendomsoverdragelsen ugyldig, fordi genstandene forblev i skyldnerens bedrift, U f R 1895. 232, så forstår man ikke, hvorfor man i et lignende tilfælde, hvor skyldneren også under et udlæg overdrog kreditor ejendomsret over sine ting, der ligeledes straks stilledes til hans disposition, og hvor heller ingen genkøbsret eller lejeret blev oplyst, måtte kende overdragelsen gyldig, 1892. 321, skønt tingene i sidste tilfælde forblev hos skyldneren i flere år, medens de i første tilfælde dog endnu kun var forblevet hos ham i et par måneder. At *formode* eller *forudsætte* genkøbsret, pantsætningsformål i det ene, ikke i det andet tilfælde turde være gætteværk.

Jul. Lassen har forsøgt en gruppering i I s 160—61 note 27, jfr T f R 1917 s 80 ff; men jeg kan ikke se, at denne gruppering har bragt klarhed, jfr nedenfor.

I sin gruppering af dommene i I s 160—61 noten må *Lassen* dele dem i så henseende i 3 rækker, eftersom genkøbsretten er oplyst *aftalt*, eller den må anses *forudsat*, eller den — hvor den end ikke kan findes forudsat — blot af den manglende overleverelse må *formodes*.

Forholdet er formentlig i virkeligheden det, at långiverne og skyldnerne, belærte af møbellån-dommene, med forsæt udelader såvidt mulig enhver bestemmelse om genkøbsret og lejeforhold, således at der i virkeligheden overhovedet ikke er nogen *ret* i juridisk forstand til at få tingen tilbage for skyldneren, men hvor rent praktisk begge parter er interesserede i værdiernes tilbagegang, den ene i at få tingen, den anden pengene, og hvor der utvivlsomt foreligger en ejendomsoverdragelse til sikkerhed. Derfor er sammenstillingen med fiducia, hvor der virkelig var en genkøbsret, misvisende. Ved de nævnte moderne ejendomsoverdragelser foreligger

der altså blot, hvad englænderne kalder en »gentlemen's agreement«, en blot moralsk bindende aftale om tilbagekøb mod gældens betaling.

Alligevel er disse sikkerhedsoverdragelser kendelige nok *ved selve de omstændigheder, hvorunder de foregår*. De er ikke *normale* handler. Det er salg af møbler, bedriftsinventar, maskiner, vogne o l til en kreditor, når han gør udlæg, med gældens beløb som købesum, og med skyldnerens forbliven i besiddelse af tingen; det er betaling af leje til husværten med maskiner, som man også fortsat beholder i bedriften o s v. Hvor meget det så end bedyres, at genstandene »straks stilles til disposition«, og at der hverken er aftalt lejeforhold eller genkøbsret — hvilket juridisk set kan være fuldkommen sandt — så forråder selve de anførte ydre omstændigheder, at salget er sikkerhedsstillelse, ikke normal omsætning. Som momenter, der kan vejlede ved bestemmelsen af handlens unormale karakter kan nævnes: genstandens art i forholdet til køberens behov (om det økonomisk er naturligt, at han køber en sådan genstand), den varige forbliven hos sælgeren, tiden, på hvilken den indgås (f eks kort før sælgers konkurs) o l. Det er altså disse ydre omstændigheder, som dommene formentlig bør rette deres opmærksomhed imod, se nu også U f R 1927. 181, 1933. 766, og om en normal handel 1935. 560; derimod bør man høre op med at spejde efter genkøbsretten, ti der *er* i senere tid *ingen*. Sikkerhedshandlerne har, følgende med domstolenes juridiske teknik, helt strøget denne ret. Men de bør alligevel rammes.

I engelsk ret lægges der, såvidt jeg kan se, også væsentlig vægt på handlens hele ydre karakter, om det er en normal handel eller ej. I spørgsmålet, om en ejendomsoverdragelse af løsørengstande uden overgivelse falder ind under the Bills of Sale Act, 1882 (overdragelser til sikkerhed for betaling af penge) og følgelig skal registreres (tinglyses), eller om overdragelsen falder ind under den almindelige Sale of Goods Act, 1893, og altså kan foregå frit uden former, lægges der afgørende vægt på, om overdragelsen er en »transfer of goods in the ordinary course of business of any trade or calling«, jfr *Williams Personal Pr* s 626, jfr s 84, jfr også *Law of Property Act 1925* s 172, der bestemmer, at overdragelser for at besvige kreditorerne er ugyldige. Men salg under udlæg for gæld af møbler, inventar, maskiner, eller salg af lign. til sin husvært o s v, eller af vogne og heste til sin kreditor for forstrækninger falder ganske udenfor normal handel i ens erhverv.

Der er imidlertid to grupper af unormale handler, hvor afgørelsen må siges at være meget vanskelig, og som i de senere år har beredt domstolene megen tvivl. Den ene gruppe af tilfælde kan karakteriseres derved, at en nær slægtning, en far, en bror, en svigerfar eller under en kreditors udlæg hos sønnen, broderen osv eller under en anden presserende pengeforlegenhed griber ind, redder bohavet eller bedriftsinventaret fra at blive taget af en kreditor ved at forstrække slægtningen med penge til at betale gælden med. Men det sker under den form, at den velhavende slægtning køber møblerne osv for en bestemt sum og derpå overlader dem med det samme til sin nødstedte slægtning; der aftales i reglen intet lejeforhold, ingen genkøbsret, overhovedet intet retsforhold. Det nære personlige forhold er en ganske særlig god baggrund for en gentlemen's agreement. Man kunne her synes, at der ingen værdier går tabt fra kreditorerne; det er kun et hjem eller en bedrift, der reddes fra opløsning; formålet med hjælpeaktionen er ganske uegennyttigt. Man er helt udenfor den luft af låneforretninger og ågerkarle, hvor møbellåne i 80-erne og 90-erne havde en særlig frodig jordbund. Man kan derfor forstå, at domstolene kvier sig ved at kende salgene i tilfælde som de nævnte ugyldige; og i en hel række tilfælde er de kendt gyldige, omend undertiden med modstridende afgørelser i instanserne, se U f R 1897. 733 (svigerinde), 1898. 826 (bror), 1909. 910 (bror), 1913. 986 (far), 1916. 286 (svigerfar), se nu også U f R 1925. 895, 1926. 267 H og 726, 1928. 386 og 746, 1933. 766, 1943. 946. Begrundelsen er juridisk set ikke let at give. Der foreligger vel i disse tilfælde hverken genkøbsret eller lejeforhold. Men dette kan, som fremhævet, ikke være afgørende. At købet her ikke er pro forma og heller ikke sker til sikkerhed for opfyldelsen af en forpligtelse, som en dom siger, U f R 1909. 910, er formentlig heller ikke afgørende. Ti hvad enten genstanden sælges som betaling af en ældre skyld eller af en samtidig med købet ydet forstrækning, må den retlige bedømmelse blive den samme. Selv adskillige oplagte møbellån skaber eller forudsætter ikke nogen *forpligtelse*, men er netop kun et køb og salg. Der er vistnok ingen anden begrundelse at give i disse tilfælde — da handlerne i sig selv ikke er normale handler i erhvervet — end at motivet til ejendoms-overdragelsen her ikke er at *sikre kreditor*, men tværtimod at *sikre skyldneren*. Der mangler det *sædvanlige forretningsmæssige pant-havermotiv* at sikre sig selv, og en sådan uegennytte er som bekendt ret sjælden, jfr også U f R 1942. 168.

En anden gruppe tilfælde er sådanne, hvor en forretningsmand istedenfor kontant betaling af en gæld går ind på at modtage varer, eller hvor man istedenfor at yde et lån erklærer sig villig til at købe et parti varer, og hvor i reglen — i begge tilfælde — sælgeren går ind på at sørge for at få varen solgt, hvorfor den bliver hos sælgeren indtil da (undertiden ligefrem i konsignation). Disse handler er i reglen unormale. Det er således unormalt, at en sagfører køber zink, kali, trantønder i større parti (U f R 1906. 474) eller 35.000 sten (U f R 1894. 512) eller, at et maskinfirma køber et parti sten, som det slet ikke har brug for (U f R 1903. 223); og i samtlige tilfælde oplystes det, at varerne i virkeligheden ydedes som *betaling* eller vederlag for forstrækning (se også U f R 1897. 1000). At der mangler genkøbsret, lejeforhold e l, kan heller ikke være afgørende. Når dommene, der kendte disse overdragelser gyldige, vistnok alligevel må siges at være rigtige, må begrundelsen formentlig søges deri, at der ikke i disse tilfælde var grund til at tvivle om, at varerne virkelig *ikke skulle blive* hos sælgeren, men snarest af ham sælges for køberens regning. Sælgeren var i virkeligheden *kun salgsagent* for køberen. Det var ikke, således som i de typiske sikkerhedsoverdragelser, inventar, maskiner, møbler, der *varig* skulle blive *hos debitor*, men almindelige handelsvarer, bestemte til omsætning, jfr et ejendommeligt tilfælde i U f R 1948. 881 (automobil). Der foreligger *definitiv betaling*, idet kreditor under ingen omstændigheder kan kræve mere, end det overdragne indbringer.

I sin bog, Overdragelser til Fyldestgørelse, 1935, har *Erwin Munch-Petersen* udsondret de ovenfor nævnte tilfælde i en selvstændig gruppe, ved siden af gruppen *overdragelser til sikkerhed*, nemlig som: *overdragelser til fyldestgørelse*, s 10 ff, 22 ff, 27 ff, og vil anerkende denne gruppes fritagelse for pantsætningsreglerne i noget videre omfang end ovenfor i teksten antaget, idet han ikke vil kræve, at der skal foreligge definitiv betaling, se herved U f R 1935 B 161—62, og *C. Popp-Madsen* i Juristen 1935. 308 ff.

Dommene i disse to grupper af tilfælde er derfor formentlig rigtige. Men går vi udenfor de her fremhævede to grupper af tilfælde, og hvad der må ligestilles hermed, må det sikkert fastholdes, at alle unormale handler, hvis formål er sikkerhedsstillelse, må være ugyldige overfor sælgerens kreditorer, selvom der hverken er hjemlet genkøbsret, lejeforhold e l. Og de ovennævnte særlige grupper må i kreditorernes interesse ikke udstrækkes videre end strengt nødvendigt.

De ejendomsoverdragelser til sikkerhed, der er ugyldige i forhold til overdragerens *kreditorer*, må formentlig også være ugyldige i forhold til senere *omsætningserhververe* fra sælgeren, såfremt de er i god tro, da tinglysning og dispositionsberøvelse jo også har betydning for disse erhververe jfr U f R 1926. 726, 1951. 192. Derimod kan en køber nr 2 dog vistnok ikke vinde tingen, hvis han kender aftalen om møbellån. I de nævnte to domme var erhververen da også i god tro. Om forholdet til køberens kreditorer og medkontrahtenter, se ovfr s 1217—18.

Også i *norsk* ret er ejendomsoverdragelser til sikkerhed, der tilsigter at omgå pantsætningsreglerne, ugyldige i forhold til overdragerens kreditorer, se *Gjelsvik* 295—96. Det samme gælder i *svensk* ret, hvor sådanne overdragelser rammes af løssørekøbsforordningen af 1845, se *Undén* s 174 ff. Også i *engelsk* ret er overdragelser til sikkerhed ugyldige i så henseende, når de ikke opfylder reglerne om underpant i løssøre i Bills of Sale Act, 1882. *Tysk* ret har derimod i domspraksis anerkendt overdragelser til sikkerhed, skønt de er omgæelser af reglen i B G B § 1205, hvorefter underpant i løssøre overhovedet ikke kan stiftes. Men dette standpunkt er stærkt kritiseret af den tyske jura selv. Se iøvrig nærmere i 3 bind.

B. DEN EKSSTINKTIVE OMSÆTNINGSVIRKNING.

HANDLER I GOD TRO MED UBERETTIGEDE MEDKONTRAHTENTER

Under den stærke handelsomsætning i nutidens samfund har der naturlig efterhånden vist sig en stigende praktisk trang til retsregler, gående ud på, at den, der i god tro køber en vare eller en anden ting af en person, der sidder inde med den, og får den overgivet til sig, er beskyttet mod tilbagesøgningskrav fra den virkelige ejer, når det viser sig, at den godtroende købers medkontrahtent var uberettiget til at sælge den. Vi ser derfor, at den romerretlige ubegrænsede vindikationsret, der tillod ejeren overalt at søge sin ting tilbage, fra enhver, der fandtes i besiddelse af den, uanset om han havde købt den i god tro eller ej (*ubi rem meam invenio, ibi vindico*), i nyere lovgivninger mere og mere viger for eksstinktive regler til fordel for erhververe af varer og andre løssøreting i god tro, se således Code civil art 1141 og 2279, B G B §§ 932 ff. — Romerrettens mangel på eksstinktive godtroserhvervelser erstattes dog i et

vist omfang af den meget korte hævdetid, jfr *Jul. Lassen: Romerret* 222.

Spørgsmålet er imidlertid, om vi her står overfor et enten—eller: om vi, fordi vi forlader den generelle romerske vindikationsregel, behøver at gå over til den generelle nyere eksstinktionsregel.

Det vanskelige i hele dette spørgsmål er, at begge de nævnte regler, både vindikationsreglen og eksstinktionsreglen, forsvarer en gruppe personer, som hver for sig på forhånd har lige store krav på retsordenens beskyttelse. De retslige kollisioner er langtfra altid kollisioner mellem en berettiget person på den ene og en uberettiget person på den anden side. Hvis dette var tilfældet, var juraens opgave altid forholdsvis let. Men de vanskeligste problemer opstår netop for juraen, og ganske særlig i nutidens samfund, i kollisioner mellem to, på forhånd lige berettigede personer eller interesser. Ejerne, der mister deres ejendom mod deres vilje, — være sig ved tyveri, bedrageri eller på anden måde — har på forhånd i høj grad krav på retsordenens beskyttelse; og så længe det kun drejer sig om ejernes vindikation af deres ting fra tyven eller bedrageren, er der ingen tvivl om vindikationsreglen. Men de personer, der i fuldkommen god tro og i den normale handel køber de således fra ejerne bortkomne ting, har i lige så høj grad krav på retsordenens beskyttelse. Men hvorledes da løse denne tilsyneladende uløselige konflikt?

Romerretten varetog sikkert altfor ensidig interessen hos ejerne, der berøves deres ting; og den betonedede derved alene samfundets interesse i *retsbeskyttelsen* for den en gang velerhvervede ejendom. Men de nævnte moderne eksstinktionsregler forekommer mig lige så ensidig at betone de *økonomiske omsætningsinteresser*, der ganske vist også er overordenlig vigtige i nutidens samfund med dets mægtige og vidtforgreneede handelsliv, men som dog formentlig alligevel ikke i enhver retning bør være de altbeherskende.

En retfærdig afgørelse af disse vanskelige konflikter kan, så vidt jeg kan se, kun søges gennem en alsidig prøvelse, grundet på så udstrakte erfaringer, som vi kan erhverve, af de *forskellige værdier*, der her er i fare, deres samfundsmæssige betydning, og samtidig hermed en bedømmelse af de to menneskegruppers *optræden*, henholdsvis, når de *mister*, og når de *erhverver* de omstridte ting, i forbindelse med overvejelser om, hvem der i de forskellige grupper af tilfælde er *nærmest* til at bære *risikoen*, når den uundgåelige konflikt indtræder.

Vi er heldigvis i dansk ret, og til en vis grad i nordisk ret i det hele, ikke, således som i adskillige fremmede landes ret, ved ganske generelle lovbud forhindret i at kunne tage et vist hensyn til begge berettigede sider, idet vi i ret vidt omfang også på dette område af vor ejendomsret kan opbygge retsreglerne på sagens natur, altså på et forstående samarbejde mellem videnskab og praksis om at finde den for samfundet og de bærende værdier i det lange løb gavnligste løsning. Der har ganske vist rådet den opfattelse, at også dansk ret skulle hylde en ensidig abstrakt grundsætning, nemlig om den ubegrænsede vindikationsret; men denne opfattelse har, som det nedenfor vil blive påvist, i virkeligheden ingen hjemmel i vor ret. Vi har nogle lovbestemmelser i ældre ret, der i visse grupper af tilfælde fastslår ejernes vindikationsret; og vi har en række andre lovbestemmelser, både i ældre og nyere ret, der fastslår den godtroende omsætningserhververs eksstinktion af ejerens ret. Men skønt tendensen i alle de nyere lovbestemmelser hos os, ligesom i nyere fremmed ret, afgjort går i retning af eksstinktiv omsætningserhvervelse, fordi nutidens handelsliv på store områder ikke kan undvære denne, er vi dog på den anden side, med hjemmel i visse lovbestemmelser, berettiget til at tage et vist hensyn til de andre sider af menneskelivet, som ikke er økonomiske omsætningsinteresser, og som vindikationsreglen søger at beskytte. Men den hidtil almindelige skarpe adskillelse mellem de forskellige, vilkårlig udsondrede dele af ejendomsretten — som f.eks. den såkaldte tingsret og den såkaldte obligationsret, og den åndelige ejendomsret — og de herved rejste fagmure har også på dette problems område hindret overblikket, så at man ikke har set den dybe sammenhæng, der idethele er mellem alle ejendomsrettens vidtstrakte områder. Samler vi lovbestemmelserne i nutidens ret på disse hidtil spredte områder, bliver vi også i problemet vindikation—eksstinktion i stand til at finde visse holdepunkter, visse ledende grundsætninger for vurderingen af de samfundsinteresser, der her kolliderer. Lovbestemmelser fra de faste ejendommers verden, fra værdipapirernes, derunder ihændehaverpapirernes liv, fra løsøreomsætningens, derunder varehandlens, og endelig også fra de mere og mere virksomme åndelige ophavsrettigheders verden, vil efter min opfattelse vise os et samlet billede af brydningerne mellem de afgørende værdier i nutidens samfund og gennem dem en vis ledestjerne i de mange forskellige konflikter.

I de faste ejendommers økonomiske liv ser vi således vel, at omsætningsinteresserne er meget stærkt varetaget, gennem tinglysningssystemet, endog på en endnu mere gennemført måde i tinglysningssloven af 31 marts 1926 end i den tidligere ret, idet mange flere ejendomsrettigheder eksstingveres til fordel for godtroende omsætningserhververe end tidligere, se § 1 og § 27. Men samtidig med denne vidtgående varetagelse af nutidens omsætningsinteresser har denne lov, i modsætning til den tyske grundbogordning, dog ingenlunde sat alle hensyn til side for omsætningsinteresserne og prisgivet alle andre sider af menneskelivet på disse interessers alter. Tværtimod har denne lov i visse afgørende konflikter vist, at der er værdier, som ikke må ofres selv i den stærkeste kollision med omsætningshensynet. Faste ejendomme er jo ikke blot pengeværdier; de er tillige og i første række *individuelle* ting, hvortil der fra ejernes side også knyttes stærke personlige, ikke-materielle interesser. Her spores den sjælelige ejendomsret, som jeg forsøgte at belyse i 1 afsnit. T L §§ 27, 31 og 34 viser klart, at hvor 1) *interessen* er en individualinteresse, nemlig den hidtil værende ejers, i selve tingen, og dennes interesse kolliderer med økonomiske omsætningsinteresser, og hvor tilmed 2) *måden*, hvorpå ejeren søges fortrængt af retsbrydere eller iøvrigt udsættes for at blive fortrængt, ikke i nogen måde kan føres tilbage til eller lettes af nogen art forlømmelighed eller fejl fra ejerens side, nemlig falsk, vold, embedsmændenes fejl o l, sætter T L hensynet til ejerne over de godtroende omsætningserhververes interesse, giver ejerne vindikation, men søger samtidig at varetage omsætningsinteressen på anden måde; §§ 30, 31, 34 og 35. At loven her af retstekniske hensyn, for at give en ensartet regel, også må tage kollisioner mellem to panthavere, eller to andre rent økonomiske rettigheder med, er en sag for sig; kollisionen skal jo i alle tilfælde løses. Ved afgørelse af kollisionen i § 34 viser loven gennem fremhævelse af rettens *art* og eksemplet brugsret ktr panteret, hvoraf den første *kan* dække over en individualinteresse, medens den sidste altid er rent materiel, at den første må have vindikation, eller, for at bruge lovens egne ord »må tilkendes selve retten«, medens den sidste må »nøjes med erstatning«.

Men hvor et af de nævnte momenter, 1) eller 2) svigter, altså hvor den oprindelig berettigede enten ikke kan siges at være helt uden skyld i, at retsbryderen fortrænger ham, idet han har betroet denne en ret og derved vist svigtende påpasselighed eller menneskekundskab, se § 27 (om svig, urigtige forudsætninger o l), eller

hvor den berettigedes interesse er rent økonomisk, som hos ejeren af et pantebrev, der efter § 28 rammes af en falsk transport, har lovgiveren gennem de nævnte lovbestemmelser ladet vægtskålen synke til fordel for den godtroende omsætningserhverver.

Også udenfor de faste ejendomme sporer vi de samme afgørende grundforhold; de gør sig ubevidst gældende i lovbestemmelser, der stammer fra vidt spredte områder og er givet på vidt forskellige tider, med århundreders mellemrum. Ved *værdipapirer* må i nutidens ret den oprindelige ejer i vidt omfang vige for den godtroende omsætningserhverver selv i de groveste retsbrudstilfælde, ved ihændehaverpapirer, som pengesedler, obligationer, aktier selv ved tyveri, ved vekslers og konnossementer selv ved falsk af retsbryderen, der transporterer dem videre, gbl § 14, V L § 16, checklov § 21, sølov § 168. Men *løsøretning* kan ejeren vindicere tilbage selv fra den godtroende erhverver i de grove retsbrudstilfælde, tyveri, vold o l, D L og N L 6—17—5, der stemmer med aftl § 28, T L § 27. Den dybeste grund til, at disse på vidt forskellige felter og til vidt forskellige tider givne sæt regler stadig er jævnsides gældende i nutiden, er, så vidt jeg kan se, den, at værdipapirer repræsenterer rent økonomiske, medens løsøretning også *kan* repræsentere en individualinteresse. På ulovbestemte områder er vi efter sagens natur berettiget til at føre denne grundsætning noget videre. På den åndelige ejendomsrets, forfatter- og kunstnerrettens område var, som jeg søgte at vise i 2 afsnit, den grundsætning vejledende, som fremgik af en række lovbestemmelser, at hvor forfatterens eller kunstnerens åndelige interesse kolliderer med andre økonomiske interesser, må disse sidste vige. Denne grundsætning må også få en vis anvendelse til begrundelse af ejerens vindikationsret ved en særlig gruppe løsøregenstande, se nedenfor.

Det er imidlertid ikke blot de sjælelige og åndelige interesser og visse særlig grove tabsmåder, der kan føre til at opretholde vindikationsretten indenfor visse grænser overfor det overalt i nutiden fremtrængende omsætningshensyn. Der er *indenfor* selve de økonomiske interesser *forskellige arter*; nogle er samfundsmæssig mere værd end andre; også dette kan der være grund til at tage som et moment i overvejelserne i spørgsmålet vindikation—eksstinktion. Iøvrigt erindres, at det overhovedet kun er overfor *omsætnings-erhververe*, at der er tale om at begrænse vindikationsretten; overfor alle andre erhververe, således både *arvinger* og retsforfølgende *kreditorer* har ejeren altid vindikationsret, se D L 5—6—1 og 9,

5—8—6. Det gælder idetheletaget om ikke at tage for stift og abstrakt på dette spørgsmål, men give plads for livets rige afskygninger af forskellige værdier og af forskellige grader af værdi.

Det har været en almindelig opfattelse, at dansk-norsk ret tog ensidigt hensyn til ejerne, der mister deres ting, idet man af nogle bestemmelser i Chr. den V's Lov har udledet en almindelig grundsætning om ubegrænset vindikationsret. Der foreligger imidlertid her et eksempel på den formelle juridiske fortolkning, som ofte og med rette har bragt juraen i miskredit, idet man ud fra nogle spredte bestemmelser i en gammel lov har trukket en ganske abstrakt grundsætning, uden først at give en *reel økonomisk og historisk undersøgelse* af de *faktiske* forhold, der på hin lovs tid var baggrunden for de spredte lovbestemmelser, for derigennem at få klarhed over, om det overhovedet var forsvarligt at udtrække en sådan grundsætning af disse bestemmelser. Gennem den foregående fremstilling er det flere steder belyst, hvor megen romerret og romansk ret man med vold og magt har villet indfortolke i gamle Danske Lov. Vi har således set, hvorledes man i denne lov har indlagt teorien om sondringen mellem obligatoriske retshandler og overdragelsesretshandler, som Danske Lov i virkeligheden levede i lykkelig uvidenhed om, og hvorledes man endog ved en hårdhændet fortolkning har villet indlægge fransk rets sondring mellem positivt synbare og usynbare servitutter i denne lov, idethele fortolkninger, som den ovenfor fremdragne højesteretspraksis fra det 17 og 18 århundrede nu afgørende har borttaget hele grundlaget for. Det vil derfor ikke undre, at man også har indfortolket den romerske vindikationslære i Chr. V's Lov. Nyt historisk materiale vil vise, at denne lov heller ikke her indeholder nogen hjemmel for de romerske grundsætninger, her for den udstrakte romerske vindikationsret.

De spredte bestemmelser i Chr. V's Lov, der overhovedet berører vindikationsspørgsmålet i forhold til omsætningserhververe, nogle artikler i 5 og 6 bog, D L og N L 5—7—4, D L 5—8—12, N L 5—8—15, D L og N L 6—17—5, jfr 6—17—1 ff, stammer dels fra den ældre danske landskabslovgivning og ældre norsk lovgivning og dels fra kongens rettertings praksis i tiden forud for loven. I virkeligheden er der, som jeg skal søge at vise, to modgående strømninger fra den foregående retsudvikling, der brydes i lovens nævnte bestemmelser; den ene strømning har fået sit udtryk i 6—17—1 til 11,

den anden i 5—7—4 og D L 5—8—12, N L 5—8—15, uden at der i loven har fundet nogen afklaring eller udligning sted; og begge strømninger har deres store almene interesse, fordi vi træffer de samme strømninger i den fælles europæiske retsudvikling.

6—17—1 til 11 har dybe og vidtforgreneede rødder i middelalderlig ret. Hos mange forskellige folk træffer vi en skarp udsondring af tyveri og andre tilfælde af tingens borttagelse fysisk mod ejerens vilje til straf og vindikation på den ene side og tingens kommen på andre hænder ved tillidsbrud i betroelses-tilfældene, hvor vindikation som hovedregel er afskåret. Allerede i en britisk lov fra det 10 århundrede hedder det: »There are six ways in which a person may lose his property: and in three of those cases he can swear to it; and in the other three he cannot. The three cases wherein he cannot swear, are, a deposit and loan, and hire, and favour; for it is not right to enquire where these are, or to enquire to whom they are gone. The other three, which it is right to swear to are, first, theft; the second, loss by negligence; and the third is surreption: they are to be sworn to, because they were not received by another hand from his hand; therefore he can swear to the property, wherever he may see it« (af Ancient laws of Wales). Samme sondring møder vi i middelalderlige franske og tyske retskilder. Således siger en fransk retsregel, at ejeren som betingelse for at vindicere tingen skal aflægge ed på: »Qu'il ne le vendy, ni douna, ni engaja, ni presta, mais que enci l'a perdu par larecin«. I oprettelsesbrev for Freiburg fra 1120 hedder det i ganske samme retning: »Nemo rem sibi quoquo modo sublatam vindicare potest nisi juramento probaverit sibi furto vel preda ablatam«; og på samme måde i mange andre tyske middelalderlige love og stadsretter.

Betingelsen for ejerens vindikation er altså overalt, at han aflægger ed på, han har mistet tingen mod sin vilje; men dersom han selv oprindelig frivillig har givet den fra sig, kan han ikke vindicere den fra tredjemand. Dette hang rimeligvis sammen med, at ejerens klage oprindelig var en ren retsbrudsklage, al retsforfølgning var i ældste tid kriminel forfølgning; det gjaldt om at ramme tyven, røveren o l. Havde man selv frivillig givet tingen fra sig, kunne der kun være tale om en klage mod den, man havde betroet sin ting, og som havde begået tillidsbrud ved at afhænde den. Men den fjernere tredjemand var dels under hine tiders svagt udviklede samfundsforhold og retssikkerhed vanskelig at efterspore, og dels havde

han efter den tids begreber intet retsbrud begået. Han havde, som nævnte gamle britiske lov siger, »received the property *by another hand from his* (ejerens) *hands*«. Udelukkelsen af vindikation mod tredjemand kom denne til gode, hvadenten han var i god eller ond tro; men det lå simpelthen i, at den slags psykologiske sondringer ikke stod hin tids mennesker klart. At gøre en ændring i reglen i så henseende, måtte forbeholdes en senere retsudvikling.

Men det gik forøvrig her, som det ofte er gået med vigtige regler eller grundsætninger i retslivet, såvelsom i andre dele af menneskelivet. Der foregår i tidens løb, hvad man i psykologien kalder en *motivforskydning*: en retsregel, der oprindeligt er opstået ud fra visse praktiske grunde, vedbliver at bestå, selv efter at disse grunde er ophørt, fordi der senere er kommet *andre* praktiske grunde til, der nu giver den rygstød og følgelig fæstner den yderligere i virkelighedens jord. Reglen om tredjemands beskyttelse mod ejerens vindikation, når ejeren frivillig har givet tingen fra sig, har vistnok sin oprindelige grund i den ældste tids yderst grove retsbegreber, i lidet udviklede samfundsforhold, i en manglende retsbrudsklage. Men faktisk blev denne manglende vindikation senere i middelalderen, da byerne voksede op, og handelslivet her antog større former, i høj grad til gavn for handelsomsætningen i byerne, idet den fritog de købende for besværlige efterforskninger efter deres sælgeres hjemmelsmand og hjemmelsmands hjemmelsmænd. Og nu blev det dette eksstinktive omsætningshensyn, der trådte til og med føje bar reglen oppe, efterat reglens ældste motiv forlængst havde ophørt at eksistere. Men selvfølgelig varede det, selv efter denne motivforskydning, længe, inden man blev bevidst klar over reglens rationelle begrundelse. Der ligger dog noget instinktivt rigtigt i den under forskellige former stadig givne henvisning til, at tingen er kommet ud i kresløbet ved ejerens »hånd«. Ejeren har selv fysisk sluppet tingen, med sin egen hånd sat den i bevægelse, i modsætning til berøvelse ved tyveri o l; altså er det ikke rimeligt, at han kan vindicere den. Der er ikke her sket nogen ydre krænkelse af ordenen og samfundets fred, og den, der har fået tingen fra ejerens hånd, er gennem besiddelsen, i det ydre berettiget, hvad vi nutildags kalder legitimeret, til at afhænde tingen videre. I de tyske stæder i den senere middelalder, navnlig i Hansestæderne, begrundes reglen, at ejeren kun kunne holde sig til sin tillidsmand, og ikke vindicere fra tredjemand, ved den kendte sætning: »Hand muss Hand wahren«, og det tilføjes ofte: »wo du deinen glauben gelassen hast,

musst du ihnen suchen«; se om oprindelsen og udviklingen af rets-sætningen Hand wahre Hand i middelalderlig ret, og navnlig i Hansestæderne, nærmere *K. Benckert: Om exstinktive förvärv av lös egendom, enligt H B 11, 4 og 12, 4, 1925, 1 del, s 1—50*. Her betones altså et andet vigtigt motiv til retsreglen, nemlig, at ejeren, der betror andenmand sine ting, må selv se sig for ved valget af tillidsmand, og er nærmest til at bære risikoen for dennes tillidsbrud. Som så mangan god retsregel har denne også flere gode grunde; og alle disse gode grunde: orden og fredshensynet, legitimationsbetragtningen og tillids- og risiko-synspunktet har vægt den dag i dag.

Af de to led i den middelalderlige anordning af vindikationsreglerne, den ubetingede vindikation i tyveritilfældene, og den manglende vindikation i betroelses-tilfældene, er det første altid udtrykkelig omtalt og fremhævet i de middelalderlige retskilder; og der gives ofte meget udførlige regler om de forskellige tilfælde, der her kan opstå. Når ejeren har godtgjort, at de stjalne ting er hans, og han har aflagt ed på, at de er frakommet ham mod hans vilje, kan besidderen dog fri sig for straf ved at »skyde på hjemmel«, altså henvise til en sælger som sin hjemmelsmand; ofte var der sat en grænse for antallet af de hjemmelsmænd, der således kunne indruges. Endvidere kunne besidderen befri sig for straf ved at bevise at have købt tingen på marked eller torv under ed på at have købt den af ubekendt mand. Alle disse enkeltheder i retsordningen træffer vi i de middelalderlige tyske love og andre retsregler, og det er ganske de samme, vi genfinder, nøjagtig træk for træk, i Jydske Lov og derfra i Danske Lov, se om at skyde på hjemmel indtil tredje mand i J L 2—93, D L og N L 6—17—2; og om torvekøb J L 2—93, D L og N L 6—17—5.

Det andet led i retsordningen, udelukkelsen af vindikation i betroelses-tilfælde findes derimod i mange europæiske love og stadsretter ikke udtrykkelig omtalt; men det er meget naturligt, ti retsreglerne omtalte kun de tilfælde, hvor der var hjemlet ejeren den hårde retsbrudsklage og vindikation, altså ved fratagelse mod hans vilje; men i de svagere tilfælde, ved frivillig overladelse, betroelse, er der simpelthen *ingen vindikation, netop fordi denne ikke er omtalt*; havde den været hjemlet, skulle den nok være udtrykkelig fremhævet. Således findes der i disse tilfælde ingen udtrykkelig omtale af vindikationsspørgsmålet i adskillige *Hansestæders* og idet hele tyske stæders ret og ej heller i *svenske* middelalderlige love;

men alligevel må det sikkert antages, at vindikation her som hovedregel har været udelukket i disse tilfælde, se *Benckert* anf st s 18 ff, 90—91, 118.

Men således er forholdet også i de *danske* landskabslove og i Chr. den V's Lov. Hovedordningens 1 led, den kraftige vindikation, hvor tingen fysisk er frataget ejeren mod hans vilje, er udtrykkelig omtalt og udførlig reguleret i Jydske Lov 2—93 og de herfra stammende DL og NL 6—17—2, 5 ff, hvor det gang på gang betones, at ejermænd har mistet tingen *mod sin vilje*, medens derimod det andet led, spørgsmålet om vindikation fra tredjemand i betroelses-tilfælde enten, — som i Jydske Lov — slet ikke er omtalt, eller — som i Chr. den V's Lov — kun er berørt i visse tilfælde og kun spredt helt andre steder i lovbogen. Men netop af denne manglende eller svage omtale må vi, ligesåvel som i de samtidige tyske, svenske og andre middelalderlige retskilder, indirekte slutte, at når vindikation som hovedanordning kun er omtalt i de fysiske fratagelses-tilfælde, men ikke i de frivillige betroelses-tilfælde, *mangler der netop hjemmel for vindikation i disse tilfælde*; og vindikation fra tredjemand må derfor i disse tilfælde i Danske Lov, som i landskabslovene, *som hovedregel være afskåret*, og er kun tilladt, når der i enkelte bestemmelser er *udtrykkelig hjemmel for det modsatte*. Sætningen hånd skal hånd få passede således udmærket ind i dansk ret og blev her, som ofte andetsteds, simpelthen et udtryk for, at der ikke var hjemmel for ejerens vindikation mod tredjemand. Der er selvfølgelig her, som i den foregående omtale af fremmede retskilder, alene tænkt på løsøre; ved jord kom der særlige hensyn frem — i hin tid til slægten — der gjorde særlige regler i så henseende nødvendige. I de danske købstæder gjorde hensynet til omsætningens betryggelse sig naturligvis stærkt gældende ligesom i de andre europæiske byer i middelalderen; og i vore *rådstueretters praksis* var eksstinktiv erhvervelse for køber anerkendt som gældende ret, endog under udtrykkelig påberåbelse af sætningen: hånd skal hånd få, som vore domme i købstæderne i det 17 århundrede udtrykker sig. Og hvad de positive retsregler angår, viser *stadsretterne* en særlig omhu for at værne køber ved *torvekøb*. Landslovene var derimod stærkt optaget af retsbeskyttelseshensynet, af at sikre ejeren vindikation i *tyveritilfældet*. Disse hensyn brydes og får deres udtryk i JL 2—93, der går over i DL og NL 6—17—5 og således er gældende ret den dag i dag; og reglen bliver her, i overensstemmelse med hele retningen

i de middelalderlige retskilder på dette område, at ejeren får vindikationsret i tyveritilfældet, hvor han fysisk mod sin vilje har mistet tingen, medens det underforstås som en selvfølge, at udenfor tyveritilfældet har han ingen vindikationsret.

Udtrykkelig positiv hjemmel for vindikation fra omsætnings-erhververe i tilfælde af ejerens frivillige overgivelse af tingen har vi i Danske og Norske Lov kun to steder, nemlig de bekendte artikler om håndpant og lån i 5—7—4 og 5—8—12, N L 5—7—4 og 5—8—15. Vindikationsreglen i disse to kontraktforhold afviger fra, hvad der indirekte følger af hele hovedanordningen om vindikation i 6—17—2, 5 ff, og de to artikler fandtes ikke i kilden, Jydske Lov. De stammer som før berørt fra en langt senere retsudvikling end den, Jydske Lov og de andre landskabslove er udtryk for. Men også ved dette senere stadium står vi overfor en almindelig europæisk udvikling. I det 16 og 17 århundrede begynder nemlig retsreglen *Hand wahre Hand* i de tyske lande og stæder — vist nok tildels under sammenstødet med romerretten og dens vindikationsret, men vel også nok under indflydelse af lidt mere udviklede retsbegreber idethele, — at undergå en ændring, at man undtager de *ondtroende* tredjemænd fra denne regels beskyttelse. Denne bevægelse møder vi også i norden, i svensk og dansk domspraksis i slutningen af det 16 og i det 17 århundrede. Både i Svea Hovrätts og i de danske kongers rettertings domme fra denne periode havde underinstansen (rådhusretterne) bestemt afvist ejerens vindikationskrav mod tredjemand i betroelsestilfælde, i begge lande under udtrykkelig påberåbelse af hånd skal hånd få, og uden at sondre mellem god og ond tro; dette viser bedst, at både svensk og dansk ret udenfor hovedordningen i tyveritilfældene, i den frivillige overladelser tilfælde, anså ejerens vindikation mod tredjemand for afskåret. For overinstansen bliver spørgsmålet ond tro imidlertid udtrykkelig fremhævet og taget i betragtning. I to domme af kongens retterting af 1590, hvor i det ene tilfælde ejeren A havde lånt B en guldkæde og et sølvbæger, og hvor B havde pantsat disse genstande til C, og hvor i det andet tilfælde A havde givet en guldkæde i håndpant til B, der havde afhændet den til C, havde Københavns rådstueret i begge tilfælde nægtet ejeren vindikation mod tredjemand C. Kongens rettertings domme fremhæver imidlertid heroverfor udtrykkelig, at C — i begge tilfælde — var i ond tro, ti B var »vitterlig i en sådan armod«, at C »så vel som enhver kunne vide«, at sådanne kostbare genstande ikke til-

hørte B; og kongens retterting underkendte derfor rådstuerettens dom og tilkendte A vindikation af kostbarhederne fra C. Men det fremgår klart af den ret udførlige begrundelse i rettertingsdommene, at det ikke har været helt let at gå imod og begrænse den indgroede retssætning, hånd skal hånd få, som rådstueretten blot henviste til som selvfølgelig afskærende al vindikation i sådanne frivillige overladelser-tilfælde (uden noget hensyn til mulig ond tro), idet overinstansen til forstærkelse af sit standpunkt endog må hidkalde vindikationsbestemmelser om fast ejendom, nemlig i J L 1—41, (kilden til D L 5—3—11, N L 5—3—26) om den, der sælger fast ejendom uhjemmelt. Overinstansen viser således her et mere fremskredent stade end den nedarvede faste praksis, idet den, i overensstemmelse med den nyere strømning i europæisk retsudvikling på den tid, begyndte at tillægge det indre psykologiske spørgsmål ond eller god tro betydning. Ganske det samme møder vi i en Svea Hovrätts dom af 1646, hvor ejeren A overgav en guldsmed B et diamant-hattebånd til forbedring, og hvor B solgte det til C, og hvor Stockholms rådhusret også ganske afskar al vindikation ved henvisning til sætningen hånd skal hånd få. Men også her blev spørgsmålet ond tro udtrykkelig fremhævet for overinstansen; ejeren A påstod, at C var blevet advaret mod at købe den kostbare genstand af en hos A tidligere ansat; og referenten udtalte, at om så er, da »är dolus uti köpet«; herom førtes der vidne; og når hovrätten stadfæstede underinstansens dom, lå det hovedsagelig i, at den ikke anså C's onde tro for bevist.

De nævnte domme af kongens retterting hører utvivlsomt med blandt de vigtigste kilder til D L 5—8—12, N L 5—8—15 og D L og N L 5—7—4; en anden, meget vigtig kilde er *Magnus Lagaböters* landslov, se nedenfor. Den første dom angår netop ligesom 5—8—12 en besidders disponering over en lånt ting (jfr *Secher* og *Støckel* Forarbejderne til D L 2 bd s 149), og 5—7—4 handler ligesom den anden dom om disponering over en håndpantset ting, (dommen bestemmer iøvrig også, ganske som 5—7—4, at ejeren, vindikanten, må betale den sum, han selv havde fået tillåns på pantet). Det vil derfor være det forsigtigste kun at anvende 5—7—4 og 5—8—12 i de samme tilfældegrupper, som de nævnte domme angår, altså tilfælde, hvor tredjemand er i ond tro. Danske Lov giver sig jo, ligesom de ældre landskabslove, ikke direkte af med at beskrive indre psykiske forhold, ligesom vore folkeviser som bekendt også kun skildrer sjælelige tilstande som sindsbevægelser *indirekte*, gennem rent ydre

bevægelser. D L 5—5—1 om hævd nævner heller ingen subjektiv betingelse, og dog indlægger vi denne deri, og med føje, ti også ved denne artikkel viser domspraksis forud for Danske Lov, at den subjektive betingelse må underforstås som en selvfølge (se kongens rettertings dom af 1598 i Sechers Samling af Kongens Rettertingsdomme 1 bd s 192, jfr *Matzen: Retshistorie*, s 97). Men dertil kommer, at de *enkle økonomiske forhold*, som 5—7—4 og 5—8—12 har for øje, og de *arter af genstande*, de i hin tid anvendtes på, giver disse bestemmelsers anvendelse i nutidens *økonomiske* liv en højst begrænset plads. Håndpant og lån skete den gang i reglen mellem personlige bekendte, i rent private forhold, og dernæst angik de, som nævnte domspraksis viser, individuelle forarbejdede genstande til rent personligt brug, navnlig kostbare individuelle brugsting, smykker o.l. Tilmed var disse ting i hine tider oftest *mærket* med vedkommendes navn e.l. I landskabslovene knyttedes der endog særlige retsregler ved ejendomsrettens forfølgning til sondringen mellem de forarbejdede, individuelle og mærkede brugsting, »alt det, der særlige mærker haver paa sig«, som J L 2—94 siger, — se endnu D L og N L 6—17—8, — og uforarbejdede, artsbestemte ting, som uskåret klæde, uforarbejdet metal, træ o.l. Medens de sidste ting hovedsagelig kun var genstand for omsætning på hine tiders eneste handelssteder, det offentlige torv, og netop på grund af den manglende forarbejdning og mærkning ikke kunne vække køberens mistanke, hvorfor denne her trængte til særlig beskyttelse, var genstanden for det personlige lån og håndpant, der opstod under rent private forhold, netop udpræget de forarbejdede individuelle brugsting, der i reglen var af betydelig værdi og meget ofte mærkede. Her var der derfor en ganske særlig anledning for tredjemand til at tage sig i agt. En håndpantsætning, som vi kender den i nutidens handelsliv, netop af varelagre, dele heraf, almindelige handelsvarer idetheletaget, turde have været hine tider ukendt.

De bestemmelser i Chr. IV's Norske Lov 7, 19 og 20, der også er kilde til 5—8—12 og 5—7—4, stammer fra Magnus Lagaböters landslov 8, 19 og 20; og disse norske lovbestemmelser har formentlig også individuelle forarbejdede brugsting for øje, jfr herved Magnus Lagaböters bylov 7, 8, jfr 7 (om offentlig gadehandel med nye og ubrugte varer i modsætning til privat køb af brugte ting).

Tager vi alle disse forhold i betragtning: hovedordningen i Danske Lov såvelsom i retstilstanden forud og i europæisk ret idethele med vindikation i fratagelses-tilfælde, men udelukkelse som regel af vin-

dikation ved frivillig overladelse, den nyere strømning i fremmed ret og dansk retspraxis forud for D L for at tillade vindikation ved frivillig overladelse i tilfælde af ond tro, en bevægelse, der også får udtryk i D L 5—7—4 og 5—8—12, og endelig hin tids enkle økonomiske forhold, — turde det være det korrekteste at begrænse nævnte lovbestemmers område til tilfælde af ond tro, og under alle omstændigheder til sådanne individuelle, forarbejdede genstande, der ved deres særegne karakter, og eventuelt mærkning, deres betydelige værdi, afhænderens særlige forhold og måtte være egnet til at vække erhververens mistanke. Og ved siden heraf står reglen om torvekøb stadig fast i 6—17—5.

D L og N L 6—17—2, 5 ff handler om en række tilfælde, hvor stjalne eller formodet stjalne genstande findes hos en bestemt person; og de to spørgsmål, som lovgiveren her beskæftiger sig med er: 1) er denne person tyv eller tyvs medvider, og 2) hvorledes skal der forholdes med de stjalne genstande, hvis besidderen godtgør ikke at være tyv eller tyvs medvider og i det hele at have erhvervet de stjalne genstande i god tro? At ejeren kan vindicere tingen fra selve tyven eller hæleren, er naturligvis så selvfølgelig, at det overhovedet ikke behøver omtale. Loven behandler iøvrig strafspørgsmålet og vindikationsspørgsmålet under ét, se 6—17—2, 6—17—5, jfr 6—17—11, hvad der ikke er mærkeligt i en lov fra det 17 århundrede, se også i andre spørgsmål D L 6—15—11 og 17, N L 6—15—12 og 18; og idetheletaget har disse to spørgsmål rent ubevidst for lovgiveren været så nøje sammenhørende, at han i den samme artikel behandler både *betingelserne* i strafspørgsmålet og *betingelserne* i vindikationsspørgsmålet. Men det er dog ikke vanskeligt at se, hvilke betingelser, der hører til det ene og hvilke til det andet spørgsmål. Således er det klart nok, at når 6—17—5 ved torvekøb af stjalne koster fremhæver som betingelse, at køberen gør sin ed på, at han ved ej, *hvo hans købmand var*, har denne manglende viden om ens hjemmelsmand alene betydnings for straf-spørgsmålet, jfr også det kraftige udtryk i kilden, Jydske Lov, 2—93: »og ved sin købmand hverken levendes eller død«, idet dette moment er med i betingelserne for den *oplagte* straffrihed ved tyvsigtelse, medens det derimod ikke er en altid nødvendig faktisk egenkab ved datidens torvekøb, se også 6—17—5 i slutn: »kan han opspørge sin Købmand« osv; og momentet kan følgelig ikke anføres ved *vindikationsspørgsmålet*, i det vigtige spørgsmål, om nutidens butikskøb reelt økonomisk og byplanmæssig kan sidestilles med hine tiders torveindkøb.

En fælles betingelse i D L og N L 6—17's regler for klagerens vindikation er i alle tilfælde — hvad enten så sigtede straffes som tyv eller frikendes —, at klageren med ed godtgør, at tingen er frakommet ham mod hans vilje, altså ganske ligesom i de nævnte middelalderlige retskilder fra andre lande. Denne betingelse gentages udtrykkelig med de samme ord i ikke mindre end tre artikler, 6—17—6, 9 og 10: »og gjøre sin Ed, at

det imod hans Vilje er hannem frakommet«; og dette forstås i D L og N L og *ældre love* idethele *bogstavelig*, altså at tingen *fysisk* er frataget ejeren, *uden nogensomhelst medvirken fra hans side*, altså ved tyveri, røveri o l. De tilfælde derimod, hvor *ejeren selv* oprindelig har medvirket til, at tingen kom fra ham, idet han havde *overgivet den til en anden til lån*, forvaring, pant e l, men denne anden derefter mod ejerens vilje har afhændet den, altså tilfælde af bedrageri, faldt slet ikke ind under 6—17's straf- eller vindikationsbestemmelser eller overhovedet under nogen af 6 bogs regler. Danske Lov, såvelsom de ældre landskabslove, tog idethele ret læmpelig på bedrageri; hvor det overhovedet var genstand for retsforfølgning, anvendtes på tilfælde heraf tremarks-bod. Enkelte regler herom findes i de privatretlige afsnit af loven og kun i visse tilfælde, se D L 5—8—12, N L 5—8—15, (for fast ejendoms vedkommende se D L 5—3—9 og 11, N L 5—3—23 og 26). Og den rent privatretlige retsvirkning, vindikation er der også kun hjemmel til i visse særlige tilfælde, se D L og N L 5—7—4 og D L 5—8—12 N L 5—8—15 (for fast ejendoms vedkommende i tilfældene D L 5—3—9 og 11, N L 5—3—23 og 26, men derimod ikke i tilfældet i D L 5—3—17, N L 5—3—32). (Selv, når den, der har lånt eller lejet en ting, ikke gav den fra sig, men blev berøvet den ved retsforfølgning, havde ejeren ingenlunde vindikation i alle tilfælde, se D L og N L 5—8—5 samh m 5—8—6 og 5—6—9).

Rådstueretsdomme efter reglen: hånd skal hånd få, findes anført hos *Matzen*: Den danske Panterets Historie s 6. De ovennævnte stadsretter er anført hos *Matzen*: *Retshistorie* s 100—101.

De ovennævnte rettertingsdomme findes i *Kolderup Rosenvinge*: Samling af gamle danske Domme, 4 bd s 216 og 219. Fremstillingen hos *Matzen*: *Retshistorie*, s 102, af eksstinktive erhvervelser, og derunder af de nævnte domme, har ikke kunnet give noget fyldestgørende billede af den samlede virkelige retstilstand, idet den savner det materiale til belysning af vor ret, der ligger i den jævnsides hermed gående almindelige europæiske retsudvikling, som de tilsvarende retskilder i de fremmede lande og stæder viser os. Nævnte Svea Hovrätts Dom af 1646 findes udførligt refereret hos *Benckert* anf st s 112—114, jfr s 126.

Matzen gengiver retstilstanden før D L således, at sætningen hånd skal hånd få vel gjaldt som en undtagelse i købstæderne, men at den almindelige regel i landet ellers var, at ejeren havde *ubegrænset vindikationsret*, se *Matzen*: Panterettens Historie s 6—7, og sammes: *Retshistorie*, Privatret II, Tingsret s 102. Men *Matzens* støtte for denne generelle udtalelse om en *ubegrænset vindikationsret* er netop kun de *citerede kongens rettertingsdomme*, der angik tilfælde, hvor der forelå ond tro, selvom det kan være tvivlsomt, hvor megen vægt de har tillagt dette moment. Der skulle altså formentlig i *Matzens* *Retshistorie* anf st, hvis fremstillingen skulle være helt nøjagtig, stå: »i købstæderne trængte sætningen hånd skal hånd få, under indflydelse fra Hansestæderne, igennem til ophævelse af vindikationsretten ved betroet gods, *uden hensyn til*, om erhververen var i *god eller ond tro*«, — og denne sætning stemte forøvrigt idetheletaget godt med middelalderlig germansk retsopfattelse udenfor

tyveri o l og med vore landskabslove, hvorefter der manglede et aktions-system udenfor tyveri og røveri, således at der altså ikke fandt retsforfølgning, ej heller vindikation sted i tilfælde af overdragelser ved svig, bedrageri o l. Men ved nævnte rettertingsdomme fra 1590, jfr anf sml IV s 216 og 219, underkendes nævnte sætning i dens almindelighed, idet der gaves vindikationsret selv i betroelsestilfælde, ialtfald mod *ondtroende* erhververe. Samtidig påberåbte disse domme sig til deres begrundelse den almindelige sætning, at »ingen kan erhverve ejendomsret uden af rette ejer«. Det har imidlertid i denne forbindelse den største interesse, at det samme standpunkt med *vindikation overfor ondtroende erhververe*, der som ovenfor anført trængte igennem i de danske rettertingsdomme, nu efter *Benckerts* undersøgelser kan oplyses at have været Svea Hovrätts standpunkt i samme periode.

— Den opfattelse, at D L og N L 6—17—5 modsætningsvis indeholder hjemmel for en eksstinktiv erhvervelse i torvekøb, og at denne modsætnings slutning bestyrkes af den foregående retsudvikling i landskabslovene og vore rådstueretters praksis, fremsatte jeg først i en afhandling i T f R 1924 s 426—29. Det følgende år udkom *K. Benckerts* Værk: Om exstinktiva förvärv av lös egendom, 1925, hvis righoldige historiske materiale om tilsvarende fremmede retskilder og oplysninger om ældre svensk retspraksis i høj grad bestyrkede min opfattelse, som det ovenfor nærmere er belyst. Endelig har de fremdragne nye oplysninger om dansk højesteretspraksis i slutningen af det 17 og begyndelsen af det 18 århundrede yderligere bekræftet, at den almindelige romerske vindikationslære, der skulle beherske teori og praksis hos os i det 19 århundrede, ialtfald endnu ikke var trængt igennem i dansk domspraksis så sent som i begyndelsen af det 18 århundrede, jfr iøvrig min afhdl i U f R 1925 B 317—29.

D L 5—3—11 kan ikke anvendes i denne sammenhæng, da den ikke angår løsøre, men kun fast ejendom; denne lovregel er forøvrig forlængst bortfaldet som følge af den nyere rets tinglysningsgrundsætninger, T L §§ 1 og 27, jfr § 53, 6 stk.

Se iøvrig *O. K. Magnussen* i U f R 1925 B 290—304, min afhdl s st 317—29, *Alf Ross*: Ejendomsret og Ejendomsovergang 114 ff, og min afhdl i U f R 1935 B 132 ff.

At D L og N L 5—7—4 og D L 5—8—12 og N L 5—8—15 i virkeligheden har tilfælde af ond tro for øje, finder en afgørende støtte i en sjællandsk landstingsdom af 26 sept 1714, se Landsting s 92—93. Denne dom angik et tilfælde, hvor A ved dom over B havde fået sig udlagt forskellige B tilhørende løsørengstande, men hvor A derefter havde ladet disse blive henstående hos B, således at de skulle udleveres på anfordring. Medens genstandene nu således midlertidig var lånt B, håndpantssatte denne nogle af genstandene til C, som lod dem bortsælge ved offentlig auktion. A ville imidlertid nu vindicere auktionsprovenuet og beråbte sig i så henseende på D L 5—8—12. Han, A havde jo midlertidig lånt B genstandene, og B

havde derefter pantsat dem til C, altså netop en oplagt 5—8—12 situation. Landstingsdommen nægtede imidlertid A vindikation og statuerede overfor hans beråben sig på 5—8—12, at det ikke ses, »at han udi sligt Tilfælde kan betjene sig af bemeldte Lovens Artikel 5—8—12, *saasom C ganske og aldeles skal have været uvidende om, at bemeldte hannem pantsatte Gods til A tilforn var blevet udlagt*, og i saa Maader haver A sig selv at tilskrive, at han ej bedre for sit udlagte Gods har vigileret, om han derved tager nogen Skade, hvorfor C bør aldeles at befries for A's Tiltale i denne Sag«. Som de af mig fremhævede ord viser, hævder dommen altså bestemt, at 5—8—12 kun angår tilfælde af ond tro. Denne dom har den største interesse, fordi den stammer fra en periode, der fulgte lige efter Danske Lovs ikrafttræden, hvor dommerne endnu var i frisk kontakt med lovbogen af 1683 og den oprindelige naturlige forståelse af denne, og forinden lovfortolkerne i det 18 århundrede endnu var begyndt systematisk at digte den romerretlige vindikationslære ind i Danske Lovs bestemmelser. Og dommen fastslår altså samme resultat som de ovennævnte rettertingsdomme.

I højesteretspraksis træffer vi heller ingen spor af den almene romerske vindikationslære på denne tid. I det første tilfælde af denne art efter Danske Lovs ikrafttræden, nemlig det i Højesterets Dombog 1684—85 s 1462, Højesterets Protokol 1684 s 275, anførte, drejede sagen sig om noget sølv, som en ung mand A, der var soldat, havde *solgt* til en godtroende køber; senere viste det sig, at A havde stjålet sølvet fra sin faster, B. Flertallet af de voterende betoner, at loven, 6—17—5, ved tyveri giver ret til at søge tingen tilbage selv fra en godtroende køber; flere voterende betoner også, at køberen har handlet med en soldat uden officerens samtykke. Dommen giver B vindikationsret mod køberen.

I sagen i Højesterets Dombog 1688 2 bd s 514, Protokol Appendiks s 26—27, overlader A midlertidig en ring til B; B *pantsætter* denne til C; B går senere fallit. Dommen bestemmer, at hvis A tør aflægge ed for to assessores i højesteret på, at han kun gav B ringen til opbevaring og ikke til at rejse penge på, skal A være separatist i boet med ringen. D L 5—8—12 nævnes ikke, og spørgsmålet om god tro er ikke berørt. I en dom i Højesteretsprotokol 1708 s 6, havde en kvinde A udlånt to sølvsmykker til en pige, der senere pantsatte dem til B. B dømtes til at levere smykkerne tilbage til A eller erstatte deres værdi. Her anføres D L 5—8—12. Men B hørte til en klasse personer, der efter opfattelsen på lovens tid ikke nød tillid på grund af deres

særlige erhverv som pengeudlånere. Også i en dom i Højesteretsprotokol 1714 litra A s 91, anføres som hjemmel for vindikation 5—8—12 i et tilfælde, hvor A havde overladt B nogle guldgenstande, som B derefter havde pantsat til C. Men flertallet af de voterende betoner også, at B efter den måde, han har fået guldet af A, i virkeligheden har begået et »tyveri« eller idetmindste et bedrageri »ligeså stort som tyveri«, og at B idetheletaget var en mistænkelig person, som man »allermindst skulle tro«. I en sag fra 1732 om pantsætning fra en uberettigets side lægges der afgørende vægt på erhververens (panthaverens) gode tro, Protokol 1732 litra A 200, se også Protokol 1757 litra A 130.

Ovennævnte højesteretsdomme fra det 17. og 18. århundrede er første gang offentliggjort efter de utrykte kilder i 1. udgave af nærværende værk. Senere er de in extenso blevet offentliggjort i *Jacobi og Popp-Madsens Udvalg af Domme i civile Sager*, 1935, tillægget s 4—5, 7—9, 19, 25—30, 37 og 46—47.

I disse domme om vindikations spørgsmål fra Danske Lovs første virketid, fra slutningen af 17 og begyndelsen af det 18 århundrede, træffer vi idethele en nøje indgåen på de enkelte tilfældes enkeltheder, derunder de omhandlede personers beskaffenhed; dommen holder sig snevert indenfor de af loven omtalte tilfælde, og intetsteds møder man en henvisning til nogen almen vindikationsregel.

I løbet af det 18 århundrede trænger imidlertid den romerretlige opfattelse efterhånden igennem også på dette område. Teorien begynder at hævde den ubegrænsede vindikation, og derefter indfortolkes den i DL og NL 5—7—4, DL 5—8—12 og NL 5—8—15 og 6—17—5, samt i 5—8—6 og 5—6—9, der imidlertid ikke kan anføres i denne sammenhæng, idet de angår vindikation fra *kreditorer* og *arvinger*, men ikke fra omsætningserhververe. Begrebet tinglig ret begynder også at virke; og vindikationsretten anses tilsidst ligefrem at følge af ejendomsrettens begreb. Som det hedder i en dom fra 1802: »det flyder af Begrebet om Ejendomsretten som en Ret i Tingen, at Ejeren maa være berettiget til at tilbagesøge sine Ting fra enhver deres Besidder«, se JM 1802, 2bd s 44. I det 19 århundrede generaliseredes der i teori og praksis uden videre fra de nævnte særlige lovbestemmelser til en vindikationsret for ejeren i alle forhold, jfr. *Torp* 386—87 og de der nævnte forfattere. Først i slutningen af det 19 og begyndelsen af det 20 århundrede mærkes der en modgående strømning i forskellige lovbestemmelser, der berører han-

delslivet, se K L 1872 § 29, aftl 1917 §§ 29, 30 og 31, kommissionsloven 1917 §§ 54 og 55 og æskl II § 14, ligesom der også i dommene nu spores en tendens til at tage noget større hensyn til den godtroende omsætning, som den foregående tids vindikationslære ganske havde sat til side.

Allerede i et værk fra 1736, nemlig *Th. Clitau: Overensstemmelse og Forskiæl imellem den Romerske og Danske Ret*, hævdes det, s 259—61, at også i dansk ret gælder en almindelig ubegrænset vindikationsret; og fra slutningen af det 18 århundrede læres almindeligt, at Danske Lov står på den almindelige vindikationsrets standpunkt, se således *L. Nørregaard I*, 1776, s 203—4.

Disse skiftende strømninger træffer vi også i de andre europæiske lande. I Frankrig og Tyskland fortrængte også en overgang romerrettens vindikationsregel den nationale middelalderlige retstilstand med eksstinktion som hovedregel og vindikation ved de grovere retsbrud. Men i nyere tid har eksstinktionen atter sejret.

I *fransk* ret trængte således den romerske vindikationsregel igenem i retternes praksis fra det 14 til det 16 århundrede, men i det 17 og 18 århundrede gik handelslivet og det praktiske retslivs erfaringer denne vindikationsret imod, og i Code civil er eksstinktionen blevet hovedreglen. Code civil art 1141 bestemmer således, at når en person har solgt samme løsøreting til to forskellige personer efter hinanden, får den af disse fortrinnet, der i god tro får tingen overgivet, selvom hans aftale med overdrageren er senere end den andens. Og denne bestemmelse er kun en enkelt anvendelse af den videregående regel i art 2279: »En fait de meubles, la possession vaut titre«, ifølge hvilken enhver, der i god tro erhverver en løsøreting fra besidderen af denne, og får den overgivet, er beskyttet mod ejerens vindikationsret jfr Planiol 2598 og 2459 ff. Her som så ofte var Code civil kun et udtryk for den franske retspraksis' egne erfaringer.

I *tysk* ret sattes efterhånden den ældre rets regel: Hand muss Hand wahren tilside af lovgivningerne i de enkelte lande. Disse lovgivninger, navnlig også Allgemeine Landrecht for de preussiske lande (1794), fulgte romerrettens vindikationsret, dog med ret for den godtroende erhverver til godtgørelse for, hvad han havde givet for tingen (løsningskrav). I nyere tid indførte imidlertid Handelsgesetzbuch godtroserhvervelsen, under indflydelse af Code civil; og i B G B §§ 932 ff er denne erhvervelse fastslået som en almindelig

regel, hvorefter enhver, der ved aftale i god tro erhverver en ting og får den overgivet, bliver ejer og altså ikke undergives den oprindelige ejers vindikationsret, se herved motiverne til B G B III s 341 ff, *Dernburg* s 347 ff, *Planck* s 21—22.

I *engelsk* ret fandtes der, som ovenfor berørt, i de ældste retskilder en ret vidtgående eksstinktion, ligesom i de andre lande. Denne retstilstand er i det væsentlige bevaret. For det første gælder der ifølge common law den før nævnte gamle regel om en eksstinktiv erhvervelse til fordel for enhver, der i god tro køber en ting i det *åbne marked* (in the open market eller market overt); og denne regel, der er vidtrækkende, er nu optaget i the Sale of Goods Act, 1893 s 22. Men dernæst gælder i al almindelighed den regel, at selvom sælgerens adkomst (fra hans overdrager) er anfægtelig, være sig på grund af svig, urigtige forudsætninger, undue influence o s v, erhverver køberen i god tro, gyldig ejendomsret og er altså ikke undergivet den oprindelige, virkelige ejers vindikationsret; og denne regel er ligeledes optaget i the Sale of Goods Act, nemlig i s 23, jfr *Williams Personal Pr* s 586 ff.

Både i fransk, tysk og engelsk ret er dog den gamle *undtagelse* fra den eksstinktive godtroserhvervelse opretholdt, nemlig m h t *stjålne* og tabte ting, som ejeren altid kan vindicere, se således Code civil art 2279, 2 stk (dog skal han, hvis tingen er købt i åbent marked eller torv — »dans une foire ou un marché ou une vente publique« — o l erstatte køberen købesummen, art 2280), B G B § 935, se også i engelsk ret *Williams Personal Pr* s 589, jfr s 9—10, 15. Denne særlige undtagelsesregel for stjålne ting bør sikkert opretholdes under enhver retsforfatning, hvor langt man end ellers vil gå i eksstinktive godtroserhvervelser. For at opretholde en sådan særregel taler bl a, at på den ene side spiller den stjålne ting relativt en yderst ringe rolle for omsætningen, og at hensynet til retssikkerheden på den anden side kræver en sådan særregel, idet en modsat regel alt for meget ville arbejde hælerne i hænde. Særreglen letter idethele politiets opgave med forfølgning af tyvene, ligesom pantelånerne bliver langt mere forsigtige under en sådan vindikationsregel. Se her om idethele den træffende og indgående fremstilling af *Niels Lassen* i Nordiske Forhandlinger, 1884, bilag I s 8—24.

I *svensk* ret er der på grundlag af nogle spredte lovbestemmelser, der gennem udviklingen i retspraksis har fået en stærk eksstinktiv udvidelse, efterhånden blevet givet en almindelig beskyttelse af den, der ved aftale i god tro erhverver en ting og får den overgivet der-

ved, at han kun er pligtig at udlevere den til den virkelige ejer mod af denne at få løsen d v s købesummen godtgjort, og denne regel anvendes endog ved stjalne ting.

I dansk og norsk ret har vi heldigvis ikke, end ikke en overgang, som i tysk ret, haft en periode, hvor den romerske vindikationsregel blev *lovfæstet*. Vort *lovgrundlag* er for et stort område stadig det samme, nemlig Chr. den V's Lov. Vore ovennævnte nyere love hjemler eksstinktion; og Chr. den V's bestemmelser giver, som ovenfor påvist, ingen hjemmel for en *almindelig* vindikationsregel, men kun hjemmel for vindikation i enkelte særlige grupper af tilfælde, nemlig dels 1) i tilfælde, hvor tredjemand, omsætningserhververen er i ond tro, eller hvor genstandens art, forholdets beskaffenhed eller medkontrahentens person naturlig må opfordre til mistænksomhed, D L og N L 5—7—4 og D L 5—8—12, N L 5—8—15, og dels 2) tilfælde, hvor ejeren har mistet tingen direkte mod sin vilje, D L og N L 6—17—5, jfr 6—17—8 til 11, altså navnlig ved tyveri, men her uden hensyn til, om erhververen er i god tro.

Den vigtigste af de ovennævnte bestemmelser i Chr. V's Lov og den, der klarest udtrykker hele vor ældre rets og altså her stadig vor gældende rets synspunkt, er utvivlsomt 6—17—5, J L 2—93. Denne lovbestemmelse har man vel ikke hidtil skænket tilstrækkelig opmærksomhed i denne forbindelse; men det er jo før sket, at bestemmelser i Danske Lov har hvilet i århundreder og dog er vågnet op til nyt liv. Jeg minder om D L og N L 5—7—8 til 10 om brugspant, og D L 3—19—2, N L 3—21—2, som også har hvilet i mange slægtled, men i nyeste tid er vågnet op og har fået stor praktisk anvendelse.

D L og N L 6—17—5 bestemmer: »Torvekiøber mand nogen *staa*ne Koster, og Ejermanen kommer og kiender sig derved, da bør den, som kiøbte, lovligen med Vidne at bevise, at hand torvekiøbte dem, og giøre Eed, at hand, hverken er *Tyv* eller Tyvs Medvider, og veed ej hvo hans Kiøbmand var, og *have dog tabt sit Værd. Kand hand opsørge sin Kiøbmand, da søge* hos hannem sin Skadis Opreisning«.

Af denne bestemmelse kan man modsætningsvis slutte, at *udenfor tyveritilfældet* må den, der *torvekøber*, være beskyttet mod vindikation; og denne modsætningslutning bestyrkes ved den ovenfor

givne historiske udvikling. I vore dage må torvekøb omfatte ikke blot køb på nutidens torvepladser, men også køb i butikker, ved offentlige auktioner o l, ti i ældre tid foregik på torvet også i meget vidt omfang de salg, der nu foregår i butikker o l. Reglen om vindikation i 6—17—5 må naturligvis også anvendes ved røveri, ulovlig omgang med hittegods og ved overdragelser fra umyndige, jfr myndighedsloven § 44, jfr §§ 43, 34, U f R 1951 s 231. 6—17—5 er i overensstemmelse med aftl §§ 28, 29, 30, 31, der netop også eksstingverer de svage indsigelser, men ikke den stærke, voldsom tvang.

Eksstinktionen gælder overdragelsen, både når den er sket under svig, urigtige eller bristende forudsætninger, og når den er sket under en betingelse. I nutiden drejer eksstinktionsspørgsmålet sig praktisk talt aldeles overvejende om betingelsen, nemlig den betingelse, der kaldes ejendomsforbehold, altså at ejendomsretten ikke går over, medmindre købesummen erlægges (i modsætning til kreditsalg).

Inden man tager endelig stilling til spørgsmålet om eksstinktion af disse ejendomsforbehold, må man søge at give en vurdering af disse, socialøkonomisk og etisk. *Mod* ejendomsforbeholdene taler, at disse i nutiden efterhånden er trængt ind ikke blot ved salg af nytte- og nødvendighedsgenstande, men også ved salg af et utal af overflødige ting, som visse dele af den moderne industri gennem dens talrige agenter får den, ofte ukyndige, jævne befolkning til at købe for ublu priser. Det er konstateret, at der i afbetalingshandler med ejendomsforbehold ofte af den jævne befolkning betales 3 à 4, ja indtil 5 à 6 gange så meget for tingene, som de kan købes for kontant i almindeligt butikssalg. Disse handlers ejendomsforbehold betyder dernæst, som tidligere i det foregående fremhævet, en stor fare for den almindelige kreditortillid, idet de ad en bagvej undergraver vor lovgivnings regler om stansningsretten og indfører uberettigede konkursprivilegier. Dertil kommer det nyeste misbrug, nemlig at de anvendes til at maskere en underpantsætning for at komme udenom vor lovgivnings regler om håndpant og underpant i løsøre. Dansk ret giver her sælgerne en ubegrundet stærk stilling, dels, som ovenfor fremhævet, ved K L § 16, overfor købers konkursbo, og dels ved strfl § 278, ved straf for underslæb, hvis køber sælger eller pantsætter tingen, inden den er betalt. Sådanne salg eller pantsætninger er selvfølgelig forkastelige, men set fra den jævne befolkning ikke altid skarpe juridiske forestilling må navnlig en pantsætning i adskillige tilfælde siges at være ret undskyld-

lig. Ialtfald burde snarere den sælger og hans agenter straffes for ågerisk udbytning, der sælger til den jævne befolkning på hårde betalingsvilkår og ejendomsforbehold ting til priser, der er 4 à 5 gange tingens virkelige værdi, se straffelovens § 282, jfr aftl § 31. Hvis man så tilmed altid giver sælger vindikationsret overfor den godtroende køber eller panthaver fra 1 køber, vil man forstå, at afbetalingssælgere er uden væsentlige hæmminger ved en udstrakt anvendelse af afbetalingssystemet. For ejendomsforbeholdene taler, at den store befolkning ikke ville kunne erhverve de nødvendige indbogenstande eller nødvendigt inventar, værktøj, maskiner, befordringsmidler o l, hvis den ikke kunne købe disse med ejendomsforbehold fra deres sælgeres side. Den moderne storindustri og storhandel kommer her ofte befolkningen til hjælp; og ved den derved muliggjorte masseproduktion kan industrien også i mange tilfælde levere tingen til rimelige priser, når der ikke kommer stærkt fordyrende mellemlid ind i handlen med denne.

Den retfærdige behandling af ejendomsforbeholdene synes derfor at føre til, at man sonderer mellem indbo- og næringsinventargenstande i vid forstand og, som tidligere fremhævet, giver ejendomsforbeholdene i disse tilfælde beskyttelse mod købers kreditorer, og at man ligeledes her giver sælgeren en rimelig adgang til vindikation, men nægter beskyttelse i begge retninger ved de mangfoldige luksusgenstande og unødvendige genstande idethele. Også straffen kunne under en moderne strafferetsbehandling tage mere individuelle hensyn, jfr Retslæren II 1147 ff.

Man kan naturligvis her indvende, at det er vanskeligt at trække grænsen mellem nødvendige genstande og luksusgenstande. Men erfaringen viser, at dette lovteknisk er muligt, se forslag af konkurslovkommissionen, 1941, §§ 90 og 91 og *Vinding Kruse*, Nordisk Lovbog s 105, 153.

Om en anden vurdering af ejendomsforbeholdene se *Alf Ross*, Ejendomsret og Ejendomsovergang s 262 ff, jfr *Illum*, Ejendomsforbehold s 87 ff og — i lys heraf — om eksstinktionsspørgsmålet s 67 ff, hvis almindelige vurdering af retspraksis jeg ikke kan anerkende.

Hvorledes har nu dansk domspraksis stillet sig til den ovenfor givne forståelse af lovbestemmelserne, D L og N L 6—17—5, 5—7—4, D L 5—8—12, N L 5—8—15 og nordisk aftl §§ 28 ff o l.

I det hele og store kan det siges, at domspraksis i nyeste tid bevæger sig i retning af en større og større eksstinktion uden dog derved at tabe af syne de værdifulde interesser, der stadig for store grupper af tilfælde ligger bag vindikationsreglen; og nævnte forståelse er mere og mere trængt igennem.

Der må sondres mellem forskellige grupper af tilfælde:

1. Forhandlersalg og andre afhændelser fra forhandlers side.

I nyere retspraksis er efterhånden den grundsætning trængt igennem og har fæstnet sig, som man kan kalde forhandlergrundsætningen, og som kan udtrykkes således: Hvis en sælger, A, *vidste*, at hans køber, B, var *forhandler* af genstande som den af A til B overdragne, eller A, selv udenfor disse tilfælde, *vidste*, at B ville overdrage genstanden videre, kan A ikke vindicere den fra C, dersom denne var i god tro d v s ikke kendte ejendomsforbeholdet, U f R 1896. 493, 1906. 56, 1921. 781, 1929. 781, 1932. 237, 355, 1933. 244 H, 580, 1934. 636, 1939. 163, 1940. 367. Fra denne grundsætning gælder den undtagelse, at ting, der er stjålet, røvet e l, altid kan vindiceres, D L og N L 6—17—5.

Denne grundsætning dækker et meget stort område af salg i det åbne marked, idet herefter butikshandlens kunder vil være beskyttet mod vindikation i de fleste tilfælde. Selve *forhandler*-synspunktet viser klart en hensyntagen til det købende publikum i det åbne marked og har således, også med undtagelsen og med kravet om god tro, hjemmel i 6—17—5.

Kun i det relativt mindre antal tilfælde, hvor en fabrikant, grossist e l ikke har vidst, at deres køber var forhandler, har de vindikationsret, U f R 1933. 244 H. Denne undtagelse er forøvrig ikke tilstrækkelig reallt begrundet. Efter dette synspunkt kommer køberens retsstilling herved til at afhænge af forhold, som køberen ingen adgang har til at vide noget om og til at værgе sig imod, nemlig om en sælger, som han aldrig har set, og som kan findes langt tilbage i rækken af handlerne, *vidste*, at han solgte til en forhandler eller e j. En sådan sondring efter en fjernt i omsætningsrækken værende sælgers subjektive forhold kendes da heller ikke i nogen fremmed ret, se iøvrig U f R 1933 B. 181—87. Men alligevel er forhandlergrundsætningen, der først er trængt igennem i det 20 århundrede et stort fremskridt i forhold til det 19 årh's praksis med vidtstrakt vindikationsret.

455. 1031 H.

Forhandlergrundsætningen er også anvendt i det tilfælde, at forhandleren *pantsætter* den ham overdragne ting, U f R 1929. 262 H. Denne højesteretsdom er så meget mere bemærkelsesværdig, som landsretten til begrundelse af sit resultat, frifindelse af C, udtrykkelig havde henvist til grundsætningen i kommissionsloven § 54, medens højesteretsdommen derimod i sine præmisser slet ikke nævner denne lovbestemmelse, men i al almindelighed begrunder sit resultat på, at den senere erhverver, her panthaveren, ikke var i god tro, se også *Troels G. Jørgensen* i T f R 1929. 501; cfr *Illum*, Ejendomsforbehold s 69 note 3. Dommen betegner derfor et væsentligt brud med den romerske rets vindikationslære.

I en enkelt dom henvises der udtrykkelig til, at tingen blev solgt fra åben butik; og der opstilles en formodning for, at sælgeren af varen til butikkens indehaver har vidst dette, U f R 1896. 493. Det er også klart, at der må stilles strenge krav til beviset for det modsatte.

M h t salg ved *offenlig auktion* er der ikke statueret eksstinktion ved tvangsauktion, se U f R 1906. 702, 1932. 43 H, 1940. 684 H, 1948. 513. Af højesteretsdommen i 1932 kan der formentlig ikke drages videregående slutninger til al auktion, idet dommen synes at have lagt vægt på den betragtning, at netop tvangsauktioner over udlagt løvsøre ikke egner sig til at fremkalde *tillid* hos køberen til adkomstens behørighed, jfr T f R 1932. 395.

2. Kommissionshandlen. *2. hørstel N. 55. 1049 J.*

For denne er der i kommissionslovens §§ 54 og 55 hjemmel for eksstinktion af kommittentens rettigheder over godset, som kommissionæren har i sin besiddelse, overfor tredjemand, der i god tro handler med kommissionæren.

Ved *kreditkonsignation*^{*)} udvides eksstinktionen fra kommissionsloven analogisk; se iøvrig allerede før denne lov U f R 1910. 389, 1916. 1052, og senere U f R 1921. 601. Om højesteretsdommen i U f R 1923. 1, der forøvrig ikke handler om salg, men om pantsætning, og hvor panthaveren næppe var i helt god tro, jfr note 2 til dommen, se *Troels G. Jørgensen* i T f R 1929. 501, *Jul. Lassen* i *Lassen* og *Ussing Spec Del s 310*, *Charles V. Nielsen* i U f R 1923 B 158—60, *Henry Ussing* s st s 161—64 og *C. Bang* i U f R 1930 B 81—82. Se endvidere U f R 1924. 566, 1926. 463 og 1928. 209 samt ovfr under 1.

^{*)} *N. 1956. 54 N. m. Junn.*

De grupper af tilfælde, der er behandlet ovenfor under 1 og 2, angår handelsomsætningen. De der anførte domme handler overvejende om ejendomsforbehold, men eksstinktionsreglen gælder også andre udtrykkelige betingelser. Om urigtige og bristende forudsætninger, svig og andre svage indsigelser gælder der derimod regler, der angår alle overdragelser, også udenfor handelsomsætningen. De følgende regler gælder idetheletaget alle overdragelser, både når de finder sted udenfor handelsomsætningen og indenfor denne.

3. Overdragelser, hvor der er udvist uforsigtighed eller lang tids passivitet fra sælgerens side.

Det må antages, at når en sælger har udvist *væsenlig uforsigtighed* ved ikke at undersøge forholdene nærmere og skaffe sig oplysning om sin købers, K's stilling, og K sælger tingen videre til den godtroende C, eksstingveres 1. sælgers ejendomsforbehold til fordel for C, U f R 1936. 126 og dissensen i 1932. 852. Det samme antages, når sælgeren ikke i tide underretter den senere godtroende køber, U f R 1948. 208 H. Endvidere er det antaget, at når ejeren står i en fast forretningsforbindelse med eller overordningsforhold til den svigagtige sælger, er *ejeren nærmere end den godtroende køber* til at bære *tabet* ved sælgerens svigagtige forhold, U f R 1931. 349, 1939. 1168. *Revsels*

Det er dernæst statueret, at ejendomsforbeholdet er uforbindende for en senere godtroende køber, når sælgeren lader lang tid gå hen, efterat have erfaret sin købers salg, uden at gøre ejendomsforbeholdet gældende overfor den senere erhverver, U f R 1922. 1, 1926. 467, 1940. 951, 1944. 580, 1950. 501 H, jfr 1949. 195.

Hvad der gælder ejendomsforbehold må også gælde andre betingelser. Indsigelser mod en overdragelse, som urigtige og bristende forudsætninger, svig o l må formentlig også gøres gældende indenfor en rimelig frist.

Når ejendomsforbeholdet først indsættes *efter* købekontraktens oprettelse og efter, at tingen af køberen er afhændet videre, eller efter, at den er indgået under en i forvejen værende pantsætning, kan ejendomsforbeholdet ikke gøres gældende mod 1. købers konkursbo (med en separatistret over boets fordring mod 2. køber) eller mod panthaveren, U f R 1925. 881, 1926. 778, og i så fald naturligvis heller ikke mod den senere køber. Endvidere er det antaget, at når ting, der regelmæssig af-

kaster *frugter, udbytte* o l, sælges med ejendomsforbehold, kan dette dog ikke udstrækkes til at gælde overfor en godtroende køber af frugterne, U f R 1927. 193, jfr 1935. 561, 1948. 504.

Indviklede tilfælde af ejendomsforbehold opstår i vore dage ved, at maskiner, vogne o l ofte sælges med ejendomsforbehold, der også omfatter *tilbehøret* m m, hvorefter der senere sker ombytning af ældre dele af maskinen med nye, som imidlertid også kun sælges med ejendomsforbehold, således at der altså opstår *kollision mellem to ejendomsforbehold*, U f R 1927. 193, jfr 1935. 561, 1948. 504.

Sælgeren af en ting kan ikke med virkning for købers konkursbo tage ejendomsforbehold om, at ejendomsretten bliver hos sælgeren (uanset overgivelsen til køberen), så længe der skyldes ham beløb for reparationer, udført efter salget, U f R 1938. 196.

Angående kravet om, at man skal rejse vindikationssag indenfor en rimelig frist, se iøvrig *H. H. Holm* i U f R 1939 B 151—52 og mine bemærkninger s st 162, *Ragnar Knoph*: Retslige Standarder, Oslo, 1939. 240 ff, og *C. Bang* i U f R 1944 B 115.

Hvor køber K_1 (med ejendomsforbehold) ikke var sælgeren S bekendt som forhandler, og K_1 solgte tingen til K_2 og denne til K_3 , kunne S ikke kræve købesummen af K_2 , da denne ikke over for S havde gjort sig skyldig i noget til erstatning forpligtende forhold, U f R 1948. 342, men derimod 1951. 328. Men se om vindikation overfor godtroende K_3 U f R 1948. 1185.

4. Salg af værdipapirer.

Den mægtige omsætning af værdipapirer i nutidens samfund var ukendt på Chr. V's Lovs tid. Retsreglerne herom er også først opstået senere, ved forordninger og retspraksis i det 18 og 19 århundrede, nemlig fr 9 febr 1798, fr 28 juli 1841, der gav eksstinktion ved gældsbreve i et vist omfang til fordel for godtroende omsætnings erhververe, og en højesteretsdom i 1804 om statsobligationer, hvorom dommen fastslog — med konsekvens for alle ihændehavergældsbreve — at de ikke kan vindiceres fra en godtroende køber, end ikke i tilfælde af tyveri fra en tidligere ejer, J A 1804 nr 3. 54—57. Nu er en vidtgående eksstinktion til beskyttelse af omsætnings erhververe i god tro ved omsætningsgældsbreve, derunder ihændehavergældsbreve, hjemlet ved gbl §§ 11, 14 og 15, sølov § 168, T L § 28.

Om en tidligere tvivl (før ovennævnte H R D i 1804) om vindikation af ihændehaverpapirer se *P. Grove Bajer* i Astræa 1802, 4 bd 4 hæfte, jfr iøvrig *Jul. Lassen* I s 608 note 18.

5. *Overdragelser, der sker under indflydelse af urigtige eller
bristende forudsætninger, svig, proformaværk, almindelig kompulsiv
tvang, udnyttelse af svagere stilling (undue influence) o l.*

At ejeren, der sælger eller på anden måde overdrager sin ting til en anden under indflydelse af sådanne omstændigheder, mister sin vindikationsret overfor tredjemand, der senere i god tro køber tingen og får den overgivet, har længe været almindelig anerkendt i nordisk jura, og bestyrkes nu af analogien af aftl §§ 29, 30, 31, jfr også K L § 29, idet det synes unaturligt at gøre forskel i så henseende mellem den tredjemand, som er løftemodtager i forhold til ejeren, og den, der er løftemodtagerens efterfølger i retten.

At der i de ovennævnte svagere indsigelsestilfælde må ske eksstinktion, er anerkendt fra så godt som alle sider, se *Aagesen* Program 1871 s 25, *Lassen* s 92—93, 124—25, *Matzen* s 195—96, *Getz*: Juridiske Afhandlinger s 425, *Fr. Stang*: Norsk Formueret s 40, *Almén* Aftl §§ 28, 29 note 26—34, *O. K. Magnussen* i U f R 1925 s 297—98, *Ussing*: Aftaler 273—74. Se også domme i U f R 1906. 56, 1908. 101. *Torp* har udtalt sig imod denne eksstinktion, s 255—57, men hans udtalelser ligger forud for aftaleloven, og han var forøvrig enig i, at eksstinktion burde ske i disse tilfælde. Her anerkendte forøvrig selv romerretten faktisk ad en omvej en eksstinktiv erhvervelse, se *Lassen*, Romerret s 215, 217, 317.

En enkelt afgørelse, U f R 1929. 1110, kan formentlig ikke fastholdes. Når denne dom synes at støtte sig på en højesteretsdom i U f R 1918. 919, se noten til 1929. 1110, må hertil bemærkes, at nævnte højesteretsdom angik et kontraktforhold, der var stiftet *før aftl 8 maj 1917's ikrafttræden*. Iøvrig bemærkes, at spørgsmålet falsk ved eksstinktion jo efter vor positive ret kun vedrører *negotiable dokumenter*, ikke løsøre i almindelighed, hvor vor lovgivning herom ingen hjemmel indeholder for nogen særlig hensyntagen til denne indsigelse, idet falsk her kun er et middel til svig; til falskindsigelsen ved transport af dokumenter svarer ved alm løsøre tyveri.

En dom i U f R 1932. 350 kunne synes at statuere vindikation i denne gruppe tilfælde, jfr mine bemærkninger i U f R 1932 B 188—89. Efter nærmere oplysninger, som Vestre Landsret venligst har meddelt mig, ligger der imidlertid intet præcedens i så henseende i denne dom.

6. *Dobbeltsalg.*

Der er hos os overvejende enighed om, at den almindelige i europæisk ret gældende regel også gælder hos os, at den af tvende købere, der er i god tro får tingen overgivet, får ejendomsret til tingen, selvom hans aftale er den seneste af de to. Man har hidtil begrundet resultatet med, at 1 køber, så længe han ikke har fået tingen overgivet, kun har en obligatorisk ret; og denne betragtning

er også overvejende grundlaget for dommenes betragtning. 1. køber skulle altså ikke have fået ejendomsret — der er ingen »overdragelseshandel« — og altså kan han alene af den grund ikke vindicere tingen fra den senere godtroende køber. Dette er efter min opfattelse urigtigt. Her foreligger en sammenblanding af prioritetsvirkningen med den eksstinktive omsætningsvirkning. Som ovenfor belyst, får 1. køber allerede fra selve *aftalen* — respektive individualiseringen — ejendomsret i betydning prioritetsvirkning, altså retsbeskyttelse mod sælgerens kreditorer og senere medkontrahtenter, som enten ikke er i god tro eller ikke har fået tingen overgivet. Men denne således vundne ejendomsret og deraf ellers følgende vindikationsret *eksstingveres* til fordel for en ganske bestemt gruppe senere medkontrahtenter, nemlig dem, der *både* har fået tingen overgivet *og* er i god tro på overgivelsens tid. Og dette er også anerkendt i dansk retspraksis.

Ovennævnte eksstinktion ved dobbeltsalg anerkendes af *Aagesen* i Program 1871, *Lassen* I 926—27, se også i svensk ret *Bergmann* s 42 ff; se dog *O. K. Magnussen* i U f R 1925 B 299—301; herimod mine bemærkninger s st 330—31. Dansk retspraksis har også anerkendt eksstinktion i denne gruppe tilfælde, se U f R 1900. 291, 1913. 785, 1919. 638, 1926. 515, se også Østre Landsretsdom 1 marts 1927 (utr); jfr U f R 1935 B. 128. Dommen i U f R 1900. 291 er vistnok også noget påvirket af alternativteorien.

7. *Overdragelse af den, hvem en ting er betroet til lån, leje, pant, forvaring e l.*

DL og NL 5—7—4 og DL 5—8—12 og NL 5—8—15 hjemler, som ovenfor påvist, i disse tilfælde vindikation ikke blot, hvor erhververen er i ond tro i sædvanlig forstand, men også hvor han som følge af tingens beskaffenhed, de forhold, hvorunder tingen befinder sig, og andre omstændigheder burde kunne sige sig selv, at der højst sandsynlig er en tredjemand, der er ejer til tingen; og selv simpel uagtsomhed må her udelukke eksstinktion. I de fleste tilfælde, hvor vindikationskrav gennemføres på dette område, vil der foreligge sådanne omstændigheder. Men retspraksis har dog, i overensstemmelse med den romerretlige vindikationslære, i flere tilfælde indrømmet vindikation selv, hvor sådanne omstændigheder ikke forelå, jfr U f R 1919. 483, 1928. 387. I en nyere dom er imidlertid det her hævdede standpunkt blevet anerkendt på beslægtet område, se U f R 1937. 808, der angik en afbetalingshandel med

ejendomsforbehold, idet dommen netop begrundet afgørelsen på manglende god tro i den her forsvarede betydning, se også U f R 1949. 464, jfr 1926. 726. Herimod 1949. 195.

Afbetalingshandler med ejendomsforbehold er faktisk en særlig art betroelsestilfælde, idet sælgeren betror køberen tingen, skønt den ikke er betalt. Det synes her naturligt *udenfor inventarsalgene*, se nedenfor, at lade afbetalingssælgeren bære risikoen ved hans købers afhændelse og pantsætninger af den betroede ting, da sælgeren er nærmest til at se sig for, inden han giver køberen kredit. Afbetalingsssælgeren er, som ovenfor anført, idetheletaget altfor gunstig stillet, med K L § 16 og en ubegrænset vindikationsret. Man må derfor håbe, at dommen i U f R 1937. 808 må blive indledningen til en begrænsning af denne ret. At afgørelsen ikke passer ind i det billede, *Illum* søger at tegne af dansk ret, er klart, Ejendomsforbehold s 69 note 3. Se om misbrugene af denne vindikationsret *J. Løn* i U f R 1925. 341—45 og 347—49, jfr hertil *O. K. Magnussen* s st 345—47, og iøvrig om afbetalingshandler og ejendomsforbehold *Alf Ross* anf st 244 ff, mine bemærkninger dertil i U f R 1935 B 142, *Axel Stoustrup* 1936 B 225—31, *Finn Lorentzen* s st 253—58, *Alf Ross* s st 285—88, *Axel Stoustrup* dertil i U f R 1937 B 26—31; *Tage Holmboe Jensen* i *Juristen* 1938. 605 ff, *Behrent-Poulsen* s st 1939. 85 ff, *Tage Holmboe Jensen* dertil s st 153 ff, *Ernest Hartwig* s st 129 ff, og i U f R 1949 B 158—60.

Om umyndiges afbetalingskøb under ejendomsforbehold se *Jørgen Hoffmeyer* U f R 1944 B. 293—301, *Knud Norsker* i U f R 1945 B. 22—23, *Knud Illum* s st 23—27 og *Ussing* s st 27—31.

Talrige ejendomsforbehold eksstingveres iøvrigt allerede ifølge forhandlergrundsætningen, se ovenfor under 1.

8. Inventarsalg.

Som ovenfor anført ved den samfundsmæssige vurdering af ejendomsforbeholdene, er der grund til at beskytte disse mod kreditorerne ved en gruppe genstande, nemlig ved *fast inventar*, der sælges til *varig forbliven* hos køberen til opretholdelse af hans *næringsdrift eller familieliv*. Men der kan, som *O. K. Magnussen* i U f R 1925 B 302—03 med rette har fremhævet, også være god grund til at opretholde ejendomsforbeholdet i disse tilfælde overfor omsætningsserhververe. Adskillige yngre, dygtige folk har vanskeligt ved at begynde egen virksomhed, fordi de mangler driftskapital. For dem betyder afbetalingshandlen med fabrikker, der forsyner dem med maskin- og andet driftsmateriel og i reglen til ret rimelige priser, en værdifuld hjælp. Det må imidlertid nøje fastholdes, at vindikation her kun gælder den køber, der handler med selve 1. køber, hos hvem det faste *inventar er installeret*. Den, der køber en udregningsvægt hos en spækhøker, eller den, der køber et tærskværk af en landmand, en

nittemaskine af en smed eller fabrikant, o s v, må, med en vis rimelighed, kunne være forberedt på, at den kun er solgt med ejendomsforbehold, altså på en vindikation, se også U f R 1937. 808, der netop begrundet afgørelsen på manglende god tro i den her forsvarede betydning. Med ejendomsforbeholdenes faktiske store udbredelse i vore dage, særlig ved alt fast inventar, vil man med en vis ret kunne kræve en særlig forsigtighed eller mistænksomhed hos en køber, *i disse tilfælde*; der er her på forhånd en vis *ond tro i udvidet forstand*, altså et forhold, som er nær beslægtet med det, D L 5—7—4 og 5—8—12, som vist, havde for øje i hine fjerne tider.

Men dersom landmanden, smeden o s v sælger maskinen videre til et firma, der netop handler med sådanne maskiner, bør de godtroende købere hos dette firma selvfølgelig ikke undergives vindikation.

Da dansk og norsk ret, som påvist, idethele hverken hylder en almindelig eksstinktionsret, som tysk og fransk ret, eller en abstrakt vindikationsret som romerretten, er der intet i vejen for at anerkende vindikation i denne gruppe tilfælde og samtidig anerkende eksstinktion i de ovenfor nævnte.

Vindikationsret for sælgeren med ejendomsforbehold ved inventarsalg er fast antaget i dansk retspraksis. De fleste domme, der fastslår sælgerens vindikation efter ejendomsforbehold, kan netop forklares og forsvares ud herfra, idet de angår den her omhandlede gruppe tilfælde, se U f R 1881. 1006 (1883. 829), 1886. 679, 1905. 240, 1910. 88, 1929. 800, 926, 1948. 1185, jfr også 1950. 903.

Derimod ville det ikke være forsvarligt at tillade vindikation i al almindelighed ved brugte ting, når man betænker, hvor almindelig i moderne forretningsliv brugte genstande, f eks maskiner, maskin-inventar, motorkøretøjer, cykler, redskaber af forskellig art o l indgår under den daglige normale omsætning, alt i flæng med helt nye genstande, »så godt som nye«, »kun i 8 dage brugte« o s v i det uendelige. Til belysning af, hvor betænkelig en sådan regel ville være, kan jeg henvisne til de udstrakte erfaringer på dette område, som direktør for assistenshuset *Løn* træffende har gjort rede for i U f R 1925 B 341—45, 347—49.

9. Overdragelser af individuel ejendom.

Gruppe 1 er ikke de eneste tilfælde, hvor der er trang til vindikation. Hvor den interesse, ejeren har i en ting, ikke er nogen økonomisk, men en åndelig eller sjælelig individualinteresse, er der, som i de indledende bemærkninger til dette afsnit fremhævet,

48

vægtige grunde for retsordenen til at give ejeren vindikation i alle tilfælde, altså også hvor en senere erhverver er i god tro. Der er så meget mere grund til at anerkende en ubetinget vindikation i disse tilfælde, som de repræsenterer et overordenlig ringe antal i sammenligning med den daglige omsætnings milliontilfælde, og derfor ikke kan frembyde nogen fare for denne omsætnings sikkerhed. For den åndelige ejendoms vedkommende gælder, som jeg i 2 afsnit søgte at vise, efter vor positive rets bestemmelser en ledende grundsætning om de åndelige interessers overvægt over de økonomiske i interessekollisioner, hvilket bevirker, at de ejendomsretlige regler, der er grundet i økonomiske samfundshensyn, her må vige. Derfor må reglen om beskyttelse af den godtroende omsætnings-erhverver også vige. Hvis altså f.eks. en kunstner mister sit kunstværk mod sin vilje, må han være berettiget til at vindicere det, ikke blot, når han har mistet det ved tyveri, efter 6—17—5, men også, dersom han har mistet det som følge af svig, urigtige eller bristende forudsætninger, nødtilstand, tvang o. l., jfr grundsætningen i forfatter- og kunstnerlovens §§ 9—12, 27—29. Disse individualrettigheder er, som tidligere påvist, ikke genstand for forældelse, hævd eller eksstinktiv omsætningserhvervelse, se I s 227—28. Hvor derimod de åndelige ejendomsrettigheder findes på 2. eller 3. hånd, idet f.eks. en forfatterret ved forlagskontrakt er overdraget til en forlagsboghandler, er den i hans hånd kun en rent økonomisk ret; og denne kan være genstand for en eksstinktiv erhvervelse.

Men også hvor individualinteressen i en ting er af sjælelig art, bør retsordenen give vindikationsret i alle tilfælde. Her er det ikke, som ved den åndelige ejendomsret, frembringeren, men ejeren, der kan godtgøre en sådan individualinteresse for sig i tingen, at vindikationsretten må tilkendes. En vindikation i sådanne tilfælde er i realiteten anerkendt i højesteretsdommen i U f R 1883. 796, der anerkendte en håndlæggelsesbestemmelse af sjælelig art overfor en senere godtroende erhverver. Formelt støttede denne dom sig på, at den omspurgte genstand var tilhørende til et baroni og som sådant undergivet de daværende lenskontrolregler. Men i realiteten kan der næppe være tvivl om, at dommerens retsfølelse, der også indirekte får et vist udtryk i den indgående omtale af den stærkt personlige håndlæggelsesbestemmelse, instinktivt har reageret overfor den tanke, at en så stærk individuel interesse, som her var tilstede, og bevaret gennem slægtled, skulle vige for en omsætningsinteresse, jfr

også U f R 1941. 861, 1951. 231. Naturligvis kan en vindikation kun tilstedes i sådanne tilfælde, hvor individualinteressen klart kan dokumenteres, dels ved genstandens sjældne beskaffenhed og dels ved en varig slægtsfølelse eller lignende; og sådanne tilfælde vil altid være forholdsvis få. Ved almindelige brugsgenstande, der let kan erstattes af andre, vil en mulig individualinteresse ikke være af den styrke og kvalitet, at den kan komme i betragtning i denne henseende.

Dommen i U f R 1883. 796 angik et tilfælde, hvor en gulddåse med kejser Napoleon den I's portræt, som var skænket af kejseren til en mand, der var Danmarks gesandt i Frankrig, af denne mand var testamenteret til hans datters slægt og dennes baroni. I testamentet af 1826 hedder det herom: »Min Gulddaase med Kejser Napoleons Portræt skal stedse følge Baroniet, som et fra min Slægt uadskilleligt Minde om denne store Mand, hos hvilken jeg tvende Gange har været akkrediteret som Gesandt fra min Konge, og af hvis Haand jeg har modtaget de tvende af ham i mit Bo værende Portrætter, det ene 1811 i Paris og det andet 1813 i Dresden.« *Henrik Tamm* omtaler i *Juristen* 1949 s 28 en af fogden foretaget indsættelsesforretning hos en antikvarboghandler i breve, der uretmæssigt var solgt til ham.

De ovenfor fremhævede tilfældegrupper gør ikke fordring på at være udtømmende. Livet kan naturligvis stadig i sin rigdom af forskelle i interesser og kvaliteter frembyde nye tilfælde. Men det gælder da herover for at fastholde, at vi ikke i dansk og norsk ret ejen nogen abstrakt regel, være sig eksstinktionsregel eller vindikationsregel, der skærer alle tilfælde over én kam. Gældende dansk og norsk ret frembyder i sine herhen hørende regler, D L og N L 5—7—4, D L 5—8—12, N L 5—8—15, 6—17—5, aftl §§ 28—31, kommissionsloven §§ 54 og 55 og æskl II § 14, det grundtræk, der formentlig hører til de bedste i nordisk ret, en nøje indgåen på livets forskellige grupper af tilfælde og en alsidig afvejelse og vurdering af de modstående interesser og andre momenter, der her gør sig gældende. Analogier fra eller grundsætninger i de enkelte positive lovregler eller sædvaneregler kan dernæst yde en vis vejledning i nyopkommende tilfælde.

I nærværende 2 bd af *Ejendomsretten* behandles alene omsætningen d v s *overdragelsen* ved viljeserklæring i levende live. *Overførelse* af

goder idethele, altså både ved *overdragelse*, *kreditfølging*, arv o fl a er behandlet i 1 bd, 2 afsnit, s 237—252. Det er dog navnlig retsforfølgning og arv, der er behandlet i dette afsnit foruden overdragelse. I større almindelighed er overførelse behandlet i min afhdl i T f R 1934 s 224—242, hvor alle arter af overførelse er undersøgt i forhold til hinanden, nemlig foruden de nysnævnte også *ekspropriation* og *hævd*, navnlig når alle nævnte *overførelser kolliderer*. Ved disse kollisioner må foruden prioritetsprincippet også en samfundsmæssig vurdering af de forskellige overførelser være afgørende, se nærmere nævnte afhdl.

11. AFSNIT

OVERDRAGELSE AF BRUGSRETTIGHEDER, SERVITUTTER OG ANDRE DELVISE EJENDOMSRETTIGHEDER OVER LØSØRE, AF FORDRINGRETTIGHEDER OG AF ÅNDELIG EJENDOMSRET

Overdragelse af de delvise ejendomsrettigheder over løsøre og af åndelig ejendomsret følger de samme regler som overdragelse af fuldstændig ejendomsret til løsøre, der er udviklet i forrige afsnit. Også ved overdragelse af disse ejendomsrettigheder vil det give klarhed over retsspørgsmålene at sondre mellem de forskellige, i det foregående behandlede retsvirkninger, navnlig mellem prioritetsvirkningen og den eksstinktive omsætningsvirkning.

1. Ved overdragelse af *brugsret* over løsøre, navnlig ved overladelse af dette til leje, får også lejetageren prioritetsvirkning allerede fra selve aftalen, altså navnlig beskyttelse overfor udlejers konkursbo. Noget andet er, at i lejeforhold som gensidig bebyrdende forhold kommer K L § 16 også til anvendelse, når udlejeren ikke inden fallitten har overgivet den udlejede ting til lejetageren, hvilket formentlig bl a må bevirke, at også lejeren i så tilfælde kan forlange boets valg snarest i henh til K L § 16, 1 stk. Overdragelse til lån får derimod som en gaveaftale efter K L § 35 ikke beskyttelse mod långiverens konkursbo, medmindre løsøretingen er overgivet til låntageren inden konkursen.

Både leje- og låntagerens ret til tingen eksstingveres til fordel for en omsætningserhverver, der i god tro får tingen overgivet, efter de ovenfor s 1243 ff fremstillede regler.

Man har hidtil antaget, at *servitutter* ikke kan stiftes over løsøre. Dette er dog ikke rigtigt; der findes intet forbud herimod i dansk ret. Og da kontraktfriheden i forholdet mellem *parterne* m h t valg

af nye *kontrakttyper* eller nye kontraktbestemmelser er hovedreglen i vor ret, er der f. eks. intet i vejen for, at A giver B en sådan begrænset ret til at råde over sin løsørengenstand, som vi ved fast ejendom kalder en servitut. Mest praktisk ved løsøre er imidlertid de *negative servitutter* eller *tilstandsservitutter*. Det sker ofte, navnlig i handelslivet i nutiden, at A kun sælger B en løsørengenstand på den betingelse, at B, skønt ejer, ikke må råde over tingen i visse retninger. Ved salg af varer fra fabrikant til butikshandlere er det således meget almindeligt, navnlig på storindustriens område, at fabrikanten betinger sig, at butikshandleren ikke sælger varen under en bestemt, af fabrikanten fastsat pris. At disse aftaler er bindende mellem parterne, er almindelig anerkendt i retspraksis. Spørgsmålet er imidlertid, hvorvidt betingelsen også kan gøres gældende overfor tredjemand.

Det er meget almindeligt at sælge varen i særlig indpakning med *påtrykt pris*. Spørgsmålet er altså, om ikke blot køberen, men også *køberens medkontrahent*, der vidende om denne — eller anden — betingelse, alligevel køber og videresælger i strid med betingelsen, altså til underpris, — eller i strid med anden af fabrikanten sat betingelse — også herved gør sig meddelagtig i den retstridige handling, i kontraktbruddet. I ældre retspraksis var der opstået tvivl herom, forsåvidt angår den påtrykte pris, idet denne ikke ansås for ubetinget bindende for enhver, der handlede med varen, se U f R 1893. 462 (1891. 285), 1909. 959. Men ikke mindst foranlediget ved disse domme slog lov nr 137, 8 juni 1912 § 13, 3 stk fast, at også den påtrykte pris skulle overholdes i butikshandelen af *enhver*, altså uanset om han er direkte kontraktbryder eller meddelagtig, jfr lov nr 168, 20 marts 1918 § 13, lov nr 98, 29 marts 1924 § 13. Og dette kontraktbrud og meddelagtighed heri blev endog ved nævnte lov gjort *strafbart*, se nævnte lov nr 98, 29 marts 1924 § 13. Nu er ved lov nr 107, 9 april 1926 § 1 vel *straffen* ophævet herfor, idet man ikke længer ønskede, at det *offenlige*, samfundet som sådant skulle optræde som direkte forfølgende, se nu lovbk. nr 80, 31 marts 1937. Men undersalget vedbliver naturligvis at være *privatretlig retstridigt*, nemlig som *kontraktbrud* eller meddelagtighed heri. Dette blev også udtrykkelig fremhævet under forhandlingerne i rigsdagen om sidstnævnte lov, se Rigsdagstid 1925—26, landstingets forhandlinger, sp 1887, og senere fastslået i dansk domspraksis, se U f R 1929. 1080 H. Det må iøvrig være ligegyldigt, om tredjemand er blevet kendt med betingelsen derved, at prisen

er påtrykt, eller derved, at forhandleren har afgivet en skriftlig erklæring i samme retning, og denne erklæring er tredjemand bekendt, se U f R 1930. 282 H. Derimod gælder betingelsen naturligvis i sådanne tilfælde ikke mod en forbruger eller anden erhverver, der ikke kender nævnte erklæring. — Hvad der gælder prisbetingelser, må, som anført, også gælde andre betingelser vedrørende den fremtidige behandling af den solgte ting, se også sidstnævnte dom og U f R 1920. 681 H.

I den her omtalte højesteretspraksis er der imidlertid senere indtrådt en væsentlig forandring.

Først fastsloges følgende to undtagelser, som iøvrig må anses for meget naturlige.

1) En forhandler er således ikke bundet ved en prisaftale, derunder en påtrykt pris, dersom fabrikanten (eller grossisten) ikke selv overfor samtlige sine forhandlere strengt gennemfører prisaftalen som en *almen bindende* ordning, U f R 1931. 655 H.

2) En forhandlers *konkursbo* kan frit sælge varen under den aftalte pris, og når et sådant eller andet *ekstraordinært salg* i *legitimt* øjemed er foregået, kan enhver videresælge varen til lavere priser end den fastsatte, jfr U f R 1932. 20 H, jfr *Troels G. Jørgensen* i T f R 1932. 400—401.

3) Men dernæst gjorde retspraksis den betænkelige vending at statuere, at undersalg fra en handlendes side, der ikke selv har påtaget sig en forpligtelse om at overholde priserne, ikke i sig selv er retstridig, selvom den handlende ved, at fabrikanten har indført et prissystem (reverssystem). Undersalget kan derimod blive retstridigt under visse yderligere omstændigheder, særlig ved den handlendes indgreb i fabrikantens kontrolsystem til prisernes overholdelse, navnlig fjernelse af kontrolnumre (f eks gennem makulering af indpakning), U f R 1934. 9 H, 1937. 646, 1938. 1065, ved den handlendes erhvervelse af varen gennem mellemmænd, hvis navn han ikke vil opgive o l, U f R 1930. 282, noten til U f R 1935. 363 H.

Om virkningen af overtrædelse af en positiv forpligtelse mod undersalg se U f R 1936. 860.

Ovennævnte makulering af indpakning, hvorved kontrol-nr'ne fjernes, er også anset ulovlig som stridende mod redelig forretningsskik efter konkurrencelovens § 15, se ovennævnte dom i U f R 1938. 1065.

Se iøvrig nærmere om hele dette spørgsmål i U f R 1931 B 285—94 og 1932 B 1 ff, 13 ff, 21 ff, 41 ff og 53 ff.

Det indvendes ofte imod de nævnte indskrænkninger m h t salg af en vare, at de hyppig er i strid med samfundets interesser, navnlig i billige priser o l; og det menes derfor, at domstolene ikke gør ret i at virke, som nævnt, til gennemtvungelse af sådanne forpligtelser.

Dette turde være en kortsynet betragtning. For det første bidrager de nævnte ensartede prisvilkår i butikshandlen til at skabe orden og tugt i denne og modvirke utiltalende former for den økonomiske kappestrid, og dernæst er de af fabrikanterne fastsatte priser på store områder ret rimelige. De konkurrerende foretagender i samme varer sikrer i reglen sådanne priser. Og hvis en trust eller et kartel misbruger sin magtstilling på dette område, til opskruning af priserne, skal den vel bekæmpes, men ikke på *denne front*, ved at nedbryde tilliden til det givne ord, til indgåede forpligtelser *på hele* dette område, altså også til svækkelse af butikshandlens forpligtelser overfor den gode industri, ved ganske *generelt* at erklære aftaler herom, påtrykte priser o l for ugyldige.

Imod trusters og kartellers misbrug ved ublu priser m m har vi nu i dansk ret lov nr 158, 18 maj 1937, der 1) bestemmer, at alle aftaler med hensyn til pris-, produktions- og omsætnings- eller transportforhold skal anmeldes til det af loven nedsatte kontrolråd, når sådanne aftaler vil kunne øve bestemmende indflydelse på de nævnte forhold til udelukkelse eller begrænsning af fri prisdannelse eller erhvervsudøvelse, og 2) bestemmer, at nævnte aftaler er forbudt, når de medfører eller kan antages at medføre urimelige priser eller andre samfundsmæssig urimelige indskrænkninger i den frie erhvervsudøvelse, lovens §§ 8 og 9. I denne lov har vi da et middel også mod påtrykte priser, når de er urimelige. Siden 1940 har denne lov indtil videre været erstattet af midlertidige love om priser, senest forlænget til 15 nov 1951 ved lov nr 432, 14 nov 1950, med endnu strengere bestemmelser.

2. *Panterettigheder* kan også af ejeren frit overdrages andre over hans løsøre, både til håndpant og til underpant; og den således stiftede panteret kan af panthaveren frit overdrages til andre.

Vi har ikke, således som flere fremmede retsforfatninger, forbud imod underpant i løsøre. Også her råder der altså i vor ret i ret vidt omfang kontraktfrihed mellem parterne. Dog gælder der visse indskrænkninger m h t pantsætning af større samlinger eller indbegreb af løsørengstande, K L §§ 151 og 152. *Retsvirkningen overfor tredjemand*, både kreditorer og medkontrahenter, opnås der-

imod *kun på ganske bestemte måder*; og her gælder der i vor ret strenge præceptive regler. Da panteretten imidlertid, både i fast ejendom og løsøre, i det hele må udskilles af læren om omsættningen til særlig behandling på grund af den mægtige og vidtforgreneede betydning, som denne enkelte ret har fået i nutidens erhvervs-liv, må herom idethele henvises til den nærmere fremstilling i 3 del.

3. *Fordringsrettigheder* kan i reglen frit gives af en person, A, til en anden, B, ved en aftale — uden særlige former — mellem A og B og med virkning for hele A's formue; og den således til B givne ret kan B ligeledes frit ved aftale overdrage til en tredje, C. B får, som tidligere nævnt, ingen omsættingsbeskyttelse for sin ret mod A's kreditorer eller omsættingserhververe; men C kan få omsættingsbeskyttelse for sin ret mod B's kreditorer og omsættingserhververe. I ældre ret fik C omsættingsbeskyttelse ved aftalen alene, fra dennes dato. Men nu får C først omsættingsbeskyttelse — både ved overdragelse til eje og pant — fra det øjeblik, skyldneren fra overdrageren eller erhververen, B eller C, har fået underretning om overdragelsen, se gbl § 31, der direkte kun angår simple gældsbreve, men analogisk må anvendes på fordringer, der ikke er knyttet til et gælds-brev, jfr *Ussing*, Obligationsret 246 ff.

Til overdragelse af *omsættingsgældsbreve* til *eje* kræves der imidlertid stadig, ligesom efter den ældre ret, kun aftale herom; men en overdragelse til *pant* eller anden sikkerhed får først omsættingsbeskyttelse, når erhververen har fået gælds-brevet i hænde, gbl § 22. Denne sondring mellem overdragelse til eje og til pant er næppe velbegrundet. Den svenske regel, der i begge tilfælde kræver overgivelse, er formentlig at foretrække, da det i mange tilfælde i det praktiske liv er overordenlig vanskeligt at skelne mellem de to arter af overdragelse.

I *engelsk, amerikansk og fransk* ret kræves der også underretning til skyldneren, jfr Code civil art 1689 og 1690, se derimod i *tysk* og *schweizisk* ret B G B §§ 398, jfr 407, og Z G B art 164—67.

Ved overdragelse af *sparekassebøger* o l til eje eller pant får erhververen først omsættingsbeskyttelse, når sparekassens udsteder har noteret overdragelsen på kontoen i sine bøger og meddelt erhververen dette med angivelse af, hvilket beløb der indestår på kontoen.

I *remboursforholdet* er sælgerens fordringsret ifølge kreditbrevet mod banken formentlig overdragelig — ikke blot ved den bekræftede, men også ved den ubekræftede *rembours* — medmindre kreditbrevet udtryk-

kelig siger: ikke til ordre, se herom *V. Hvidt* 145—47. — Ved *rembours* forstås en betalingsform, hvorved en køber af varer gennem en bank (eller lignende mellemed) sikrer sin sælger betaling, i reglen på fremmed plads — mod udleveving af dokumenterne, der giver ret til varen, se nærmere herom *V. Hvidt* 5 ff.

4. Til overdragelse af *ejendomsretten til åndsværker* vil *aftalen* alene være tilstrækkelig. Når således en forfatter ved en *forlagskontrakt* overfører retten til sit værk til en forlægger, har denne fra selve denne aftale beskyttelse mod forfatterens senere konkurs. Men ligesom ved *løsøregenstande* kan der her indtræde en eksstinktiv erhvervelse til fordel for en senere godtroende erhverver. Det til *løsøretings* overgivelse svarende må her være en vis faktisk udøvelse og udnyttelse af retten. Dette er anerkendt i praksis. I det i *U f R* 1919. 638 H omtalte tilfælde havde en forfatter A solgt et grammofon A/S, B, retten til sine sanges reproduktion pr grammofon for de første 4 år (uopsigelig i disse); men B skulle ved hver enkelt sang erklære sig for erhvervelsen af retten til dens udnyttelse en vis tid efter dens første foredrag; men ved nogle senere foredragne sange overdrog A retten hertil til C, som indspillede dem på grammofon og begyndte at sælge af valserne, da B greb ind og ville vindicere retten fra C. Men dommen nægtede B vindikationsret. Dommens præmisser er vistnok noget påvirket af de tvivlsomme begreber, »overdragelsesretshandel«, »obligatorisk« og »tinglig« ret. B's ret til A's litterære produktion i bestemte år er sikkert en *ejendomsret* til et *individuel bestemt* gode, ligesåvel som købet af høsten på et bestemt gods for et bestemt eller flere bestemte år. Ejendomsretten var i nærværende tilfælde blot *betinget* af en senere kommende *prøvelse* og *antagelse* fra køberens side. B havde således sikkert prioritetsvirkning allerede fra aftalen. Men *taget godet i besiddelse* havde han først ved den senere antagelse til indspilling på grammofon; og i så senseende kom C ham i forkøbet. Når vi beskytter den, der i god tro køber en *løsøregenstand* og får den *overgivet*, skyldes det sikkert bl a hensynet til, at han først har benyttet eller kunnet benytte tingen og indrettet sine forhold derpå, hvorfor det er dobbelt hårdt for ham, når han er i god tro, at skulle aflevere godet til en, som endnu slet ikke har begyndt eller kunnet begynde at nyde besiddelsens glæder eller at indrette sine forhold derpå. Men nøjagtig dette kunne med fuld ret siges om C overfor B. Og den legitimation, der ligger i besiddelsen ved legemlige gen-

stande, ligger ved åndelige goder, ved det ulegemlige forfatterværk og kunstværk i selve *værkets tilhør til den bestemte forfatter og kunstner, indtil* en skriftlig forlagskontrakt har skabt en ny legitimation for B, der dog selvfølgelig ikke kan være bindende for C, før han får meddelelse om den (et forlagskontrakt-register kunne måske afhjælpe et vist savn her). Derfor må det fuldtud billiges, at dommen her eksstingverede 1. købers betingede ejendomsret til fordel for 2. købers aktuelle og allerede faktisk udøvede ejendomsret.

Overdragelse af *patentrettigheder* kan anmeldes til og bliver i så fald indført i *patentregistret*, se patentlovens § 21, 3 stk. Men denne registrering er ikke nødvendig for at give erhververen prioritetsvirkning. Derimod kan i tilfælde af dobbeltsalg meget tale for at give den erhverver, hvis ret i god tro først anmeldes til og indføres i registret, ret forud for en senere anmeldt.

Også over åndsværker kan ejeren overdrage ikke blot ejendomsret, men også brugsret og servitutter, navnlig også negative, ligesom ved løsøregenstande. Således kan en forfatter retsgyldig ved overdragelserne bestemme, f eks ved trykt forbud på bogen, at denne ikke må udlånes af biblioteker, læseselskaber, foreninger e l, og en sådan indskrænkning kan her, ved senere afhændelse af bogen, gøres gældende mod enhver erhverver, her køber af bogen, idet køberen gennem det påtrykte forbud er gjort bekendt med indskrænkningen, se U f R 1930. 416 H.

Dette standpunkt kan ikke anses for ændret, men er kun blevet nærmere udformet for den erhvervsmæssige udlejnings vedkommende ved dommene i U f R 1935. 1066 H, 1943. 1119 H, jfr T f R 1936. 352. Disse dommes opfattelse kan formentlig udtrykkes således, at dersom en person er bekendt med et på en bog eller blad trykt forbud mod erhvervsmæssig udlejning og med, at bog- eller bladforhandleren, som han har købt hos, gennem et reverssystem er forpligtet til ikke at levere bøgerne eller bladene til personer, der driver sådan udlejning, og forbudet og reverssystemet har det berettigede formål at forhindre en konkurrence (til bog- eller bladsalget) ved udlejning af bøgerne eller bladene, er denne udlejning retstridig mod udgiverne af nævnte bøger eller blade. Sidstnævnte dom, U f R 1943. 1119 henviste med rette til yderligere begrundelse heraf også til konkurrencelovens § 15 (om uredelig forretnings-skik).

Yderst betænkelig synes dog nu U f R 1946. 548 H, hvor et flertal (6 af 9) har frifundet, hvor den pågældende havde skaffet sig bladene gennem en »privatmand«, således at det ikke var »tilstrækkelig bevist, at sagsøgte har erhvervet de pågældende blade fra en reversforpligtet forhandler på en sådan måde, at reversforpligtelsen er brudt, og at sagsøgte, der ikke selv er reversforpligtet, herunder har gjort sig skyldig i et retstridigt forhold«.

12. AFSNIT

OVERSIGT OVER DE EKSSTINKTIVE OMSÆTNINGSERHVER- VELSER I NUTIDENS RET

OM DE NEGOTIABLE OG DE TINGLYSTE DOKUMENTER

Idet ejendommene bestandig går fra hånd til hånd i den daglige handel, er det en vigtig samfundsopgave at sikre, at hele denne omsætning foregår så trygt, så fri for skjulte farer, som vel muligt. Samme ejendom eller gode passerer ofte ikke enkelte eller nogle, men en hel række personer som ejere. Tænker vi os omsætningsrækken som nedenstående enkle linje:

A — B — C — D — E

betegner bogstaverne A, B, C o s v omsætningsrækkens enkelte led, de skiftende ejere af samme gode, og de rette linjer mellem dem godets eller ejendommens vandring eller overdragelse, altså ved en aftale herom mellem A og B, mellem B og C o s v.

a. Ved *de almindelige varer til forbrug* vil denne omsætningsrække i reglen være forholdsvis kort. Er den omsatte genstand f eks et parti mel eller foderstof, vil hele omsætningsrækken ialtfald ofte kun omfatte 3 à 4 personer, A frembringeren af varen (en møllerivirksomhed o l), B butikshandleren og C forbrugeren, eller A frembringeren, B, en grossist, C butikshandleren og D forbrugeren. Ved indførsel fra udlandet vil der i reglen foruden frembringeren i det udførende land være en grossist i det indførende land; og meget ofte vil der være en grossist både i det udførende og det indførende land, B og C, der henholdsvis som opkøber af produkterne fra mange forskellige frembringere A₁, A₂ o s v på udførselsstedet og som fordeler af varerne på indførselsstedet til de mange butikshandlere, D₁, D₂ o s v, i samarbejde *organiserer* den mellemfolkelige handel, medens butikshandlerne organiserer fordelingen mellem forbrugerne E₁, E₂ o s v.

b. Ved de *varige brugsting*, redskaber, vogne, bohaver o l, vil omsætningsrækken meget ofte ikke være længere end ved varer til forbrug, idet brugstingene efter at have passeret leddene A, B, C, eventuelt D, bliver hos butikshandlens kunder, håndværkere, landmænd, familier i alle klasser, indtil genstandene er slidt op. Men her er der naturligvis også ret stor mulighed for, at omsætningsrækken bliver længere end ved forbrugsvarerne, idet det hænder, at vedkommende sidste køber E efter nogen tids forløb sælger sin vogn, sit bohaver eller dele af dette, videre til F, ligesom de også kan bringes videre i omsætningen gennem forfølgning fra E's kreditorer ved afhændelse på auktion. Og jo *varigere karakter* og jo *større værdi* en brugsting har, f eks kostbart bohaver, smykker, værdifulde malerier o l, desto længere vil omsætningsrækken i tidernes løb kunne blive.

c. Dette gælder i endnu højere grad *værdipapirer*, som obligationer — stats- og kommuneobligationer, kreditforeningsobligationer o l — og aktier, og *faste ejendomme*. Ved de to sidstnævnte grupper af varige aktiver kan omsætningsrækken fortsættes ubegrænset, gennem mangfoldige omsætningsled eller ejere i årtier eller århundreder, så længe som værdipapiret eller den faste ejendom overhovedet eksisterer som selvstændig ejendom.

Den opgave, retsordenen her har med at skabe tryghed i omsætningen, må gå ud på at sikre, at de fejl, der mulig kan anfægte handlen mellem A og B — kort: Handlen A—B, — og gøre den ugyldig, ikke får forstyrrende virkninger for handlen B—C og de følgende handler, og at handlen B—C's fejl ikke får virkninger for handlerne C—D o s v. Hver omsætning må så vidt mulig have nok i sin plage, og ikke belemres med de andres også. Hvis f eks handlen A—B kan anfægtes af A som ugyldig på grund af en af B overfor A begået retstridig tvang eller svig eller som følge af en retlig afgørende forudsætnings svigten, bør sådanne brist ved handlen A—B — set fra omsætningens synspunkt — ikke forstyrre eller ophæve handlen B—C, forudsat naturligvis, at C er i god tro d v s intet aner om handlen A—B's brist.

Ved de ejendomme, der har en varig og særlig værdifuld karakter, navnlig gruppe c, er det naturligvis ganske særlig vigtigt for retsordenen at sikre, at brist i de tidligere handler ikke griber omstødende eller forstyrrende ind i de senere, da følgerne her ved en lang omsætningsrække ellers ville blive uberegnelige og tabvoldende for en mængde handler og personer. Ulykken fra omstødelsen

af handlen A—B og A's udleveringsret til den urigtig overdragne ejendom ville her ikke blot, som ved de almindelige forbrugsvarer, forplante sig til handlen B—C, C—D og eventuelt til D—E, men til en mængde senere handler E—F, F—G S—T o s v og anrette forstyrrelse og forvirring i en mængde retsforhold og for længst afsluttede handler. Nutidens samfund har derfor ganske særlig ved disse varige ejendomme, værdipapirer og faste ejendomme, grebet ind med faste retsregler, der afskærer A og idetheletaget en tidligere overdrager i omsætningsrækken fra at gøre sine indsigelser overfor B mod handlen A—B's gyldighed gældende overfor de senere erhververe, C, D, E, F o s v, forsåvidt disse er i god tro. Dette udtrykkes almindelig således, at A's indsigelser mod handlen A—B's gyldighed udslukkes eller eksstingveres — eller fortabes — overfor den godtroende C; og det siges, at der indtræder en *eksstinktiv* erhvervelse til fordel for C. For faste ejendommers vedkommende når denne sikkerhedsordning en høj grad af fuldkommenhed gennem *tinglysningsystemet*. De senere købere af en fast ejendom, f eks C og D, eller T, U, Æ, Ø o s v, behøver ikke at være urolige for, at en ældre handels, f eks A—B's ugyldighed skal komme dem til skade, ti når A's skøde til B er tinglyst d v s indført i tingbogen, og der ikke af denne offentlig tilgængelige tingbog fremgår nogen brist ved denne ejendomshandel, vil mulige, skjulte fejl, der gør dette skøde ugyldigt mellem A og B, ikke komme de senere godtroende erhververe, C, D, T, U, Æ, Ø o s v til økonomisk skade, se T L §§ 27, 31, jfr § 5, norsk T L §§ 27, 35. Men også ved værdipapirer, d v s omsætningsgældsbreve, derunder ihændehavergældsbreve, som obligationer, aktier o l eksstingveres eller fortabes indsigelserne mod ældre handlers gyldighed i vidt omfang overfor de senere i omsætningsrækken i god tro indgåede handler; og også herom er der i dansk ret givet særlige lovregler, gbl §§ 11, 14, 15, 17, 18.

Men fordi lovgivningen særlig for gruppe c, de mere varige ejendomme, der normalt frembyder en lang omsætningsrække, har anset det særlig nødvendigt at give et system af regler til beskyttelse af trygheden i omsætningen, må man ikke slutte, at retsordenen ikke også bør interessere sig for og faktisk også har interesseret sig for at skabe samme tryghed i omsætningen af værdierne i gruppe a og b. Ved gruppe a, *forbrugsvarer*, griber der en vigtig retsgrund-sætning ind til beskyttelse af de godtroende led i omsætningsrækken. *Jul. Lassen* har påvist, at medens erhververe ad andre veje end

omsætning eller overdragelse, f eks erhververe ved arv eller udlæg, er ansvarlige for forbrug af den erhvervede genstand (når overførelsen viser sig at være i strid med en andens bedre ret), selvom de er i god tro, se fr 11 sept 1839 § 2, D L og N L 5—6—9, 5—8—6, *bør erhververe ad omsætningsvejen i god tro i reglen være ansvarsfri for forbrug*, hvis erhvervelsen viser sig stridende mod en ældre ejers ret, hvilken retsgrundsætning også har nogen støtte i positiv dansk og norsk ret, jfr D L 5—3—36, N L 5—3—47; D L 5—3—10, N L 5—3—24, modsætningsvis (se som undtagelse myndighedslovens § 44 om overdragelser, der er ugyldige p gr af overdragerens umyndighed), se Jul. Lassen: *Handlinger paa fremmed Formueretsomraade*, 1880, 166 ff, Jul. Lassen II 826 ff, III 445 ff. Denne opfattelse er også trængt igennem i dansk domspraksis, se f eks U f R 1894. 756, jfr A. *Vinding Kruse*, *Restitutioner* s 378 ff.

Denne grundsætning betyder for det økonomiske liv den væsentlige betryggelse, at hele det daglige køb af forbrugsvarer, navnlig fødevarer o l, praktisk talt er sikret mod angreb fra indsigelser mod tidligere handlers gyldighed. Således kan f eks de landmænd, der måtte have indsigelser mod salget af deres landbrugsprodukter til opkøbere, intetsomhelst ansvar gøre gældende mod butikshandlens kunder, der har forbrugt disse produkter. Men en yderligere betryggelse gives der de godtroende led i omsætningsrækken, både ved forbrugsvarer og ved de varige brugsting, a og b, (såvelsom ved c) gennem den retsgrundsætning, at en tidligere omsætnings, f eks handlen A—B's ugyldighed er de følgende godtroende led i rækken, C, D, E o s v ganske uvedkommende, således at disse er ansvarsfri, ikke blot såsnart genstanden er forbrugt eller slidt op, men *også såsnart de har afhændet genstanden til det næste led i rækken*, jfr Jul. Lassen III 452—53, hvilket også er anerkendt i dansk domspraksis, se U f R 1906. 227 H, 1911. 595, 959, 1918. 693, 1919. 483, 1920. 656, 1922. 1, 1931. 1034 og 1102, 1948. 342. Gennem denne vigtige grundsætning begrænses de forstyrrelser og ulykker, en enkelt handels ugyldighed kan forvolde for de følgende handler, ihvertfald altid *til et enkelt led i omsætningsrækken*. (Den sidste i rækken kan iøvrig eventuelt rejse erstatningskrav).

Gennem de to ovennævnte grundsætninger i forening nærmer den retlige betryggelse af tilliden i samhandlen sig for gruppe a og b stærkt til den betryggelse, der af lovgivningen mere systematisk er gennemført for gruppe c's, for værdipapirer og de faste ejendommens vedkommende. Men når man først er nået så vidt, føres

man nødvendig til den erkendelse, at den beskyttende ring om tilliden i samhandlen må sluttes også for gruppe a's og b's vedkommende, da retsbeskyttelsen ellers kommer til at bero på rene tilfældigheder. Når et senere led, C, D o s v, er beskyttet efter ovennævnte regler i dansk ret mod angreb fra et tidligere led, A, B o s v, såsnart det senere led, f eks C, enten har forbrugt genstanden eller afhændet den, synes det vilkårligt at lade C være ansvarlig og undergivet A's vindikationsret, fordi han tilfældig, da A anlægger sag, ikke har nået at forbruge eller afhænde genstanden. Der kan for visse særlige grupper af brugsting være grund til at bevare en vindikationsret for A selv overfor en godtroende køber, som ovenfor i slutningen af 10 afsnit vist, men som almindelig regel turde det, for at livets tilfældigheder ikke skal få for stort råderum og bringe utryghed i den daglige handel, være det rette at give de godtroende købere af både forbrugsvarer og brugsting beskyttelse mod en tidligere ejers vindikationsret, hvor de ikke har været så heldige at få forbrugt tingen eller afhændet den. Der kan undertiden være højere og vægtigere hensyn end omsætningshensynet, der griber ind i disse forhold; og kan A — idethele en tidligere ejer — påvise sådanne hensyn til fordel for bevaringen af sin ejendomsret, for, at han i kraft af sin handels ugyldighed må bryde forstyrrende ind i den senere omsætningsrække, må vindikationsretten indrømmes ham. Men en vindikationsret i sådanne tilfælde vil, som tidligere fremhævet, kunne forenes med en *almindelig* styrkelse af tilliden i samhandlen, ti en vindikation af slige højere hensyn indskrænker sig i virkeligheden til nogle enkelte særlige grupper af ret fåtallige tilfælde. Som i 10 afsnit påvist, giver dansk lovgivning og retspraksis i nyere tid i meget vidt omfang den godtroende køber beskyttelse mod tidligere ejers vindikation, men indrømmer samtidig denne i særlige grupper af tilfælde, hvor højere hensyn end omsætningshensynet gør sig stærkt gældende.

Grundtanken i de eksstinktive omsætningsserhvervelser i god tro, hvad enten de angår ejendomme under gruppe a og b eller c, er idethele, at de *opgør*, der finder sted mellem en handels parter om handlens ugyldighed, på grund af uregelmæssigheder i denne handel, være sig svig, tvang, svigtende forudsætninger, uopfyldte betingelser eller andet, der kan være parterne imellem, må samfundet begrænse til parterne selv, til denne ene handel; opgøret mellem disse to må — når ikke særlige modstående samfundsinteresser gør sig gældende — ikke tillades af retsordenen at forplante sine forstyrrende virk-

ninger til de mange efterfølgende, intetanende købere i omsætningsrækken.

Som nævnt er det navnlig ved to grupper af ejendomme eller aktiver, at vor lovgivning har anset det for særlig nødvendigt med bestemte sæt regler at gribe ind til beskyttelse af den godtroende omsætning; det er ved *værdipapirer*, der særlig er genstand for handel, og ved *faste ejendomme*.

I. OMSÆTNINGSPAPIRER

Overalt i landene er der givet særlige beskyttelsesregler for tilhiden i omsætningen af disse to aktiver. Medens denne retsdannelse for de faste ejendommers vedkommende tager sin første begyndelse allerede i ældre tiders samfund, er den for værdipapirerne i ganske særlig grad det moderne samfunds værk. Hos os opstod den første lovregel til beskyttelse af den godtroende omsætning af værdipapirer i slutningen af det 18 årh; det var fr af 9 febr 1798, der er udarbejdet af *Christian Colbjørnsen* og altid med rette er blevet anset for et velovervejet lovarbejde, se de klare præmisser til fr 9 febr 1798. Forud for denne var der afgivet betænkninger både af højesteret og Colbjørnsen. Denne fr var foranlediget af en praktisk retskonflikt, der havde været genstand for forskellig afgørelse i domspraksis, således at det økonomiske liv trængte til en fast regel at gå efter. Konflikten opstod i det tilfælde, at skyldneren A efter et gælds-brev eller et pantebrev betalte afdrag på gælden og herfor af kreditor B fik en løs kvittering, men ikke fik det afskrevet på selve gælds-brevet eller pantebrevet, hvorefter B transporterede det til en godtroende erhverver C — være sig til ejendom eller pant — uden at meddele C noget om det skete afdrag. I den derpå følgende konflikt mellem C, der holdt sig til gælds-brevets pålydende, og A, der holdt sig til den løse, af B udstedte kvittering, fælder fr 9 febr 1798 den afgørelse, at C får ret til at indkræve hele gælds-brevets eller pantebrevets pålydende hos A uanset dennes afbetalinger til B, og bestemmer således, at A, der vil sikre sig mod at betale igen til en godtroende erhverver, skal sørge for, at hans afdrag bliver afskrevet på gælds-brevet selv (hvorimod han for forfaldne renters vedkommende kan nøjes med løse kvitteringer), fr 1798 §§ 1—3. Denne løsning finder lovgiveren til fr 1798, som han udtaler i præmisserne, stemmende med sand statsklogskab og retfærdigheds og billigheds grundsætninger, idet følgerne af denne afgørelse er gavnlige, »hvad enten

man seer hen til det almindelige Beste, eller til de vedkommende individuelle Personer i Særdeleshed; Thi, når det, der afbetales på et Gjeldsbrev, afskrives på Brevet selv, betrygges Skyldneren, som har udstædt Haandskriften, imod Krav, om endog den ham givne løse Qvittering maatte tabes eller forkomme, og den tredje Mand, der imodtager et saadant Gjeldsbevis til Pandt, eller lader det transportere til Eiendom, vinder derved fuldkommen Sikkerhed for, at det virkelig har sin sande Værd og gielder for dets paalydende Sum. Heraf følger igjen, at den, som trænger til at gjøre Laan derpaa, kan saameget lettere erholde samme. Endeligen vinder Staten i det Hele, formedels den offentlige Kredits Opretholdelse, der fornemmeligen befordres ved Lettelse i Penge-Omløbet, og Betyggelse i Pante-Rettigheden«.

Fr 1798 angår kun en enkelt indsigelse, som skyldneren kan have mod gældsbrevet overfor den oprindelige kreditor, betalingsindsigelsen; men videnskab og praksis har senere anvendt fr 1798's grund-sætning analogt på andre indsigelser mod gældsbrevets gyldighed, og har idethele på denne fr og fr 28 juli 1841 § 1, 4 pkt opbygget et system af regler, hvorefter indsigelser mod og rettigheder over gældsbreve i reglen eksstingveredes overfor en godtroende erhverver, se *Jul. Lassen* I 584—651. Visse indsigelser var dog undtagne fra eksstinktion, navnlig falsk, umyndighed og voldsom tvang.

Disse regler gjaldt imidlertid ikke blot omsætningsgældsbreve, men også simple gældsbreve. Nu har gbl med rette indskrænket eksstinktionsreglerne til omsætningsgældsbreve, jfr §§ 11, 14, 15 og 17, hvilket også gennemgående er tilfældet i fremmed ret.

Det ville formentlig have været det klareste og mest betryggende for omsætningen, om gbl havde fastslået, at alle indsigelser mod et omsætningsgældsbrev fortages, undtagen falsk, umyndighed og voldsom tvang. Dette har loven imidlertid ikke gjort. Den har bestemt, at foruden disse fundamentale indsigelser skal også en række andre være ufortabelige, gbl § 17. Blandt disse er der intet at sige til, at indsigelsen: forældelse bevares, ti erhververen kan af omsætningsgældsbrevets dato se, at det eventuelt vil kunne mødes med denne indsigelse. Derimod er det ret urimeligt, at et retsinstitut som præklusion, som i dansk ret er anvendt i et betænkeligt omfang, skal kunne svække tilliden til omsætningsgældsbreve. Ej heller ses der at være tilstrækkelige reale grunde til at lade mortifikation, deponering og tvangsakkord svække denne tillid. Dertil kommer, at erhververens tillid til omsætningsgældsbreve svækkes yderligere derved, at end

ikke den her nævnte ret lange række af indsigelser imod ham anses for udtømmende.

På dette område ville der iøvrigt være god brug for den *påtegning* på gælds brevet, som gbl har afskaffet. Gbl har med rette afskaffet påtegningen som middel til at sikre en viljesbestemt panteret, en udlægsret e l, som tredjemand har fået over omsætningsgælds brevet, gbl § 22, jfr § 14. Men når det gælder akter som præklusion, tvangsakkord, umyndiggørelse, mortifikation o l, synes det ikke for meget forlangt, at de private, der nyder godt af disse ekstraordinære foranstaltninger, og de myndigheder, der medvirker dertil, sørger for en påtegning på vedkommende omsætningsgælds breve; og hvor dette ikke er muligt, synes det kun rimeligt at lægge risikoen på dem, der nyder fordel af vedkommende særlige akt.

Fra al den forkrænkelighed, som disse mange indsigelser betyder for omsætningsgælds breve, er alene tinglyste pantebrev i fast ejendom undtaget. Disse pantebrev bortfalder overhovedet ikke ved forældelse eller præklusion. Mod umyndiggørelse værner T L §§ 30, 31 og 27 også den godtroende erhverver. Tvangsakkord, mortifikation, deponering, skal såvel som ekspropriation noteres i tingbogen, hvorved godtroende erhververe af pantebrevet averteres. Sålænge denne indførelse i tingbogen ikke har fundet sted, får den godtroende erhverver ret efter pantebrevet. På den anden side bør altså enhver erhverver af dette ikke forsømme inden erhvervelsen at efterse tingbogen, idet en sådan forsømmelse må anses for grov uagtsomhed, se min artikel i Juristen 1935. 2—5, jfr nu mortifikationsloven §§ 6 og 9. Om ekspropriation sker der straks ved dens begyndelse notering i tingbogen. Senere sørger kommissariatet (ved jernbaneanlæg) for, at de udbetalte erstatningsbeløb afskrives på pantebrevene, jfr J M cirkulære nr 20, 2 marts 1935, nr 96, 31 maj 1937 og nu 31 jan 1949.

De *indsigelser mod* og de *rettigheder over omsætningsgælds breve*, der kan forekomme, kan henføres til 5 grupper. Der må skelnes mellem *senere* godtroende erhverver, hvorved forstås en erhverver, der har fået gælds brevet overdraget af den person, mod hvem udstederen kan fremsætte en indsigelse, og den *umiddelbare* erhverver, d v s den, mod hvis erhvervelse af gælds brevet, være sig ved udstedelse eller transport til ham, der gøres en indsigelse gældende.

1. *Indsigelser*, der gøres gældende mod *udstedelsen* af dokumentet af dettes udsteder mod en *senere* godtroende erhverver, altså: umyndighed, falsk, tvang, svig, forudsætninger o l.

Af disse indsigelser kan falsk, umyndighed og voldsom tvang og visse andre indsigelser gøres gældende, nemlig de i gbl § 17, 2 led nævnte og dermed analoge, men ikke de svage, i gbl § 15, 2 og 3 led nævnte og dermed analoge.

Disse regler gælder alle omsætningsgældsbreve. Der gælder ingen særregler i denne henseende for ihændehavergældsbreve — pengesedler, stats- og kommuneobligationer, kredit- og hypotekforeningsobligationer e l. Nationalbanken hæfter altså ikke for falske sedler, en kreditforening ikke for falskelig udstedte obligationer o s v.

2. *Indsigelser*, gående ud på, at skylden ifølge omsætningsgældsbrevet efter udstedelsen er betalt eller på anden måde *ophørt* eller *forandret*.

Disse indsigelser fortabes i reglen, gbl § 15, 4 led; undtagelser er de i gbl § 17, 3 led nævnte.

3. *Indsigelser* mod gyldigheden af en *transport* mod en *senere* godtroende erhverver, altså indsigelser af den ovenfor under 1 omhandlede art.

I modsætning til, hvad der gælder ved *udstedelsen*, fortabes ved *transport alle indsigelser*, både de stærke og de svage. At A, der transporterer et omsætningsgældsbrev til B, har fået dette fra en tidligere ejer C, ved en transport, der kan anfægtes af C som følge af en mod ham udøvet svig, tvang, falsk e a, kan ikke rukke B's ret til gældsbrevet, hvis han er i god tro. Selvom transporten fra C til A er ugyldig på grund af C's umyndighed eller voldsom tvang, udøvet af A mod C, eller falsk, idet A har stjålet gældsbrevet fra C og forsynet det med en falsk transport, er alligevel A's transport til B gyldig. Dette fremgår af gbl § 14.

Denne vidtgående eksstinktion var i dansk ret før gbl kun givet visse grupper af omsætningsgældsbreve eller beslægtede dokumenter, nemlig ihændehaverpapirer, både aktier og obligationer, vekslers, V L § 16, checks, checkloven § 21, konnossementer, sølov § 165, tinglyste pantebreve i fast ejendom, T L § 28. Denne eksstinktion ville også have været unaturlig ved simple gældsbreve; men da disse efter gbl ikke længer er omsætningsgældsbreve, er der ingen betænkelighed ved at lade den vidtgående eksstinktionsregel fremtidig komme alle omsætningsgældsbreve til gode.

4. *Indsigelser* mod gyldigheden af en udstedelse eller transport overfor den *umiddelbare* erhverver.

Disse indsigelser fortabes efter de almindelige regler i aftl §§ 28—33, M L § 65.

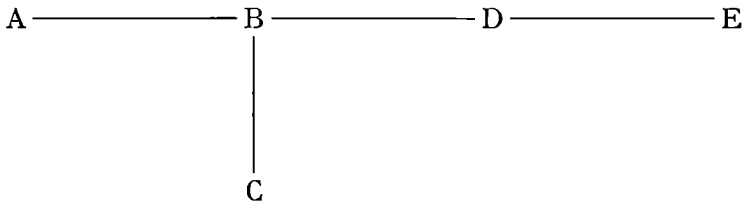
Men en vigtig undtagelse er *umyndighed* ved *transport*, idet en overdragelse af et omsætningsgælds-brev fra A til B er gyldig, selvom A er umyndig (derunder umyndiggjort, sat under lavværgemål eller manglende fornuft), når B er i god tro, gbl § 14.

Ved penge og pengesedler gælder denne regel, selvom B kendte A's umyndighed, når han dog må antage, at A's viljesbestemmelse er berettiget.

5. *Rettigheder* over gælds-brevet, være sig ejendomsret, panteret e a, overfor en senere godtroende erhverver.

Rettigheder fortabes overfor senere omsætningserhververe, gbl § 14.

For at give en skematisk oversigt over de ekssinktive erhvervelser ved omsætningsgælds-breve optrækkes nedenstående, ved bogstaverne A, B, C, D og E angivne linjer.



A er udstederen af omsætningsgælds-brevet; B er den person, til hvem dokumentet først udstedes som berettiget; linjen mellem A og B betegner mellemværendet mellem A og B med alle dets eventuelle stridigheder eller opgør, i det følgende kort betegnet som A—B. Linjen kan også siges at være den omtvistede rettigheds *vej*, dens overførelse fra A til B; og denne vej kan være truet af en række større eller mindre farer, hvoraf de største altså efter det anførte er A's umyndighed, forfalskning af A's navn eller dokumentets indhold og voldsom tvang mod ham — i det følgende kaldes disse tre indsigelser U F T — medens de andre risikoer fra dette opgør er svig mod A, bristende forudsætninger, åger eller anden udbytning o s v. D er en person, B overdrager omsætningsgælds-brevet til, linjen B—D mellemværendet mellem disse to; D—E betegner overdragelsen videre af dokumentet fra D til E og disses mellemværende. Den ekssinktive omsætningserhvervelse betyder kort udtrykt, for at bruge et billede, at der ved alle de nævnte lovregler sænkes et jerntæppe ned i punktet B efter opgøret mellem A og B, således, at hvad der i dette opgør foregår mellem disse

to, sker bag dette jerntæppe, der forhindrer, at ulykkerne fra dette opgør breder sig til den næste omsætning, forholdet B—D, og opgøret fra dette mellemværende på samme måde forhindres fra at gøre ulykker i forholdet D—E osv, hvorved altså hver omsætning får nok i sin plage.

Inden B overdrager retten, transporterer dokumentet videre til D, kan det imidlertid ske, at B har givet en tredje person, C, en ret over dokumentet, navnlig en panteret f.eks. givet en bank sit pantebrev til håndpant for et lån. Også dette mellemværende B—C og selve C's panteret må D være fri for at blive indblandet i, dersom panteretten ikke er D bekendt. I ældre ret kunne C's ret sikres mod D ved en påtegning på dokumentet, fr. 28 juli 1841. Dette kan ikke længere ske. Efter gbl § 22 må dokumentet overgives C, forat dennes ret kan sikres mod D.

Gennemgår vi nu retsstillingen i eksstinktiv henseende ved omsætningsgældsbreve, kan det fastslås:

Af indsigelserne mod A—B bevares U F T og visse andre overfor D; men de fleste indsigelser eksstingveres, forudsat god tro hos D; og er den eksstingveret overfor D, er den også eksstingveret overfor E, selvom denne kendte indsigelsen.

Indsigelserne mod B—D eksstingveres alle, både U F T og de andre overfor E, når E er i god tro.

C's ret eksstingveres overfor D, når D er i god tro; og når den således er eksstingveret overfor D, er den også eksstingveret overfor E, selvom denne kendte C's ret.

Indsigelserne mod A—B eksstingveres overfor B efter de almindelige regler i aflt §§ 28—33, M L § 65, med undtagelse af U og T, der ikke eksstingveres overfor B, selvom denne er i god tro.

Når et omsætningspapir angår en individuel bestemt genstand, som et konnossement og et oplagsbevis i reglen gør, bevares også den indsigelse fra udstederens side, at genstanden senere tilfældig er gået til grunde, overfor den godtroende erhverver. Endvidere bevares i disse tilfælde den ejendomsret, der fandtes til genstanden, inden dokumentet, konnossementet eller oplagsbeviset blev udstedt, også overfor en godtroende erhverver, dersom den oprindelige ejer overhovedet efter almindelige regler kan vindicere genstanden fra erhververe i god tro. En ejers vindikation af stjalne genstande kan således også gøres gældende mod et konnossements og et oplagsbevis' ihænde-haver, se om konnossementer *Grundtvig: Søren* 129—30, *Sindballe Søren* 315, og om oplagsbeviser efter lov 23 febr 1866,

jfr *Jul. Lassen* III 318, *Ussing* Obligationsret 334. Men ved de i henhold til lov 30 marts 1894 udstedte oplagsbeviser eksstingveres endog sådanne ældre rettigheder over varen overfor oplagsbevisets ihænde­haver i god tro, se nævnte lov 1894 § 5, 3 stk.

Ved en enkelt gruppe omsætningsbreve, nemlig tinglyste pantebrev­e i fast ejendom, eksstingveres ikke blot alle indsigelser mod B—D overfor E og alle rettigheder i C—B overfor E, men også alle indsigelser mod A—B overfor D undtagen U F T; og selv mod disse er D økonomisk sikret, idet han får erstatning af staten for det tab, han lider ved deres fremsættelse, T L §§ 30 og 31. Derimod hæfter staten ikke for, at en falskner eftergør et ægte tinglyst pantebrev og f.eks. rejser lån i flere banker på de eftergjorte, enslydende eksemplarer. Et middel mod denne risiko er tinglysning af trans­porten af pantebrevet og en underretning pr. brev til den på pantebrevet angivne kreditor. Da risikoen for dette falsk er minimal, kunne man måske også gardere sig ved en forsikringsmæssig ord­ning.

Af hensyn til statens stempelindtægter og til nationalbankens seddel­privilegium er det i almindelighed forbudt at udstede og transportere gælds­breve og andre skylddokumenter til ihænde­haveren, jfr stpl § 32. Undtagelse herfra er gjort ved stats- og kommuneobligationer, kreditfor­eningsobligationer o. l., aktier, jfr stpl §§ 134, 141 og 146, stpl §§ 86, 87, ved vekslers, der vel ikke må udstedes til, men må transporteres til ihæn­de­haveren, stpl § 96, (se også om oplagsbeviser efter lov 23 febr 1866, stpl § 74), ved konnossementer og checks, der begge både må udstedes og transporteres til ihænde­haveren, stpl § 80. Også pantebrev­e i fast ejendom burde kunne udstedes til ihænde­haveren, se III del.

II. TINGLYSTE DOKUMENTER

Ikke blot ved tinglyste pantebrev­e, men ved alle tinglyste doku­menter eksstingveres alle indsigelser i A—B overfor D undtagen U F T, ligesom der også gives erstatning for tabet ved disse ind­sigelser for alle tinglyste dokumenters vedkommende, T L §§ 27 og 31. Derimod eksstingveres U F T i B—D til fordel for E ved trans­port kun ved pantebrev­e, T L § 28. I det umiddelbare forhold mel­lem B og A eller mellem D og B o. s. v. fortabes også alle indsigelser undtagen U F T; og ved disse gives der også i dette forhold erstat­ning, T L §§ 27 og 31. Men U eksstingveres altså ikke ved tinglyste

dokumenter undtagen ved pantebreve, såvelsom ved alle andre omsætningsgældsbreve.

Iøvrigt må der ved tinglysningens eksstinktive virkning sondres mellem, om den godtroende erhverver er en erhverver af den *samme* tinglyste ret, f eks en panteret, hvis uangribelighed erhververen vil støtte sig til, eller af en *anden* ret, f eks en ejendomsret, medens det er en panteret eller brugsret, som han også stoler på og økonomisk regner med ved købet.

A. Dersom erhververen er en erhverver af *samme* ret, hvis gyldighed han vil beråbe sig på, f eks når en køber af et pantebrev vil hævde dettes gyldighed, en køber af retten ifølge en langvarig lejekontrakt (hvor den er overdragelig) vil beråbe sig på dennes gyldighed, eller en køber af en ejendom vil støtte sig til uanfægteligheden af sin forgængers skøde, må der sondres mellem *pantebreve* på den ene og *alle andre dokumenter* på den anden side. Erhververen af (I) et *pantebrev* E kan, når han er i god tro, dels afvise pantsætterens A's indsigelser mod pantebrevets gyldige a) *stiftelse*, og dels kræve erstatning af staten for U F T, T L §§ 27, 31; endvidere kan han afvise alle en tidligere kreditor B's indsigelser mod b) *transportens* gyldighed, også U F T, selvom transporten ikke er tinglysning, T L § 2, § 28; og erhververen af pantebrevet må endelig kunne afvise indsigelser, der går ud på panterettens c) *forandring* og *ophør*, f eks, at pantebrevet er ophørt eller forandret på grund af en eller anden misligholdelse fra kreditors side, eller ved præklusion, forældelse o s v, se ovenfor.

Hvis det drejer sig om (II) *skøder* og *lejekontrakter* o l, kan henholdsvis køberen af ejendommen og den ny lejer ifølge den tilladte fremleje vel stole på, at der intet kan indvendes mod a) *gyldigheden af selve dokumentet*, af forgængerens skøde, af lejekontrakten, end ikke U F T, økonomisk set, T L §§ 27, 31. Men hvis køberens forgænger kun var ejer af ejendommen ifølge en b) *transport på den forrige ejers skøde*, jfr T L § 6, og denne transport ikke er tinglyst, kan køberen vel ifølge de almindelige regler i aftl §§ 29 ff afskære *alle andre* indsigelser mod transportens gyldighed, f eks svig ved, urigtige forudsætninger for transporten o l; men statens beskyttelse mod U F T er også her knyttet til tinglysningen, se T L § 27; og den i § 28 givne beskyttelse mod falsk transport o l er strengt begrænset til pantebreve. Hvad der her er sagt om overdragelse af ejendomsret

ved skøde, gælder også for overdragelse af retten ifølge en lejekontrakt eller anden ret over ejendommen end panteretten, hvor retten er overdragelig.

Endelig gælder ved overdragelse af ejendomsret, lejeret og anden ret end panteret, at hvis forgængerens står i et gensidigt forhold, f eks kun har et skøde, betinget af købesummens betaling, eller en lejekontrakt med sædvanlige gensidige pligter og rettigheder, må erhververen af retten ifølge det betingede skøde eller lejekontrakten, selvom disse dokumenter er tinglyst, være forberedt på c), at dette gensidige forhold siden dets tinglysning er *forandret* eller *ophørt* som følge af hans forgængers, køberens eller lejerens *misligholdelse*; og inden han køber eller lejer, bør han derfor forhøre sig nærmere hos ejendommens ejer om forholdet. Ordene i § 27 (jfr »indsigelse mod nævnte *dokuments* gyldighed«, udh her) dækker ikke en ny køber eller lejer mod denne risiko; og der er formentlig heller ikke efter sagens natur nogen afgørende grund hertil; ingen forsigtig køber, der står overfor en forgænger, der kun har betinget skøde eller en købekontrakt, eller en lejekontrakt, vil indlade sig på dette forhold uden at spørge den nuværende ejer om det nærmere forhold.

B. Dersom det drejer sig om erhvervelse af en *anden* ret end den, hvis gyldighed man har en særlig interesse i, f eks hvis en køber får skøde på en ejendom og derved også regner med de tinglyste, middelbare rettigheder, kan han ifølge T L § 27 stole på, at de på ejendommen tinglyste dokumenter, f eks pantebreve, langvarige lejekontrakter, er gyldige; *indsigelser mod selve dokumentets gyldighed fra panthaverens*, lejerens side kan køberen afvise som sig uvedkommende, når han var i god tro, altså intet vidste om sådanne brist, da hans skøde blev tinglyst, jfr T L § 5. Denne eksstinktion af indsigelser har køberen naturligvis interesse i, dersom lånet fra panthaveren eller lejekontrakten er fordelagtig for ejendommens ejer. Men også her gælder det, at køberen ikke med nogen rimelighed kan forvente, at panteretsforholdet, lejeforholdet stadig består uforandret; han må være forberedt på, at sådanne gensidige, oprindelig gyldige forhold senere kan være *forandret* eller *ophørt* på grund af misligholdelse fra ejerens side. Derimod er han sikret imod, at ejeren og dennes medkontrahent *vedtager ændringer* i panteretsforholdet eller lejeforholdet e l, ti *herved stiftes der i virkeligheden en ny ret over ejendommen; og den skal efter tinglysningens hoved-*

bud, T L § 1, tinglyses. Derfor sørger man også altid i praksis for at få *ændringspåtegninger på pantebreve* tinglyst, jfr An § 8; *forandringer af en lejekontrakts omfang og varighed* skal ligeledes tinglyses; og for at afskære al tvivl har T L § 3, 2 stk udtrykkelig foreskrevet, at *forudbetaling af leje* for mere end $\frac{1}{2}$ år og nedsettelse af lejen (efter en tinglyst lejekontrakt) skal tinglyses. Hvis endelig ejeren og hans panthaver eller lejer *vedtager*, at panteretten eller lejeretten skal *ophøre før* den i pantebrevet eller lejekontrakten fastsatte tid, må dette ophør formentlig ligeledes kræves tinglyst af hensyn til en godtroende køber af ejendommen.

En køber af en fast ejendom eller en erhverver af en begrænset ret over denne kan altså vel stole på, at de på ejendommen tinglyste rettigheder er gyldig stiftet, og at der ikke er vedtaget forandringer i dem, der ikke er tinglyst. Men erhververen må være forberedt på, at selv tinglyste rettigheder i et gensidigt forhold er ophørt eller forandret ifølge misligholdelse. Den eneste undtagelse herfra er, at erhververe af pantebreve altid kan regne med, at panterefsforholdet består uforandret, sålænge ikke pantebrevet selv har fået kvitteringspåtegning om hel eller delvis betaling eller om andet ophør eller forandring.

I det foregående er behandlet en række dokumenter, der er bærende for omsætningen af goderne i nutidens økonomiske liv, og hvortil der er knyttet en stærk eksstinktiv beskyttelse af tilliden i denne omsætning. *Vekslen* og *checken* er bærere af en væsentlig del af pengeomsætningen i det daglige forretningsliv, ligesom vekslen er grundlaget for en væsentlig del af den personlige kredit. Den sidste har også en vigtig støtte i omsætningsgældsrevet. *Konossementet* er bærer af en betydelig del af den indenrigske og udenrigske vareomsætning. *Aktier, kreditforeningsobligationer* og *statsobligationer* er de varige juridiske grundlag for kapitalen i samfundet, offentlig og privat, for de faste kapitalanbringelser til støtte og udvikling af de forskellige statsvirksomheder, af landbrug, industri og andre erhverv, og samtidig værdifulde midler til en let og sikker omsætning af hele denne samfundskapital mand og mand imellem. *Pantebrevet* er realkreditens bærer, *skødet* grundlaget for hele omsætningen af landets faste ejendomme. I forening behersker disse juridiske dokumenter størstedelen af det økonomiske liv. Det er da ikke underligt, at samfundets retsorden i

de sidste århundreder har anvendt megen omhu på at udtænke det bedst mulige system til at betrygge tilliden til disse erhvervs-livets fundamenters.

De nævnte dokumenter falder, som ovenfor fremhævet, i to grupper, nemlig 1) *omsætningspapirer* eller med et engelsk-amerikansk retsudtryk *negotiable* dokumenter, og 2) *tinglyste* dokumenter. Ved de førstnævnte er den eksstinktive virkning knyttet til *selve dokumentet*, til dettes særlige karakter, og ihændehavelsen, og ved de sidstnævnte er denne virkning knyttet til *tinglysningen*, til *dokumentets indførelse i den offentlige tingbog*. Ved et enkelt dokument, pantebrevet, kan eksstinktionen støtte sig både til dokumentets særlige karakter og til tinglysningen; det er da forståeligt, at den eksstinktive virkning her bliver særlig stærk.

Det spørgsmål, *fra hvilket tidspunkt eksstinktionen* eller fortabelsen af indsigelser mod dokumentets gyldighed eller af upåtagne eller utinglyste rettigheder til fordel for den godtroende erhverver indtræder, må besvares således, at eksstinktionen for *omsætningspapirers* vedkommende indtræder fra det øjeblik, da erhververen i god tro bliver *ihændehaver* (i fysisk forstand) af dokumentet, gbl §§ 14 og 15, jfr *Ussing* Obligationsret 284, og for de tinglyste dokumenter fra det øjeblik, da *erhververen* i god tro får sin ret tinglyst, T L § 27, jfr §§ 1 og 25.

Spørgsmålet om, *hvilke dokumenter* der er *omsætningspapirer*, er nu for et stort område løst ved gbl, nemlig for alle *omsætningsgældsbreves* vedkommende, gbl § 11. Andre dokumenter er *omsætningspapirer*, når det har hjemmel i lov eller en sikker sædvane. Dette gælder *veksler, checks, livsforsikringspolicer, aktier, kon-*

Efter den før T L gældende ret var det tvivlsomt, både 1) om for-gængerens, B's dokument, f eks hans skøde skulle kræves tinglyst som betingelse for D's eksstinktion af indsigelser i forholdet A—B, og 2) om denne D's eksstinktion var betinget af, at D's eget skøde var tinglyst, se *Torp*: Hovedpunkter s 86—87, 90—91. Efter T L § 27 må nu begge disse spørgsmål klart besvares bekræftende. Der kræves efter denne lovregel både, at det dokument, hvis ugyldighed man vil eksstingvere, skal være tinglyst: »indført i tingbogen«, og at erhververen er en erhverver »ifølge tinglyst aftale«. Dette gælder dog naturligvis kun den særlige eksstinktion,

nossementer, oplagsbeviser, der omfattes af lovene af 23 febr 1866 og 30 marts 1894, se nærmere *Ussing Obligationsret* 328—33. Et dokument bør — hvor der ikke foreligger lovhjemmel — på grund af negotiabilitetens alvorlige retsvirkninger kun anses for et omsætningspapir, når der er en sikker almindelig opfattelse blandt de kyndige i handelslivet for negotiabiliteten. Er der efter denne kyndige opfattelse tvivl, kan negotiabilitet ikke antages, se E R 1 udg 1420 ff.

Kontrabøger med sparekasser og banker er ikke længere negotiable, se gbl §§ 32—35.

Kontrakter om *åndelig ejendom* er for forfatter- og kunstnerrettens vedkommende ikke negotiable, forsåvidt angår det ikke-økonomiske, personlige forhold. Selvom forlæggeren er berettiget til at overdrage sine rettigheder efter *forlagskontrakten*, eksstingveres ikke herved indsigelser, der vedrører forfatterens personlige, åndelige ret over værket.

Depotbeviser for håndpant kan ikke anses for negotiable, jfr E R 1 udg 1427—29, *Ussing anf st* 333.

Om *Sven Clausens* bemærkninger s 176 ff om modtagelsesbeviser og udleveringssedler se E R 1 udg 2022—23.

Om *varebeviser og udleveringssedler*, der har stor praktisk betydning i handelslivet, har der rådet en ret stor uklarhed og forvirring, både i teori og praksis. Spørgsmålet om negotiabiliteten skal derfor i det følgende undersøges noget nærmere. Retsforholdet er i virkeligheden meget sammensat.

Der må nu her først skarpt sondres mellem to slags dokumenter, der undertiden sammenblandes. Uklarheden er navnlig opstået, fordi man undertiden om dem begge har anvendt udtrykket *udleveringssedler*. Dette udtryk er i retslitteraturen blevet anvendt om et helt andet dokument end det, der i handelslivet kaldes udleveringssedler. Ordet udleveringsseddel har man således anvendt

der er grundet i selve tinglysningen, § 27, og ikke den, der allerede følger af aftl's §§ 29 ff, jfr ovfr s 1095—97.

Hvis der mellem A og B er en svag indsigelse (f eks svig), eksstingverer C den i god tro efter aftl §§ 29 ff. Det gør da intet, at C *derefter* kommer i ond tro inden tinglysningen. Han *har* da allerede eksstingveret indsigelsen.

om det *bevis*, en *handlende udsteder* og *hvori han anerkender sin ensidige pligt til at levere visse varer*, således *Lassen I 630—31*. I handelslivet forstår man derimod ved en udleveringsseddel *en anvisning fra A til B på varer, en ordre til en tredje, C om at udlevere til B et bestemt kvantum varer, som den anvisende A har liggende hos denne tredjemand* (på tysk kaldet *Auslieferungsschein*, *Bezuganweisung*). Derimod bruger forretningsfolk ikke ordet udleveringsseddel om det førstnævnte dokument, som i vor retslitteratur er kaldt udleveringsseddel. Herom bruges udtryk som »*bevis*« eller »*oplagsbevis*« (også udenfor kresen af de egenlige oplagshuses beviser). For i det følgende at holde disse to slags dokumenter ude fra hinanden, vil det være det klareste også sprogligt bestemt at markere forskellen. De dokumenter, handelslivet kalder udleveringssedler, vil vi også kalde udleveringssedler, og de af de handlende udstedte beviser, som i retslitteraturen er kaldt udleveringssedler, og som der ikke i forretningsverdenen har dannet sig en bestemt sprogbrug om, vil vi i det følgende kalde *varebeviser*, idet ordet oplagsbevis ikke er heldigt, da det i juridisk sprogbrug er forbeholdt de af særlig autoriserede oplagshuse udstedte beviser.

Undertiden vil forholdet i handelen være dette, at der til varebeviset senere vil slutte sig en eller flere udleveringssedler. En handlende A udsteder til B et varebevis, hvori han erkender sin pligt til at levere B på dennes anfordring et vist kvantum varer; og dersom B derefter sælger disse i mindre partier til forskellige, vil han give disse udleveringsseddel, med anvisning på at hente varen hos A. Men meget ofte forekommer udleveringssedlerne uden nogen tilknytning til et varebevis, navnlig hvor en ejer af varer har disse oplagret i et pakhus, hos toldbodforvaltningen e. l. På den anden side forekommer varebeviserne naturligvis også meget ofte uden anvendelse af udleveringssedler. Både varebeviset og udleveringssedlen kan angå såvel individuelt- som artsbestemte ting.

Det vil nu også her bidrage til at klare de noget sammensatte retsforhold, der opstår ved varebeviser og udleveringssedler, når man indser, hvad jeg ovenfor nærmere har søgt at begrunde, nemlig at de såkaldte tinglige og obligatoriske rettigheder ikke er to forskellige arter af rettigheder, som f. eks. brugsrettigheder og forfatterrettigheder, ikke to forskellige arter af retsgoder, men at det samme retsgode snart kan være såkaldt tinglig beskyttet, snart kun obligatorisk beskyttet, og at samme retsgode kan være tinglig

beskyttet i forhold til en person A, men kun obligatorisk beskyttet overfor en anden person B.

I. VAREBEVISER

Når A ved et varebevis erkender sig forpligtet til at udlevere en hos ham beroende vare til B, som dennes ejendom, kan varen være individuelt- eller artsbestemt. Angår varebeviset et ganske bestemt, individualiseret parti, f eks 200 sække mel, klart udskilt fra A's øvrige varelager, til rådighed for B, har B allerede ved selve aftalen, ved varebevisets oprettelse fået ejendomsret over varen. Man kan også kalde B's ret »tinglig« beskyttet eller mere neutralt omsætningsbeskyttet; realiteten er, hvilket udtryk man end bruger, den samme, nemlig, at B's ret til varen er beskyttet overfor A's kreditorer, navnlig overfor hans konkursbo, og tillige overfor senere ondtrøende købere af samme vare. Overdrager B varebeviset og dermed retten til varen videre til C, får denne også ejendomsret til varen, omsætningsbeskyttet både i forhold til A og B, overfor begge disses konkursboer og ondtrøende medkontrahenter. Hvis varen derimod endnu ikke er individualiseret hos A, får C, ligesåvelsom B, kun en fordringsret til varen overfor A, dvs en ret, der ikke er omsætningsbeskyttet overfor A's konkursbo og medkontrahenter; men derimod er der intet i vejen for, at C allerede nu får en ret til varen, der er omsætningsbeskyttet overfor B's konkursbo og medkontrahenter. Og dette vil normalt netop være meningen med varebevisets overdragelse til C. C har »tinglig« ret over varebeviset, men kun »fordringsret« til varen.

Fra hele spørgsmålet om *omsætningsbeskyttelsen* må imidlertid vel adskilles spørgsmålet om *negotiabiliteten*. Men i praksis ser man ofte disse to spørgsmål blandet sammen, endskønt de intet har med hinanden at gøre. I den i dommen i U f R 1891. 555 omhandlede sag argumenteredes der således fra den ene parts side, at når varebeviset udstedt af A ikke overførte ejendomsretten til B, da varen endnu ikke var individualiseret, kunne varebeviset ikke overdrages fra B til C med en negotiabilitetsvirkning for A; og det fremgår af præmisserne, at også domstolen har haft vanskeligheder ved at holde disse to spørgsmål ude fra hinanden. Forholdet er imidlertid det, at det spørgsmål, om A overfor den godtrøende erhverver af

varebeviset C kan fremsætte indsigelser, som han har overfor B, ikke kan afhænge af, om B's ret til varen skulle være omsætningsbeskyttet overfor A's konkursbo eller medkontrahenter. Hvor det sidste forhold slet ikke kommer frem, idet A er fuldt solvent og ikke har begået dobbeltsalg, ville det jo være urimeligt, om han med sine indsigelser overfor B kunne frigøre sig overfor C blot ved en henvisning til, at hvis han var gået fallit, havde C kun fået et dividendekrav. Mere får C jo aldrig, hvis han ikke havde haft et varebevis, men et almindeligt omsætningsgældsbevis; og dog er dette negotiabelt.

Hvorvidt nu varebeviset er negotiabelt, kan efter min opfattelse ikke afgøres over en bank for alle varebevisers vedkommende, således som *Jul. Lassen* gør anf V s 630—31. Spørgsmålets besvarelse må derimod bero på bevisets nærmere indhold. Der må her sondres mellem forskellige grupper af tilfælde.

1. Dersom A ved et varebevis erklærer at ville udlevere til B *eller ordre* — uden videre indbetaling og *mod bevisets tilbagelevering* — et hos ham beroende vareparti, er varebeviset *negotiabelt*. C, der i god tro erhverver beviset overdraget fra B, må kunne forlange varen udleveret efter bevisets indhold; og A må selv tage skade for hjemgæld, dersom han har udleveret dele af varen blot mod udleveringssedler fra B, uden samtidig at forlange at få det

Dommen i *Schlegel* III 94 angik et tilfælde, hvor en pakhusforvalter A ved den kgl grønlandske Handel erkendte i et såkaldt bevis at ville udlevere til B *eller ordre* (udh af mig) uden videre indbetaling mod bevisets tilbagelevering et hos ham beroende, B tilhørende parti varer. Partiet var individuelt bestemt. Senere udleverer A imidlertid varen til B ifølge dennes udleveringssedler (i den ovenfor angivne, rigtige betydning) og mod derpå tegnede kvitteringer fra B (eller andre, som B havde givet udleveringsseddel). En grosserer C havde i mellemtiden af B fået overdraget det af A udstedte varebevis med påtegning fra B om, at det efter beviset skyldige vareparti skulle udleveres til C eller ordre; og C mødte nu op og krævede partiet udleveret af A. Dennes indsigelse, at han allerede havde udleveret hele partiet efter de nævnte udleveringssedler, blev af dommen forkastet under henvisning til fr 9 febr 1798, idet herefter de af A påberåbte udleveringssedler og kvitteringer alene kunne have gyldighed overfor B, men ikke overfor den tredjemand C, som ved transport var kommet i besiddelse af det af A selv udstedte varebevis. Men dommens præmisses lagde i denne forbindelse ganske særlig vægt på, at varebe-

udleverede kvantum afskrevet på varebeviset, dom i *Schlegel* III 94, jfr 95 f o (1821). Varebeviset angik i denne doms tilfælde et individuelt bestemt parti, og ejendomsretten var således overført ved varebeviset til B; men det ville ikke have gjort nogen forskel, om varen havde været artsbestemt, og B således kun havde haft en fordringsret, se ovenfor og den nedenfor nævnte dom. Der lægges i den her nævnte dom med rette særlig vægt på, at varebeviset var udstedt til B eller ordre, idet A herefter måtte være særlig varsom med udlevering af varer uden afskrivning på beviset.

2. Selvom varebeviset af A er udstedt alene til B, og *ikke til ordre*, men stiller varepartiet *ubetinget til B's rådighed* — uden at nævne nogen art af *forbehold eller begrænsninger, heller ikke m h t udleveringsmåden* — antages beviset at være negotiabelt; og A kan ikke overfor en godtroende erhverver af varebeviset, C fremsætte indsigelser, som A havde mod B, f eks at denne ikke har betalt varen, når dette ikke fremgår af beviset, J U 24 bd (1835) 270. I dette tilfælde var varepartiet artsbestemt. Men det ville sikkert ikke have gjort nogen forskel, om partiet havde været individuelt bestemt.

3. Hvis varebeviset vel erkender, at A har solgt til B og erklærer at ville udlevere til ham et parti varer, men om udleveringsmåden bestemmer, at varen udleveres »på anfordring mod *udleveringssedel*« (altså i den korrekte betydning), er varebeviset *ikke negotiabelt*; ti efter det her fremhævede udtryk i varebeviset, ville A ikke

viset i nærværende tilfælde »efter dets utrykkelige indhold« forpligtede udstederen »ikke blot til en, på hvis navn det lød, men til enhver, hvem denne måtte overdrage samme til«. Udstederen havde m a o selv ved 'illige at udstede varebeviset »til ordre« fastslået dets *negotiable* karakter.

Dommen i J U 24 bd, 1835. 270 angik et tilfælde, hvor handelshuset A ved et varebevis (kaldet slet og ret »sedlen« eller »beviset«) stillede et alternativt bestemt vareparti (enten 2 oksehoveder Medoc eller 2 dito Margaux vin) til ubetinget rådighed for B, der senere transporterede det in blanco til C, som derefter krævede partiet udleveret af firmaet A, der imidlertid nægtede at udlevere det under den indsigelse, at det ikke havde fået valuta for partiet af B. Men A blev dømt til udlevering under henvisning til »grundsætningerne i fr 9 febr 1798«, da indsigelsen om ikke at have modtaget betaling for varen af B ikke kunne gøres gældende mod tredjemand, idet A var nærmest til at bære følgerne af at have forsumt at lade denne indsigelse fremgå af beviset, istedenfor at lade det fremtræde som ubetinget, således som sket.

kunne gøre udleveringen afhængig af afskrivning på eller tilbagelevering af beviset; og en godtroende erhverver af dette, C må i forvejen forhøre sig hos A, hvormedet der er udleveret af varen ifølge udleveringsseddel, U f R 1891. 555.

Hvis varepartiet (som i sidst anførte tilfælde) er artsbestemt, overføres iøvrig ejendomsretten over varen ikke fra B til C. Men endskønt dette ikke er tilfældet, og skønt beviset ikke er negotiabelt — eller som dommen udtrykker det »ikke egentlig egnet til almindelig omsætning« — udtalte dommen med rette, at der meget vel kunne stiftes en håndpanteret for C over B's ret efter selve varebeviset — hvilket altså oversat til andre ord vil sige, at C's ret til tingen, varen er tinglig beskyttet overfor B, men kun obligatorisk beskyttet overfor A —; varebeviset var altså transportabelt, om end ikke negotiabelt; og håndpanteretten over varen — forsåvidt der endnu havde været noget af den tilbage hos A — kunne altså have været gyldig stiftet ved en bindende underretning fra C til A.

Erfaringen fra dette tilfælde (1891. 555) viser forøvrig, at der ofte er noget personligt, individuelt ved de vareleveringsforhold, et varebevis er bærer af, her varepartiets »udstyrelse efter eget ønske«, hvilket, som dommen rigtig bemærker, kun kunne være efter B's og ikke efter en hvilken som helst anden persons ønske; alene dette personlige forhold gør det urimeligt at skære alle varebeviser over én kam og gøre dem alle negotiable. Nævnte personlige ret kan sikkert idethele ikke transporteres til tredjemand og må altså undtages fra håndpantetransporten.

Dommen i U f R 1901. 279 angik et varebevis, hvor A erklærede at ville udlevere til B et parti varer (artsbestemt) »på anfordring«. Hvorvidt dette bevis var negotiabelt må vel anses for tvivlsomt — det nærmer sig jo i så henseende det nylig ovenfor behandlede og *kan* ihvertfald opfattes således, at varebeviset ikke skal medfølge ved udlevering — men dommen kom ikke afgørende ind på negotiabilitetsspørgsmålet, idet den afviste erhververen C's krav om at få varen udleveret som følge af en af ham påstået håndpanteret over beviset alene af den grund, at håndpanteretten ikke var dokumenteret, ved påtegning på beviset desangående fra B til C.

— Det ovenfor nævnte sammensatte forhold, at der kan eksistere en ret for C til en vare, der samtidig er omsætningsbeskyttet overfor B, men ikke overfor A, har forøvrigt på grund af den hidtidige

opfattelse af begreberne tinglig og obligatorisk ret ikke blot forvirret tankegangen i den før nævnte retning, at man vanskelig kunne forstå, at man kan have en ejendomsret eller håndpanteret over en ret til en vare, når man ikke får ejendomsret eller håndpanteret til varen selv; men nævnte sammensatte forhold har også ført til forvirring i omvendt retning, altså til påstande om, at når man overhovedet har fået ejendomsret eller håndpanteret over en ret til en vare, må man også have fået ejendomsret eller håndpanteret over varen selv, se U f R 1881. 368, hvor denne påstand gav anledning til hele retssagen, men hvor dommen med føje afviste den.

— Som resultat af undersøgelsen om varebeviserne turde vi da kunne fastslå, at disse beviser ikke ganske almindelig kan anses for negotiable, men at der må sondres mellem forskellige grupper af disse, efter deres nærmere indhold, at de er *negotiable* 1) når de overdrager retten til varen (være sig ejendomsret eller fordringsret) fra udstederen til bevisets modtager *eller ordre*, 2) når beviset vel ikke lyder på ordre, men *ubetinget* overdrager retten til varen til bevisets modtager og *gør udleveringen afhængig af afskrivning på eller tilbagelevering af varebeviset*, og formentlig også 3) når varebeviset vel ikke indeholder sidstnævnte klausul eller ordre-klausulen, men dog overdrager retten til varen til bevisets modtager *ubetinget og uden begrænsninger* m h t *udleveringsmåden* eller andet, men at varebeviset *ikke* er *negotiabelt*, 4) dersom det *berettiger udstederen til udlevering* af varen mod forevisning af *udleverings-sedler* og derpå tegnede kvitteringer, og 5) vistnok heller ikke, hvis beviset blot udtaler, at varen udleveres »*på anfordring*« og *ikke* nævner *noget om bevisets tilbagelevering*, og 6) dersom varebeviset indeholder *betingelser eller begrænsninger*, der *gør udleveringen afhængig af et nærmere mellemværende* mellem udsteder og modtager, som en erhverver af beviset nærmere bør forhøre sig om hos udstederen, inden han erhverver beviset, være sig til ejendom eller håndpant. Idetheletaget må det fastholdes, at dersom der efter handelsopfattelse blot er tvivl om et dokumentes karakter af negotiabelt, bør negotiabilitet ikke antages. Denne egenskab bør kun antages, hvor handelslivet bestemt godkender den.

Iøvrigt må stadig erindres, at selvom varebeviset efter det anførte ikke er negotiabelt, er der intet i vejen for at modtage det til håndpant, når man blot forhører sig nærmere om mellemværendet hos bevisets udsteder og giver denne bindende meddelelse om

håndpanterettens stiftelse. At forhøre sig nærmere hos udstederen og give denne nævnte meddelelse kan idetheletaget altid anbefales som almindelig forsigtighedsregel; og ikke mindst i vore dage kan man ikke være forsigtig nok. *Banker* vil således sikkert, selv i de ovenfor under 1)–3) nævnte tilfælde, som hovedregel forhøre sig nærmere hos udstederen, inden de modtager et varebevis til håndpant.

II. UDLEVERINGSSEDLER

Ved udleveringssedlen i sædvanlig handelsteknisk forstand må der sondres mellem to forskellige forhold.

1. *Forholdet mellem udleveringssedlens modtager og den, der ifølge sedlen skal udlevere varen.*

I dette forhold er udleveringssedlen *ikke negotiabel*. Dette ligger allerede deri, at udstederen efter almindelig handelsopfattelse til enhver tid kan annullere udleveringssedlen. Den giver derfor ingen sikkerhed for, at partiet vil blive udleveret ihændehaveren. Det må i denne forbindelse også anføres, at den kgl pakhusforvaltning på Københavns toldbod kun antager en sådan udleveringsseddel, når det pågældende konnossement eller fragtbrev medfølger til forevisning og påtegning (jfr *Hages Haandbog*, 4 udg, 1918 s 1228—29, 809). Sedlens modtager må idethele være forberedt på indsigelser fra oplagshusets eller anden opbevarers side, f eks at varen allerede er udleveret til en anden ifølge udleveringsseddel, eller at der må svares told, pakhusleje e a, som sedlen intet melder om o l.

Da udleveringssedlen således ikke er negotiabel i forhold til varens opbevarer, kan man altså heller *ikke få håndpanteret* i varen blot ved overleverelse af udleveringssedlen; her må yderligere kræves bindende underretning om panteretten til opbevareren, pakhuset, speditøren e l. Dette er også udtrykkelig fastslået ved dom i U f R 1916. 508.

Noget ganske andet er, at en udleveringsseddel, når den senere *akcepteres* af opbevareren, derved kan gå over til at blive et varebevis fra denne, se U f R 1881. 368, og derved efter omstændighederne kan blive negotiabel, se ovenfor under I.

2. *Forholdet mellem udstederen af udleveringssedlen og den, hvem sedlens modtager har overdraget sedlen til.*

Heller ikke i dette forhold kan udleveringssedlen være negotiabel. På den anden side skal det ikke blankt benægtes, at den efter omstændighederne kan blive grundlag for en eksstinktiv erhvervelse. En dom i J U 1861. 760 har her fremhævet, at en udleveringsseddel ofte efter sit indhold ikke vil være noget overdragelsesdokument, men blot en anvisning eller fuldmagt for varens ihænde-haver til at udlevere varen til den, der foreviser udleveringssedlen, og i så fald vil sedlen ikke være eksstingverénde; men undertiden vil udleveringssedlen — fortsætter dommen — være at opfatte som et virkeligt overdragelsesdokument; og denne karakter havde sedlen efter dommens mening i det ved den afgjorte tilfælde. I overensstemmelse med et i sagen fremlagt grosserer-societets responsum antog retten, at retten til varer overdrages til andenmand, når der, med en dertil svarende hensigt, gives ham en udleveringsseddel, hvori varen begæres udleveret til ham *ganske efter hans bestemmelse og ikke på udstederens vegne* (udhævet af mig), og at den således overdragne ret til varen videre overdrages ved udleveringssedlens transport (se præmisserne 674—75). Følgelig antog dommen, at selvom udstederen A i virkeligheden kun havde ment med udleveringssedlen at give modtageren B en fuldmagt og ikke en overdragelse, kunne denne indsigelse ikke gøres gældende overfor en senere godtroende erhverver. Endvidere antog dommen, at da B's medkontra-hent C fik udleveringssedlen overdraget fra B uden betaling og derefter overdrog den videre til D, og C senere gik fallit, kunne A ikke gøre indsigelse om manglende betaling gældende overfor den — også i denne henseende — godtroende D.

Selve den nøjagtige ordlyd af den her omtalte udleveringsseddel er ikke gengivet i dommen; og denne er jo af noget ældre dato. De fleste af de i vore dage brugte udleveringssedler (se *Hages Haand-bog* s 1228) er sikkert blot at opfatte som anvisning eller fuldmagt, og er formentlig alene på grund af deres skrøbelige karakter i forhold 1 heller ikke negotiable i forhold 2. Nogen fast handelssædvane har der ihvertfald ikke dannet sig i så henseende; og er der den mindste tvivl, bør negotiabilitet, som fremhævet, ikke antages. Der må da i udleveringssedlen bruges meget kraftige udtryk, der klart viser, at udstederen ganske har fraskrevet sig bestemmelsesretten over varen til fordel for sedlens modtager, for at antage, at sedlen er negotiabel i forhold 2. En del kunne tale for, at udleveringssedlen burde være negotiabel, når den lød på modtageren *eller*

ordre — i lighed med det ovenfor om varebeviset antagne (se formularen i Hages Haandbog s 1229).

Af dommen i J U 1852. 11 kan næppe udledes noget af betydning for negotiabilitetsspørgsmålet. Denne dom angik en udleveringsseddel fra A med anvisning til B om at udlevere den hos B beroende vare til C. Senere udstedte imidlertid B direkte en seddel til C, anmodende en forvalter på toldboden om at udlevere varen til C; og da denne seddel, ligesålidt som den førstnævnte, indeholdt noget om, at C skulle betale tolden for varen — hvilket B påstod var aftalen mellem ham og A — blev C ikke tilpligtet at betale tolden. Såvidt det ses af oplysningerne i denne sag, er sagsøgerens, C's henvisning til fr 9 febr 1798 ikke på sin plads i dette tilfælde. Ti det »håndskrift«, som dommen støtter sit resultat på, var et håndskrift *udstedt af B til C*, altså den oven omtalte direkte udleveringsseddel fra B til C, som intet indeholdt om tolden. Her er altså, som det vil ses, ikke tale om en eksstinktiv erhvervelse fra en tredjemands, C's side overfor udstederen på grundlag af dennes dokument til en anden mand, men om C's erhvervelse på grundlag af et løfte, et dokument direkte fra udstederen til C selv; og i dette dokument havde udstederen altså glemt at betinge sig toldens betaling af C.

Den førstnævnte dom, J U 1861. 670, turde i virkeligheden ikke betyde andet eller mere end, at ethvert skriftligt bevis, hvorved A overdrager ejendomsretten over en vare til B uden betingelser og indskrænkninger, kan danne grundlag for en eksstinktiv erhvervelse for tredjemand C, der køber varen af B uden at kende, at der findes betingelser eller indsigelser fra A til B, som det skriftlige overdragelsesdokument intet melder om. Men dette er i overensstemmelse med de almindelige legitimationsregler ved slutning af aftaler, se aftalelovens §§ 10, 11 og 16. Og at også en udleveringsseddel efter tilfældets nærmere omstændigheder, som ethvert andet skriftligt dokument, *kan* virke på denne måde, er naturligt. Men derfor bliver udleveringssedlen ikke noget negotiabelt dokument.

Alt i alt bør det således efter det anførte sikkert kunne fastslås, at udleveringssedler i almindelig handelsteknisk forstand ikke er negotiable, hverken i forhold til udstederen af sedlen eller i forhold til den person, som sedlen anviser som udleverer. Der bør derfor også overfor udleveringssedler tilrådes stor varsomhed, inden man modtager dem til håndpant eller til ejendom. Forsigtige banker tager dem heller ikke i pant, forinden de nøje har forhørt sig hos

den af sedlen anviste udleverer, og hvis sedlen er erhvervet på anden hånd, tillige hos dens udsteder, om hele det nærmere forhold; og banken vil da ved en bindende underretning skaffe sig håndpant i selve varen. Og udviser en bank ikke denne forsigtighed, går det den, som det gik den i dommen U f R 1916. 508 omtalte bank: da udleveringssedlens udsteder gik fallit, havde banken ikke fået håndpant i varen, fordi banken havde fået *alene udleveringssedlen overgivet* til sikkerhed, og ikke ellers havde foretaget sig noget.

Dansk ejendomsblad efter tinglysningsloven, tosidet.

Matr. nr. 12 c.

Karakter: Hovedgård. Akt: Skab A. Nr. 6.

Ejerlav (by): Gentofte.

Sogn: Gentofte.

Navn: Skovbogård.

Landbrugsministeriets (eller anden matrikulmyndigheds) skrivelse af:	Matr. nr. eller art. nr.	Areal eller hartkorn ha eller m ²	Bemærkninger	Nr.	Lyst: (anmeldelsesdag)	I. Ejendomsret	Købesum (ejendoms-skyld)	Bemærkninger
<i>3/2 1928 har delt 12 c i</i> <i>og</i>	12 c	30 0 3 1/2	<i>Lbr. m.s skr. 1/2 1926: Matr. nr. 12 c landbrugsejend. kl. II. Vej 3,77 m udlagt.</i> <i>Solgt 1/3 1928</i>	1.	<i>1/4 1927</i>	<i>Skøde fra J. Søndergaard til P. Bang.</i>	<i>Kr. 210,000 (240,000)</i>	<i>Betinget</i> <i>ubetinget 18/6 1927. Tvangsauktion, lyst 19/9 1930.</i>
	12 c	30 5 3 2 3/4		2.	<i>15/1 1931</i>	<i>Fogedudlægsskøde til V. Petersen.</i>	<i>190,000 (205,000)</i>	<i>Umyndiggørelse, lyst 1/6 1931. Dødsboskifte, lyst 1/8 1931.</i>
	12 d	3 1		3.	<i>2/12 1931</i>	<i>Arveudlægsskøde til Agnes Hansen, f. Petersen.</i>	<i>180,000 (205,000)</i>	
Nr.	Lyst: (anmeldelsesdag)	II. Brugsrettligheder, servitutter og andre byrder	Forandringer og udslettelser					
1.	<i>10/7 1928</i>	<i>Dok. fra P. Bang til V. Iversen ang. vejret for ejeren af matr. nr. 8 b.</i>						
2.	<i>12/9 1929</i>	<i>Dok. fra P. Bang til Gentofte kommune om vejudvidelse.</i>						

Et dansk ejendomsblad efter fr 28 marts 1845 er vedføjet denne forordning og er aftrykt i ER 1 udg s 1451. Et firesidet ejendomsblad efter TL, et engelsk, tysk og schweitzisk ejendomsblad findes aftrykt i ER 1 udg s 1455—77.

Matr. nr. 12 c.

Nr.	Lyst: (anmeldelses- dag)	III. Pantehæftelser	Sum	Forandringer, udslettelser og bemærkninger
1.	18/6 1927	Pantebrev fra P. Bang til Øst. Kredittf. 7. s. I. pr. (203)	Kr. 90,000 4½ prc.	Lyst 2/3 1928, at matr. nr. 12 d udgår af panelt.
2.	3/4 1930	Pantebrev fra P. Bang til H. P. Mortensen (A. G. Hansens allé 8, Hellerup), 9. pr. opryk. efter 90,000 kr. à 4½ prc. til Øst. Kredittf. 7. s. Afdrag 500 kr. pr. termin. Uopsig. hos deb. (227)	75,000 6 prc.	Anm. ang. servitut 2. 8/1 1937. Lyst transport til Landbobanken. Strandvej 127, Hellerup. Aflyst 18/12 1937.
3.	21/6 1930	Udtag hos P. Bang for gæld til P. Hansen. (553)	18,000	Aflyst 15/7 1930.
4.	1/4 1932	Pantebrev fra Agnes Hansen til Industri- og Handelsbanken, opryk. efter 90,000 kr. à 4½ prc. til Øst. Kredittf. 7. s. og efter rest utingl. 72,000 kr. à 6 prc. Afdrag 1000 pr. termin, 5000 ved ejerskifte. (267)	80,000 6 prc.	
5.	11/12 1937	Pantebrev fra Agnes Hansen til S. Jansen (Ørstedvej 27) 2. pr. opryk. efter 90,000 kr. à 4½ prc. til Øst. Kredittf. 7. s. Afdrag 500 kr. pr. termin. Uopsig. hos Deb. (730)	66,000 5 prc.	Anm. om hæft. 2 og 4. Anm. udslettet 18/12 1937.