

Knud Illum

Tinglysning

7. udgave ved

Lars Buhl,
Asbjørn Grathe,
Knud Lund &
Hans Willumsen



Jurist- og Økonomforbundets Forlag
1994

Tinglysning

7. udgave

© 1994 by Jurist- og Økonomforbundets Forlag

Alle rettigheder forbeholdes.

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

Tryk: Narayana Press, Gylling

Indbinding: Damm's Bogbinderi, Randers

Printed in Denmark 1994

ISBN 87-574-2864-6

Forord

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

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

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

Juni 1994

Forfatterne

Indhold

TINGLYSNING ANGÅENDE FAST EJENDOM

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

Indhold

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

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

Indhold

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

a. Landbrugsejendomme beliggende i byzone eller godkendt sommerhusområde	141
b. Landbrugsejendomme beliggende i landzone	141
4. Specielt om erhvervelse af ejendomme, hvorpå der er lyst forkøbsret til staten i medfør af lovebekendtgørelse nr. 306 af 20. april 1994 om statens fremskaffelse af jord til jordbrugsmæssige formål m.m. § 20	142
5. Forskrifterne i loven om opførelse af arbejderboliger på landet om adkomstdokumenters tinglysning	142
6. Landbrugslovens forskrifter om tinglysning af brugskontrakter m.v.	142
XII. Dokumenter oprettet før tinglysningsloven	143
XIII. Grundlaget for ændring og afløsning	143
A. Udslettelse af servitutter	144
B. Afløsning af samt ændrings- og transportpåtegninger på pantebreve	146
C. Afløsning af betinget skøde og sælgerens ret i henhold til dette	150
D. Afløsning af retten ifølge et tredjemandsløfte	153
E. Afløsning uden sædvanligt dispositivt grundlag	153
F. Er udbetaling af erstatningsbeløb ved ekspropriation en betingelse for lysning heraf?	154
KAPITEL IV. Tinglysningens almindelige karakter. Ekspeditionen af de tinglyste dokumenter. Oplysning om tingbogens indhold	157
I. Tinglysningens almindelige karakter	157
II. Ekspedition af dokumenterne	158
A. Tinglysningsbegæring. Anmelderen	158
B. Indførelse i dagbogen	161
C. Indførelse i tingbogen; ejendomsbladet m.v.	162
1. Første afdeling: Adkomster	166
2. Anden afdeling: Byrder	167
3. Tredie afdeling: Pantehæftelser	167
4. Fra hvilket tidspunkt regnes retsvirkningen af tinglysning?	167
5. Kun dokumentets hovedpunkter indføres i tingbogen	168
6. Tinglysning af servitutter	170
7. Tingbogens førelse. Brug af stempler	170
8. Tinglysningspåtegningen	171
9. Lysning med frist	172

Indhold

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

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

Indhold

F.	Retsanmærkninger affattelse	241
G.	Grundlaget for dommerens prøvelse	242
H.	Annulation af retsanmærkning	242
II.	Detailspørgsmål om notering af ejerpant og særligt om retsanmærkning om panterettigheders indbyrdes prioritet	242
A.	Notering af ejerpant	243
B.	Ombytning af panterettigheder	252
1.	Almindelige tilfælde (TL § 40)	252
2.	Sekundær panteret inden for rammerne af et skadesløsbrev/ejerpantebrev	253
3.	Retsforfølgnings prioritet	255
4.	Efterstående panthaveres oprykning	256
5.	Indeksregulerede panterettigheder	257
6.	Ændringer i vilkårene for forprioriteten	257
7.	Rykningsbestemmelser	260
C.	Retsanmærkning om hindring for oprykning	262
KAPITEL VIII.	Retsvirkningen af tinglysning	265
1.	Afsnit. Indledning. Forholdet mellem TL § 1 og § 27	265
2.	Afsnit. Tinglysningslovens § 1	272
I.	Tinglysningskravets begrundelse	272
A.	Over for godtroende omsætningserhververe	272
B.	Over for retsforfølgning	272
II.	Retsvirkningen i almindelighed knyttet til anmeldelsen til tinglysning	275
A.	Tinglysningslovens § 25	275
1.	Indførelse i tingbogen	275
2.	Afvisning fra tingbogen	275
3.	Modstridende rettigheder anmeldes samme dag	275
B.	Prioritetsbestemmelsen i TL § 1 er deklaratorisk	280
C.	Afvielser fra tidsprioriteten på grund af den tinglyste rets indhold	280
D.	Efter tinglysningen stiftede rettigheders prioritetsstilling	281
1.	Pantesikring af fremtidig gæld. Ejerpantebreve akkomodationsobligationer og skadesløsbreve	281
2.	Udvidelse af gælden efter betaling af afdrag	282
3.	Nyudgivelse af et til skyldneren transporteret pantebrev	284
4.	Transport af delvis indfrie pantebreve	285
5.	Ombytningspantebreve	285

E.	Anvendelse af TL § 1 ved overdragelse af begrænsede rettigheder	286
F.	Tinglysningskravet er opfyldt ved stråmandsskøde	286
G.	Tinglysningslovens § 1 anvendes, selv om overdragerens adkomst er utinglyst	287
H.	Fejlagtig angivelse af matr. nr.	287
III.	Genstanden for eksstinktion efter TL § 1	288
A.	Den faste ejendoms bestanddele	288
B.	Rør, ledninger o.l. uden for ejendommen	289
C.	Løvsøre	289
D.	Retten til levering af vand, gas, elektricitet o.l.	290
IV.	Særligt om kreditoreksstinktion	290
V.	Særligt om aftaleeksstinktion	292
A.	Retsforfølgende panthavere	292
B.	Godtroskravet, TL § 5	293
1.	Eksstinktionen begrænset til erhververens adkomst ...	293
2.	Erhververens gode tro	297
3.	Tidspunktet for den gode tro	301
VI.	Den ret, der skal fortrænge en utinglyst ret, skal selv være tinglyst	303
VII.	Eksstinktionen almindeligvis ikke betinget af indsigelse mod den utinglyste ret. Særreglen i TL § 26, stk. 1 og 2	304
VIII.	Ændringer i tinglyste rettigheder	304
IX.	Eksstinktion i gensidigt bebyrdende kontrakter	305
X.	Tinglysning ved ophør af begrænsede rettigheder	305
3. Afsnit.	Tinglysningslovens § 27	306
I.	Tinglysningslovens § 27 giver dokumentet gyldighed uanset overdragerens umyndighed eller manglende berettigelse	306
A.	Lovstridige rettigheder	307
B.	Omstødelige dispositioner	308
C.	Særligt om transport af panterettigheder	308
1.	Negotiable pantebreve	308
2.	Ikke negotiable panterettigheder	309
D.	Forholdet til andre regler, der hjemler eksstinktion uden tinglysning	311
E.	Forudsætter eksstinktionens indtræden, at den berettigede har givet erhververen legitimation? ...	312
F.	Eksstinktion til fordel for den berettigedes umiddelbare medkontrahent	314
G.	Eksstinktionens genstand	316

Indhold

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

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

TINGLYSNING

Angående fast ejendom

KAPITEL I

Træk af udviklingen

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

II. Det er et almindeligt træk i primitiv ret, at aftaler især om ejendomsoverdragelse kræver *iagttagelse af bestemte former*, der har været højst forskellige; ved den romerske *mancipatio* slog køberen i vidners nærværelse på en vægt med et metalstykke og erklærede at have købt salgsgenstanden af sælgeren for metalstykket, som han derefter overgav til denne. Ved overdragelse af fast ejendom har en symbolsk overgivelse af jord, stav, tørv eller lignende haft en betydelig udbredelse. I Danmark har man endnu spor af den symbolske overdragelsesakt i håndslag, der besegler et køb. Men ved overdragelse af fast ejendom benyttedes skødning, der er nærmere beskrevet i Anders Sunesens parafrase af Skånske Lov². Sælgeren lægger en smule af jorden i køberens

1. Om tinglysning før tinglysningsloven se navnlig Ørsted i J. T. bind 16, 2. hæfte, s. 92 ff, Niels Lassen i U 1876.1 ff, Ernst Møller: Tinglysning 1897, L. M. B. Aubert: Grundbøgernes (Skjøde- og Panteprotokollernes) Historie i Norge, Danmark og tildels Tyskland 1892, jfr. Chr. Støchel i U 1893.673 ff, Torp s. 110 ff, og spredte steder ved omtalen af de enkelte tinglyste rettigheder, Fr. Vinding Kruse: Tinglysning, ER s. 844 ff, v. Eyben: Formuerettigheder, s. 241 ff. Den følgende fremstilling forbigår adskillige tvivlsspørgsmål om den ældre retsstilstand, der nu ikke har megen interesse og i øvrigt til dels var uafklaret gennem retsanvendelsen.
2. Kap. 38.

Kapitel 1

kappe, der holdes udbredt i hænderne af de tilstedeværende, idet sælgeren samtidig med, at han betegner den jord, han afhænder, erklærer, at han overfører ejendomsretten til køberen. Skødningsformens iagttagelse tjener således først og fremmest til at fæstne det passerede i de tilstedeværendes hukommelse og dermed sikre beviset for overdragelsen på en tid, hvor skriftformen endnu ikke finder anvendelse.

Opriadelig fandt skødning sted på ejendommen; men omkring landskabslovens tid forlagdes den til tinget. I Skånske Lov kap. 82 er man nået til at give den overdragelse, der har fundet sted på tinget eller for kongen eller ærkebiskoppen, fortrinsret frem for den, der er foregået ved privat skødning. I den lidt senere Jyske Lov er det derimod påbudt, at "paa Tinge skal man Jord skøde og ej andetsteds, det vil sige paa Herredstinget i det Herred, hvor Jorden ligger, paa Sysseltinget eller Landstinget, for Tingvidne er saa bindende, at der ikke kan gives Bevis imod det". Jyske Lov I. 37³.

Som det ses, lægger lovteksten afgørende vægt på den bevismæssige betydning af overdragelsen til tinge. Men det er ikke hermed sagt, at forlæggelsen af overdragelsen til tinge ikke samtidig havde en anden betydning. Ved skødning på tinge blev overdragelsen vitterlig i en videre kreds, hvorved sikkerheden i ejendomsforholdene forøgedes⁴. Flytningen til tinget medførte dog ikke, at tinget som dømmende instans deltog i overdragelsen. Skødningen kan derfor ikke sidestilles med den romerske *in jure cessio*, hvor overdragelsen skete i processens former. Køberen gjorde krav på ejendommen, og sælgeren tog bekræftende til genmæle, hvorefter ejendommen tilkendtes køberen. At skødningen var forlagt til tinget, kunne ikke medføre, at overdragelsen blev gyldig, hvis den indgåede aftale ramtes af en eller anden ugyldighedsgrund.

Efterhånden som anvendelse af skriftformen trængte frem, blev det mere og mere almindeligt, at skødningen bekræftedes skriftligt; navnlig ved overdragelser mellem adelige og ved salg af købstadsjord synes man ganske at have undladt skødningen på tinge. Det skriftlige dokument forsynet med udstederens og vidners segl fyldestgjorde beviskravene i samme grad som overdragelsen på tinge. I reces 1547 § 30 og reces 1558 § 49 hedder det ligefrem, at enhver adelsmand må sælge og skøde sit gods med brev og segl og gode mænds vidnesbyrd.

På denne tid var man også nået frem til anerkendelse af underpant i fast ejendom, der har kunnet finde sted ved udstedelsen af skriftligt pantebrev til panthaveren. Den frie adgang til overdragelse og pantsætning, der ikke nåede

3. Se også Erik Glippings almindelige Byret af 1296, kap. 55, Christoffer af Bajerns almindelige Stadsret af 1443, kap. 1.

4. Torp s. 111, ER s. 860 ff.

ud til almindelig kundskab, synes imidlertid at have medført misbrug. Det kunne let forekomme, at den samme ejendom solgtes eller pantsattes til flere. Denne udvikling søgte man at bremse dels ved den i retsbrugen gennemførte regel, at skødet ikke var gyldigt, medmindre køberen overtog besiddelsen, dels ved genindførelsen af det almindelige krav om overdragelse på tinge eller skødets læsning på tinge og ved udvidelsen af tinglæsningskravet til pantsætning.

En afgørende forudsætning for, at overdragelse af ret over fast ejendom således på ny droges tilbage til tinget, blev tilvejebragt, da det ved reces af 1547 § 3, jfr. reces 1551 § 3 og koldingske reces 1558 § 11, blev almindeligt påbudt at føre retsbøger. I disse skulle tingskriveren »indtegne alle Domme, Skjødebreve, Vidner og alle andre mærkelige Breve, som gaar til Tinget udi hans Tid ... Sammeledes skal udi Maade registreres alle Breve, som udgives for Borgmester og Raad udi Kjøbstæderne, og samme Bog forvares på Raadhuset«. Vel var det til at begynde med småt med overholdelsen af forskriften om tingbøgers førelse; men den varige optegnelse i en offentligt tilgængelig protokol af retsforhold vedrørende de faste ejendomme er dog det, der betinger, at det skriftlige, hemmelige skøde trænges tilbage. Som bevis over for sælgeren er den skriftlige aftale tilstrækkelig; men trediemand værnes kun effektivt ved tilvejebringelsen af en varig, almindeligt tilgængelig oplysningskilde.

Når derfor frd. af 29. juni 1553 og frd. af 22. august 1580 påbød, at afhændelser og pantsætninger af købstadsgods skulle ske til bytinget eller på rådhuset for borgmester og råd og indtegnes i stadsbogen, har denne forskrift som sin naturlige forudsætning indførelsen af retsbøger. Senere fulgte andre bestemmelser efter. Ved frd. af 26. august 1622 blev det påbudt, at skøder, gave- og pantebreve til adelen skulle læses ved landstinget. Man ser således, at man nu er nået til, at selve kontraktsafslutningen og skødets underskrift ikke skal ske på tinge, men dokumentet kundgøres på tinge ved oplæsning. Tinglæsning af pantebreve blev yderligere påbudt ved frd. af 23. april 1632, og reces 1643 gav almindelige regler om, at skøder og pantebreve skulle læses til tinge. Reces 1643 blev kilden til bestemmelserne i D.L. 5-3-28 til 30 og 5-7-7, der påbyder, at skøder, købekontrakter og pantebreve skal læses til tinge som betingelse for, at de kan gøres gældende mod lovligen tinglyste breve, indførsler eller anden lovlig adkomst.

Registreringen af skøder og pantebreve forbedredes efterhånden på forskellige måder. Nogle steder begyndte man i det syttende århundrede at føre særlige skødeprotokoller, og ved frd. af 23. april 1632 blev det påbudt, at der overalt skulle føres en særlig panteprotokol. Da adelens skøder læstes ved landsting, og den ejede størsteparten af landbrugsjorden, var tinglæsningerne

Kapitel 1

ved underretterne på landet meget sparsomme. Forskrifter om førelsen af særlige panteprotokoller, der indskærpedes på ny ved frd. af 7. februar 1738, blev derfor dårligt overholdt, indtil alle tinglæsninger ved frd. af 25. januar 1805 § 20 blev henlagt til underretterne. Oversigten over skøde- og panteprotokollerne lettedes efterhånden ved indførelsen af registre. Disse var oprindelig personalregistre. Frd. af 7. februar 1738 påbød, at sådanne registre skulle føres overalt. På landet skulle anførelse i registret også ske alfabetisk efter ejendommens navn. I København indførtes derimod en registrering efter ejendomme, der byggede på stadens nye matrikel ved pl. af 1. august 1759⁵. Lignende realregistre indførtes enkelte andre steder; men først efter at udskiftningen af bøndergårdene og indførelsen af en tidssvarende matrikel havde lettet ejendommenes systematiske betegnelse, blev førelsen af realregistre almindeligt påbudt ved frd. af 28. marts 1845. Den almindelige regel var herefter, at man kontraherede privat; men skøder, pantebreve og andre dokumenter sendtes til vedkommende underret til oplæsning inden retten. Dokumentet indførtes derefter i skøde- og panteprotokollen, medens en notering med henvisning til skøde- og panteprotokollen skete på ejendommens folium i realregistret. Ved at efterse realregistret kunne man hurtigt konstatere, hvilke dokumenter der var tinglæst vedrørende en ejendom; enkeltheder vedrørende de tinglæste rettigheder kunne man få kundskab om ved at granske skøde- og panteprotokollerne, hvori de tinglæste dokumenter var indført in extenso.

Uanset at tyngdepunktet i tinglæsningsordningen ved indførelsen af tingbøger blev forskudt fra dokumentets oplæsning i retten til registreringen, bevarede man dog denne læsning, og retligt set var denne endog eneafgørende for dokumentets gyldighed. Når et dokument var oplæst i retten, var det dermed tinglæst, selv om man senere havde glemt at indføre det i realregistret og skøde- og panteprotokollen⁶. Så længe tinget endnu havde karakter af en folkeforsamling, må oplæsningen vel antages at have haft en vis betydning ved siden af registreringen. Idet det tinglæste dokument herved blev bekendt i en videre kreds, kunne mulige indsigelser mod overdragelsen straks komme frem,

5. I København førtes foruden kopibogen, der svarede til de andetsteds førte skøde- og panteprotokoller, en pantebog, der indeholdt noget udførligere ekstrakter af de tinglyste dokumenter, end realregistret kunne rumme.

6. Torp s. 112, ER s. 895 ff, U 1874.51, 1882.1097, 1919.430, 667 H, 1920.228 H, 1934.143 V; en forudsætning herfor var det dog, at dokumentet var læst som vedrørende den ejendom, som dokumentet faktisk vedrørte, jfr. U 1910.307, 1918.218 H, og ejendommen tilstrækkeligt angivet ved læsningen, Schl. III. 101. Selv om et skøde ikke var begæret særskilt tinglæst i henseende til en ved skødet stiftet servitut eller panteret, jfr. sportelregl. af 22. marts 1814, § 72, ansås det dog for tilstrækkeligt, at retten var noteret i realregistret, U 1880.504 H, 1908.873, 1909.720, 954 H, 1951.311 H, jfr. U 1931.439 H og V.L.T. 1938.258.

og mulig svig lettere opklares. Men efterhånden som tinget affolkedes, sank læsningen inden retten ned til et rudiment uden enhver betydning. Ved de kun én gang om ugen afholdte retsmøder, hvor dokumenter oplæstes, var der ingen tilhørere til stede; det må derfor undre, at man først ved tinglysningssloven af 31. marts 1926 fik læsningen afskaffet. De interesser, som i ældre tid varetoges gennem dokumentets kundgørelse på tinge, blev herefter tilgodeset gennem kundgørelse i tingbladet om salg og pantsætning⁷.

Indgående kritiske undersøgelser over tinglysningsspørgsmål blev foretaget af Niels Lassen⁸ og af Ernst Møller i hans værker om *Dækningsadgang eller Fordringsret* (1892), *Forudsætninger* (1894) og *Tinglysning* (1897)⁹. I 1923 blev spørgsmålet om en reform af tinglysningsvæsenet taget op af Fr. Vinding Kruse, hvis afhandling *Tinglysning samt nogle Spørgsmaal i vor Realkredit* indeholdt et udkast til en lov om tinglysning. Dette udkast dannede grundlag for lov om tinglysning nr. 111 af 31. marts 1926, der trådte i kraft den 1. april 1927, se nu lovbekendtgørelse nr. 622 af 15. september 1986 med senere ændringer. Samtidig indførtes reformen i Sønderjylland, hvor den tyske grundbogsordning havde været opretholdt indtil videre efter genforeningen i 1920.

I stedet for læsningen træder efter tinglysningssloven registreringen af de til lysning anmeldte dokumenter. Men også denne er undergået reformer. I stedet for at indføre de tinglyste dokumenter i skøde- og panteprotokollerne opbevarer man de af anmelderne fremstillede genparter af dokumenter i en særlig mappe for den enkelte ejendom. Herved spares et betydeligt skrivearbejde; men tillige vinder man en lettelse ved benyttelsen af tinglysningens oplysningsmidler. Alle endnu gældende dokumenter vedrørende ejendommen er samlet på ét sted, medens man med hensyn til dokumenter fra tiden før tinglysningssloven må søge på mange steder i de kronologisk ordnede skøde- og panteprotokoller. Når dokumenter aflyses, udtages genparterne af akten og overføres til dommerkontorets arkiv, således at man derved bliver i stand til at udskille det døde stof. Realregistre er afløst af tingbøger, der føres som løbsbladregistre, hvorved nye blade kan indsættes, og de gamle udtages. Så

7. Den tidligere påbudte kundgørelse ved opslag af såkaldte tinglysningsskjalder på rettens kontor er afskaffet ved lov nr. 277 af 30. maj 1973. Bestemmelsen i TL § 8, stk. 2, om offentliggørelsen i tingbladet af adkomstdokumenter og pantebreve er ophævet ved lov nr. 281 af 29. april 1992. Ved samme lov er sket en ændring af TL § 50, således at det nu blot fremgår, at adkomstdokumenter og pantebreve vedrørende fast ejendom snarest muligt skal gøres offentligt tilgængelige. Offentliggørelse sker indtil videre fortsat i tingbladet.

8. U 1876.1 ff.

9. Se herved også forhandlingerne på det 1. nordiske juristmøde 1872 s. 100 ff og på det 6. nordiske juristmøde 1888 s. 59 ff med afhandling af Hagerup, bil III: Bør Grundbøgerne tillægges offentlig Troværdighed?

længe realregistre førtes i faste bind, måtte man ved udstykning af ejendomme-
ne foretage henvisninger til nye folier, ofte anbragt i andre bind end hoved-
ejendommen; var et blad udskrevet, måtte det føres videre i en anden protokol.
Efter tinglysningsloven kan nye blade indsættes efter matrikelbetegnelsen, og
udskrevne blade kan særskilt omskrives. Herved undgår man også de beko-
stelige periodiske omskrivninger af de gamle realregistre, når de efterhånden
var blevet for uoverskuelige og medtagne i brugen. Til gengæld frembyder de
nuværende tingbøger og akter ikke i alle henseender samme sikkerhed som de
ældre protokoller. Navnlig kan det ske, at der begås fejl ved dokumenternes
henlæggelse i akten.

III. I tidens løb har man i betydelig grad udvidet bestemmelserne om, *hvilke
rettigheder over fast ejendom der skal tinglyses*. Danske Lov gav kun regler
om tinglysning af *skøder og pantebreve*. Hertil kom efterhånden andre aftaler
vedrørende faste ejendomme; *leje- og forpagtningsskontrakter indgået på
usædvanlige tidsvilkår* skulle tinglyses i henhold til frd. af 4. december 1795
og frd. af 25. november 1831¹⁰. Gennem praksis kom man også ind på at
kræve tinglysning af *servitutter og grundbyrder stiftet ved aftale*. Ørsted
støttede dette resultat dels på lovgrunden for reglerne om ejendomsoverdragel-
se og pantsætning, dels på den betragtning, at de nævnte rettigheder kan
betragtes som en afløst del af ejendomsretten, hvis overdragelse må ske på
samme måde som ejendomsretten i dens totalitet¹¹. Da tinglysning af lang-
varige brugskontrakter som nævnt først er påbudt længe efter Danske Lov, og
loven selv intet indeholder om tinglysning af servitutter m.v., er det dog
overvejende sandsynligt, at Ørsteds tolkning af lovens regler er uhistorisk. I
flere domme om servitut- og grundbyrdeforpligtelser, der var stiftet omkring
år 1800, udtales det da også, at de efter daværende lovgivning ikke fordrede
tinglæsning¹². Der vil formentlig stadig kunne forekomme servitutter og

10. Tinglysning af brugsrettigheder var dog kun foreskrevet over for erhververe af ret over
ejendommen ved aftale, jfr. Torp s. 465 f.

11. Hdb. IV s. 408, T. Algreen-Ussing: Læren om Servituter 1836, s. 145, J.U. VII. 105,
U 1874.51, 468, 1882.184 H, 1887.594 H, 1891.697 H, 1897.391, 1907.729, 1911.853,
1924.375 V. Se også U 1963.691 Ø. Om fredskovsforpligtelse pålagt ved deklaration
eller overenskomst med skovvæsenet U 1877.1161, om grundbyrder Schl. III 498. Om
hvorvidt tinglysning var nødvendig over for overdragerens kreditorer, se Matzen s. 410
ff, Torp s. 497.

12. U 1871.639, jfr. 1873.926, 1899.312 H. Om langt ældre byrder HRT 1866.401. For
rettigheder til fiskeri og rørskær gælder ydermere, at fæsteretten ikke inkluderede sådan
ret. Særskilt overdragelse i forbindelse med andet jordegods synes at have fundet sted
uden tinglysning, jfr. f.eks. U 1878.1239, jfr. 1898.492, hvoraf fremgår, at der, navnlig
for så vidt angår retten til rørskær, intet var læst. Den i 1747 foretagne overdragelse
var dog gyldig.

andre rettigheder stiftet ved aftale, der er så gamle, at de må være gyldige uden tinglysning, omend den praktiske betydning heraf må antages at være ringe. I lovgivningen fra det 19. årh. forudsættes det flere gange, at servitutter skal tinglæses, se således frd. 24. april 1833 §§ 1 og 2, frd. af 28. marts 1845 § 11, jfr. § 9, og navnlig § 8 i lov af 16. februar 1866 om indførelse af kongerigets ret i de indlemmede slesvigske distrikter¹³.

Ifølge frd. af 7. februar 1738 § 1 skulle *udlæg i fast ejendom* tinglæses, dog kun over for erhververe ved aftale, jfr. rpl. af 11. april 1916 § 529, stk. 2. Pl. af 18. januar 1788 foreskrev tillige tinglæsning af arrest såvel i fast ejendom som i løsøre; for fast ejendoms vedkommende skulle tinglæsning også ske ved ejendommens værneting, pl. af 27. november 1839. Tinglæsning af *konkurs og umyndiggørelse* blev påbudt ved pl. af 10. april 1841 ved såvel den pågældendes personlige værneting som fast ejendoms værneting. Ved § 2 i konkursloven af 25. marts 1872 blev dog virkningen af konkurs i stedet gjort afhængig af en offentlig bekendtgørelse af anden art; dog var tinglæsning stadig påkrævet for at betage fallenten rådigheden over fast ejendom.

Nogen almindelig forskrift om tinglæsning af alle rettigheder over fast ejendom fandtes derimod ikke før tinglysningsloven. Dette medførte, at alle rettigheder, der stiftedes ved *hævd*, var gyldige uden tinglæsning, hvad enten der var tale om ejendomshævd, servituthævd eller hævd på grundbyrder. Tienden og andre lignende byrder af offentligretlig oprindelse behøvede heller ingen tinglæsning¹⁴. Gyldig uden tinglæsning var fremdeles afståelse ved *ekspropriation*¹⁵. Navnlig de mange vigtige afståelser og byrder, der skete ved landvæsenskommissionskendelser, har stedse været anset som gyldige uden tinglæsning¹⁶. Om sagen fremmedes til kendelse, eller forhandlingerne førte til forlig for landvæsenskommissionen, gjorde i henseende til tinglæsningen ingen forskel. Også byrder, der var pålagt i forbindelse med udskiftningen, var gyldige uden tinglæsning¹⁷. Undertiden var det påbudt, at der om trufne afgørelser om indskrænkning i ejendomsrådigheden skulle ske notering

13. En vis betydning har formentlig også bestemmelsen i § 72 i sportelreglementet af 22. marts 1814 haft, selv om bestemmelsen ikke påbyder tinglæsning som en gyldighedsbetingelse for servitutaftaler.

14. Særlige regler om adgang til tinglæsning af et i overensstemmelse med lov af 23. januar 1862 fastsat tiendevederlag fandtes dog i denne lovs §§ 5 og 10.

15. Ved afgørelsen i U 1907.645 er spørgsmålet dog holdt åbent med hensyn til ekspropriation til jernbane; se derimod om en ekspropriation af vandledningsret i henhold til lov af 20. august 1853 U 1872.836.

16. J.U. 1865.171, U 1874.165 H, 1882.1049, 1891.1104, 1910.996, 1931.173 Ø, 1936.397 V.

17. HRT 1857.691, U 1872.919 H, 1880.554 H, 1899.328 H, 1916.419 H.

Kapitel 1

i skøde- og panteregistret¹⁸; men undladt notering kunne ikke have betydning som undladt tinglæsning af en servituttafteale. Når det derimod i § 12 i naturfredningsloven af 8. maj 1917 udtaltes, at det påhviler Fredningsnævnets formand at træffe de fornødne foranstaltninger til gennemførelsen og sikringen af den ved overenskomst eller kendelse fastsatte ordning, derunder tinglæsning på ejendommens folium af udskrift af overenskomst eller kendelse, lå det nær at antage, at tinglæsningen på vanlig måde måtte være nødvendig, for at fredningen skulle opnå beskyttelse imod kreditorer og omsætningserhververe i god tro¹⁹.

At betydningsfulde rettigheder af meget forskelligartet karakter ikke er genstand for tinglysning, medfører naturligvis en forringelse af tinglysningens evne til at betrygge omsætningen af de faste ejendomme. På ejendommens blad i tingbogen bør man kunne finde oplysning om ejendommens retsforhold i almindelighed, medmindre der foreligger særlige grunde til at fritage for tinglysningen. Derfor har *tinglysningsloven* i § 1 opstillet et almindeligt krav om tinglysning af alle *rettigheder* over fast ejendom, medens de følgende paragraffer fastsætter *bestemte undtagelser* fra denne hovedregel. Fuldstændigt ville formålet med det almindelige tinglysningskrav kun blive opfyldt, dersom man også stillede krav om tinglysning af de rettigheder, som inden tinglysningsloven var gyldigt stiftet uden tinglysning. Ved tinglysningsloven i den oprindelige affattelse tilsigtede man også at opnå tinglysning af de ældre rettigheder, som kun efter den dagældende lovgivning var gyldigt stiftet uden tinglæsning. Dog gav *TL* § 52 den berettigede en frist på 5 år til lysningens iværksættelse. Det viste sig imidlertid, at hverken offentlige myndigheder eller private kunne mobiliseres til en berigtigelse af tinglysningen af de talrige ældre retserhvervelser, der havde været gyldige uden tinglæsning; arbejdet hermed ville sikkert også være ret uoverkommeligt for vejvæsenet og andre lignende institutioner. Efter at man først have forlænget fristen med yderligere 5 år²⁰, opgav man sluttelig tinglysningskravet ved en ændret affattelse af *TL* § 52²¹. Til sammenligning kan anføres, at man i *Sverige* ikke lod kravet om indtegnning få indflydelse på ældre, uindtegnede servitutter, hvorfor alle før 1876 stiftede servitutter er gyldige uden tinglysning. Også *Bürgerliches Gesetzbuch* har ladet de tidligere, uden indførelse i grundbogen gyldige rettigheder uberørt

18. Jfr. således § 4 i lov om bygningsfredning af 12. marts 1918.

19. Om bidragspligt i henhold til digeloven af 10. april 1874, lov om tillæg til vandløbsloven nr. 347 af 2. juni 1917 og kystsikringsloven nr. 235 af 12. juni 1922 skulle tinglæsning også ske. Kravet herom omfattede derimod ikke de ved disse love hjemlede afståelser og servitutter, U 1938.464 H.

20. Jfr. lov nr. 59 af 21. marts 1932.

21. Se lov nr. 56 af 31. marts 1937.

af de nye forskrifter om indførelse. Herefter bevarer rettigheder over fast ejendom, om hvilke det må antages, at de er gyldigt stiftet med retsvirkning mod trediemand uden tinglæsning før den 1. april 1927, også fremtidig deres gyldighed uden tinglysning²².

IV. Efter indførelsen af retsbøger havde man som allerede nævnt mulighed for at *undersøge, hvorvidt der forud for en nu indgået aftale hvilede præjudicerende rettigheder på en given ejendom*. Man indså imidlertid snart, at det kunne medføre en øget betryggelse, når det pålagdes dommeren at foretage en sådan undersøgelse, idet han i forvejen var fortrolig med tingbøgernes indretning og førelse. Til at begynde med var undersøgelsespligten efter frd. af 7. februar 1738 § 11 dog indskrænket til tidligere stiftede panterettigheder, hvorom der skulle meddeles tinglæste pantebreve en påtegning, der senere betegnes som retsanmærkning. Efterhånden som tinglæsningen kom ind under mere faste former, udstrækkes undersøgelsen også til det spørgsmål, om dokumentudstederen selv har tinglæst adkomst. Efter sportelreglementet af 22. marts 1814 § 76 skulle dommeren således gøre bemærkning ikke alene om tidligere læste dokumenter, der kunne være til præjudice for den læste ret, men også om overdragerens manglende tinglæste adkomst; dette krav gentoges i frd. af 24. april 1833 § 5 m.fl. Derimod skulle dommeren ikke stille som betingelse for tinglæsning, at udstederen af dokumentet selv havde tinglæst adkomst og derfor efter realregister og skøde- og panteprotol kunne formodes at være berettiget til at råde over ejendommen; og den ved læsningen erhvervede beskyttelse var ikke afhængig af, at forgængerens ret også var læst²³. Med hensyn til afløsning af begrænsede rettigheder såsom servitutter og panterettigheder gennemførte man derimod allerede under den ældre retsordning kravet om, at berettigelsen til at foretage dispositionen måtte dokumenteres²⁴.

Denne ordning medførte forskellige ulemper. Af mindre betydning var det måske, at en hvilken som helst person kunne give skøde på eller udstede pantebreve med pant i en ejendom, som han slet ikke havde nogen ret eller adkomst til. Skete dette, kunne det være en hindring for ejeren ved fremtidige dispositioner over ejendommen, og udslettelse kunne kun opnås ved søgsmål mod den efter dokumentet berettigede²⁵. Faktisk var bekostningen ved at

22. Reglen gælder også for de i Sønderjylland bestående rettigheder, der efter tysk ret har været gyldige uden indførelse i grundbogen. U 1927.200 S, 1929.127 V. Om spørgsmålet, hvorvidt en byrde pålagt i henhold til en lov kunne anses stiftet før tinglysningsloven, U 1952.739 H.

23. Schl. III 314, J.T. bind 25 s. 248, U 1879.161, 1897.320, men U 1889.128 H. Mod sidstnævnte afgørelse Ernst Møller: Tinglysning s. 394 ff.

24. Jfr. nfr. s. 145 f.

25. F.eks. J.T. bind 32 s. 42, U 1883.74 H, 1893.775 H.

Kapitel 1

foretage læsning og vanskelighederne ved at udnytte en uberettiget læsning til besvigelser så betydelige, at man næppe følte nogen ulempe hidrørende fra ganske ubeføjede tinglæsninger²⁶.

Værre var det sikkert, at adgangen til tinglæsning uden forudgående tinglæst adkomst uafsluttelig førte til overspringelser i den tinglæste adkomstrække. Navnlig adkomster ved arv og ægteskab har man ofte undladt at tinglæse. Når arvingen eller ægteemanden senere disponerede over ejendommen, måtte dommeren meddele anmærkning om manglende adkomst. I første omgang gjorde dette måske ikke noget, da hans medkontrahent kendte hans berettigelse til desuagtet at råde over ejendommen. Men når erhververen selv ville disponere over ejendommen, måtte anmærkningen om hjemmelsmandens manglende adkomst følge med i de nye dokumenter. Nu var det straks vanskeligere at godtgøre, at overdrageren faktisk var berettiget til at handle om ejendommen; den hyppige brug af retsanmærkninger skabte således en vis usikkerhed i omsætningen af de faste ejendomme. For den, der havde erhvervet en ejendom med retsanmærkning, kunne når som helst mødes med den indsigelse, at hans hjemmelsmand eller et tidligere led i omsætningskæden havde savnet berettigelsen til overdragelsen.

I modsætning hertil stiller § 10, stk. 1, krav om, at et privat dokument for at kunne tinglyses skal være udstedt af den, der ifølge tingbogen er beføjet til at råde over den pågældende ret, eller dokumentet skal være udstedt med hans samtykke. Efter TL § 12 skal på tilsvarende måde ved tinglysning af udlæg,

26. Jfr. Ernst Møller: Tinglysning s. 115 ff.

dom og anden offentlig retshandling denne handling vedrøre den, der efter tingbogen er beføjet til at råde over ejendommen²⁷.

Disse nye regler har utvivlsomt medført en stigende omhu med hensyn til den tinglysningsmæssige berigtigelse af alle slags adkomster; men den ældre rets formløshed havde dog også sine fortrin. Uanset mangler ved overdragerens adkomst var det muligt hurtigt at skaffe *erhververen* tinglyst adkomst og dermed i hvert fald beskyttelse mod overdragerens kreditorer og andre, til hvem han måtte overdrage ret. Efter tinglysningsloven vil det let kunne ske, at en aftales tinglysning må udskydes på grund af en tidsrøvende berigtigelse af overdragerens adkomst²⁸.

Også *udlægshaveren* eller *eksproprianten* kan møde vanskeligheder ved gennemførelsen af deres ret i tilfælde, hvor rekvisitus eller ekspropriat ikke har tinglyst adkomst på den ejendom, som er genstand for retsforfølgning eller ekspropriation. Udskrift af den lovligt foretagne forretning kan ikke umiddelbart danne grundlag for tinglysning. Endelig sikring ved tinglysning kan som hovedregel kun opnås med samtykke af skødehaver eller efter opnået dom over ham. Da fogeden ved foretagelsen af udlæg eller udpantning skal påse, om

27. Fr. Vinding Kruse ER s. 937 ff, jfr. Tinglysning s. 110 ff, taler i denne henseende om tinglysningens *legitimationsvirkning*, idet der tænkes på, at lysningen af adkomst medfører den virkning, at den berettigede kan lade lyse nye adkomster. Denne udtryksmåde er formentlig lidet heldig; TL §§ 1 og 27 indeholder bestemmelser om tinglysningens retsvirkninger, dvs. den indvirkning på parternes retsforhold, som tinglysningen har. §§ 10 og 12 indeholder derimod regler om *betingelser for tinglysning*.

Rent logisk kan man vel forsvare den udtryksmåde, at § 10 foruden at indeholde en betingelse for lysningen tillige afføder den retsvirkning, at der i fremtiden kan lyses dokumenter udstedt af eller vedrørende den efter det tinglyste dokument berettigede; sidestillingen af denne retsvirkning med virkningerne efter TL §§ 1 og 27 er dog uheldig, eftersom disse virkninger under alle omstændigheder ligger i ganske forskelligt plan. Legitimationsreglerne er formelle regler om tingbogens førelse og de andre regler forskrifter om rettigheders sammenstød. Den uklarhed, som Vinding Kruses fremstilling rummer på dette punkt, træder navnlig frem i hans ganske misvisende sammenstilling af reglerne i TL §§ 10 og 12 under navn af legitimationsvirkningen ved de primære retshandler og reglen i TL § 29 under navnet legitimationsvirkningen ved sekundære retshandler, ER s. 961. De førstnævnte bestemmelser indeholder ingen regel om retshandlers gyldighed; § 29 derimod giver en forskrift om gyldigheden af visse retshandler og betalinger mellem de private. Ligesom TL § 27 medførte, at en aftale kan blive gyldig mellem parterne, fordi den er indgået i tillid til det tinglyste grundlag, kan opsigelse eller betaling blive gyldig på grund af en på tinglysningen hvilende legitimation. En sidestilling af reglerne i TL § 27 og § 29 var derfor langt mere nærliggende.

28. Herimod ER s. 977, hvor det anføres, at vanskelighederne fuldt tilstrækkeligt vil kunne imødegås gennem reglerne i TL §§ 12, stk. 4, og 33.

Kapitel 1

betingelserne for eksekutionen er til stede, ville faren på dette punkt være ringe. Den norske tinglysningslov af 7. juni 1935 § 13 tillader derfor lysning af udlæg trods manglende tinglyst adkomst hos rekvisitus og kræver først adkomsten berigtiget på auktionsstadiet.

En *midlertidig sikring* af sin ret kan *erhververen* dog opnå ved en foreløbig lysning i henhold til TL § 12, stk. 4; er sag om fast ejendom anlagt, og den ret, for hvilken sagen er tingfæstet, derom har truffet beslutning, kan sagsøgeren begære en bekræftet afskrift af stævningen tinglyst; allerede inden sag er anlagt, kan den, der formener, at tingbogens indhold er urigtigt og til skade for hans ret, opnå foreløbig lysning mod sikkerhedsstillelse efter TL § 33. Disse bestemmelser er dog kun i ringe udstrækning anvendt i praksis; end ikke en rummelig fortolkning af disse regler vil dække samtlige de tilfælde, i hvilke der kan tænkes at opstå et behov for en øjeblikkelig retsbeskyttelse.

V. Selv efter at registreringssystemet efterhånden var blevet udbygget, og dommerens prøvelsespligt var udvidet, kunne den ældre tinglæsningsordning dog ikke *give retserhverver med anmærkningsfri, tinglæst adkomst fuld betryggelse for den tinglæste ret*. Vel gik den tinglæste adkomst forud for utinglæst overdragelse til anden side og retsforfølgning. Men afset fra, at visse rettigheder som hævde, ekspropriation m.v. slet ikke skulle tinglæses, kunne man have undladt at notere et tinglæst dokument i realregisteret²⁹. Havde dommeren forsømt at give retsanmærkning om en tidligere tinglæst ret, måtte denne også have forrang for den senere læste ret³⁰. Men navnlig gjorde de om tinglæsningen gældende regler oprindelig ingen indskrænkning i adgangen til at anfægte gyldigheden af de adkomster, hvortil erhververens egen tinglæste ret støttede sig³¹. Man kunne derfor ikke gå ud fra, at en i realregistret noteret ret virkelig var gyldigt stiftet. En ændring heri skete dog efter *frd. af 9. februar 1798*. Det antoges nu ikke blot, at udstederen af et pantebrev kunne fortabe indsigelser imod pantebrevet over for den, der i god tro havde erhvervet ret over det ved aftale³². Men samme regel kom formentlig i anvendelse på visse andre tinglæste dokumenter, navnlig skøder og servitutdokumenter, når nogen senere havde afsluttet aftale med den i realregistret som berettiget noterede person. Hvis derfor rette ejer havde givet skøde på en ejendom, kunne senere godtroende erhververe af tinglæst ret over den ikke mødes med den indsigelse, at overdragelsen var fremkaldt ved svig, at overdrageren ikke havde modtaget

29. Foran ved note 6.

30. Schl. III. 239, U 1881.526 H.

31. Jfr. herved pl. af 8. juni 1787: "Dog at enhver Vedkommende forbeholdes sin lovlige Indsigelse af andre Aarsager imod saadanne Skøder eller Pantebreve".

32. J.U. 1864.566, U 1909.193, 1910.739.

det aftalte vederlag, at forudsætningerne for overdragelsen var bristede, at salget var gået tilbage efter overenskomst eller lignende indsigelser. Den indsigelse, at overdrageren var umyndig, eller overdragelsen var fremkaldt ved voldelig tvang, bevarede dog over for enhver. Og var overdragelsen foretaget af en person, der ikke selv havde rettelig tinglæst adkomst, kunne selv ikke en ren adkomst sikre erhververen ret over ejendommen³³.

Ved *tinglysningslovens* § 27 er det som hovedregel fastslået, at den, der ved aftale har erhvervet en tinglyst ret over fast ejendom, ikke kan mødes med nogen indsigelse mod overdragelsens gyldighed. Herved har man principielt anerkendt tingbogens almindelige troværdighed; men forskellen fra den tidligere gældende ordning er for så vidt ikke så fremtrædende, som der i paragrafens 2. pkt. gøres undtagelse for det tilfælde, at et dokument er falsk eller forfalsket, eller dets udstedelse retsstridigt er fremkaldt ved voldelig tvang, eller udstederen var umyndig³⁴. Det vil sige, at indsigelser mod overdragelse netop bevares i de samme tilfælde, hvor det også tidligere kunne have størst praktisk betydning. Vigtigt er det derimod for tingbogens troværdighed og sikkerheden i omsætningen, at man har tillagt den godtroende erhverver af ret over ejendommen, mod hvem indsigelse kan rejses efter § 27, 2. pkt., erstatning af statskassen. Også i tilfælde af manglende eller urigtig notering i tingbogen indfører TL § 34 en særlig ordning, der sikrer den godtroende erhverver den tilsagte ret eller dog i hvert fald erstatning. Ad denne vej har man kunnet gennemføre en virksom betryggelse af omsætningen af de faste ejendomme, uden at det har været nødvendigt at fordrø en indgående prøvelse af dokumentunderskriverens identitet og myndighed, der indgår som led i den tyske grundbogsordning. For statskassen betyder det ganske vist en ikke ganske uvæsentlig byrde, at den tager risikoen for lysning af falske dokumenter og fejlspektioner. Men da staten opkræver ikke ubetydelige afgifter for tinglysningen, kan statens ansvar til en vis grad ses under en forsikringsmæssig synsvinkel. Gennem tinglysningsafgiften yder den enkelte et vederlag for den betryggelse, der gives omsætningen gennem den ubetingede beskyttelse af den godtroende erhverver af tinglyst ret over fast ejendom³⁵.

VI. For skøders og pantebrevs tinglysning foreskrev *D.L. 5-3-28*: "Og skulle alle Skøder læsis og paaskrivis det første eller andet Ting næst efter, at de ere daterede, om de ere i den Provincie daterede, hvor Godset ligger.

33. Jfr. hertil navnlig Ernst Møller: Tinglysning s. 139 ff, Matzen s. 289 ff, 439 ff, Torp s. 394 ff, Hovedpunkter af Formuerettens almindelige Del, 2. udg. 1900, s. 84 ff.

34. Om ændringens nærmere betydning se nfr. s. 341 ff.

35. Kilden til tanken om betryggelse af erhververen, om fornødent gennem erstatning, er at finde i en forsikringsordning etableret i de australske kolonier, se Ernst Møller: Tinglysning s. 195.

Kapitel 1

Ligger Godset i anden Provincie, end Skiøderne ere daterede udi, da skulle de til tredie eller fierde Ting læsis og paaskrivis. Ti ellers kunde de ikke gielde imod lovligen tinglyste Breve, Indførsler eller anden lovlig Adkomst, endog de for dem ere daterede."

Efter denne regel antoges det, at skøder og pantebreve, der tinglæstes i rette tid, fik fortrin frem for tidligere tinglæste dokumenter, hvis læsning faldt forud for skødets eller pantebrevets læsning, men efter udstedelsen. Ved sammenstød mellem flere rettidigt læste skøder og pantebreve var *udstedelsesdagen afgørende* for disse dokumenters indbyrdes prioritet³⁶. Den ordning var ikke ganske betryggende, fordi der var mulighed for ved antedatering og påfølgende hurtig læsning at skaffe et dokument en fortrinsstilling, der ikke var begrundet. Navnlig medførte ordningen dog, at selv den, der havde tinglæst adkomst, ikke kunne være sikker på, at hans ret ikke ville blive præjudiceret af et senere læst, men tidligere oprettet dokument. *Efter tinglysningssloven* opnår et dokument først prioritet fra dokumentets anmeldelse til tinglysning. Dokumentet indføres samtidig i dagbogen, således at man dels har en offentlig kontrol med tidspunktet for retsvirkningen og gennem eftersyn af dagbogen en sikkerhed for, at der ikke kan blive spørgsmål om, at en til tinglysning anmeldt aftale skal vige for endnu ikke lyst aftale eller retsforfølgning.

En ikke ganske uvæsentlig ulempe består dog deri, at der kan komme til at gå et vist tidsrum fra et dokumentes underskrift indtil dets anmeldelse til tinglysning. Denne ulempe er særlig stor ved tinglysningen af *skøder*, hvor det stadig er almindeligt, at købesummen eller en del af denne udbetales ved skødets underskrivelse. Fra underskriften kan der let gå nogle dage bl.a. til fremskaffelse af den påbudte påtegning fra oppebørselsmyndigheden, til fremskaffelse af samtykke fra skødehaveren, tilvejebringelse af legitimationspapirer m.v. I nogle tilfælde, men langt fra alle kan der ske en foreløbig tinglysning trods mangler i tinglysningsgrundlaget med en frist til at tilvejebringe det manglende. I tiden mellem skødets oprettelse og dets lysning løber erhververen derfor en betydelig risiko, hvis han udbetaler købesummen til sælgeren; mod denne risiko kan man sikre sig ved en betryggende deponering af købesummen ved skødets underskrift, således at udbetaling først sker, når skødet er anmeldt til tinglysning eller ekspederet uden retsanmærkning. For *pantebrevs* vedkommende er det ikke almindeligt, at lånesummen udbetales allerede ved pantebrevets udstedelse; derfor er ulemperne ved ophævelsen af lysningens tilbagevirkende kraft ikke af tilsvarende betydning.

VII. En betydningsfuld reform blev gennemført ved tinglysningssloven med hensyn til *virkningen af lysning af de såkaldte købekontrakter* Allerede på

36. Se navnlig Torp s. 278 ff.

Danske Lovs tid synes det at have været almindeligt, at der ved salg af fast ejendom oprettedes to overdragelsesdokumenter. Ved aftalens indgåelse udfærdigedes købekontrakt eller købebrev, der indeholdt de nærmere vilkår for købet, således som de skulle opfyldes af køberen. Efter at køberen senere havde erlagt den kontante købesum og for en eventuel rest af denne havde udstedt pantebrev til sælgeren, fik han skøde på ejendommen. Indtil skødets udstedelse kunne sælgeren hæve købet, når køberen misligholdt sine forpligtelser, medens skødet gav endelig og ubetinget adkomst.

Om man på *Danske Lovs tid* har tillagt sondringen mellem skøde og købekontrakt anden betydning end den, der med nødvendighed følger af købekontraktens betingede karakter, er højst usikkert³⁷. Under påvirkning af den romanistiske sondring mellem den obligatoriske kontrakt, hvorved ejeren forpligter sig til at foretage en overdragelse, og den endelige overdragelsesretshandel, kom man ind på, at der ved købekontrakten kun stiftedes en obligatorisk ret. Køberen ifølge en købekontrakt ansås derfor ikke som betinget ejer; han havde kun en fordringsret eller en *jus ad rem* gående ud på ejendommens senere overdragelse. Selve ejendomsovergangen fuldbyrdedes først ved skødet, der gav køberen en *jus in re*. Nogen støtte for denne opfattelse fandt man navnlig i forskriften i D.L. 5-3-33. Efter denne bestemmelse var den af manden indkøbte jord fælleseje, når han ikke havde fået skøde på den inden ægteskabet, "fordi den var ej hans til fulde, før end hand fik Skiøde paa den"³⁸. Idet fordringsrettigheder normalt ikke antoges at nyde beskyttelse imod trediemand, kunne det herefter antages, at tinglæsning af købekontrakter måtte være ganske betydningsløs. Men da bestemmelsen i D.L. 5-3-29 ved sammenstød mellem skøder og købekontrakter lod tinglæsning være afgørende, antoges det dog, at køberen ifølge købekontrakt ved tinglæsning kunne opnå, at retten ifølge kontrakten fik fortrin for senere tinglæste *aftaler* vedrørende ejendom-

37. En dom i H.P. 1684.224, der lader køberen ifølge købekontrakten bære risikoen for ejendommen fra overtagelsen, er anført til støtte for, at køberen har været betragtet som ejer af ejendommen, ER s. 987; det er imidlertid ikke sikkert, at dommen har været påvirket af den senere hyppige sammenkædning af risiko- og ejendomsspørgsmålet. Allerede en landstingsdom fra 1695 frifinder forpagteren for kontraktkøberens tiltale under henvisning til, at afhændelsen ved købekontrakt ikke kan anses som en fuld afståelse efter DL 5-3-33, udtog af Fynboe Landstings Domprotokoller i U 1870 s. 416.

38. Hesselbergs Collegium 1753 s. 241 f, jfr. et af det juridiske fakultet afgivet responsum af 1764, samt højesterets dom fra 1772, H.P. 1772.274, Kongslew: Den Danske og Norske Private Rets første Grunde, II, 1782, s. 134, 269 f, Nørregaard: Forelæsninger over den Danske og Norske Private Ret, II, 1785, s. 240.

Kapitel 1

men³⁹. Men rettens obligatoriske karakter måtte medføre, at den ikke kunne gøres gældende imod *retsforfølgning* imod ejendommen foretaget af overdragerens kreditorer. I tilfælde af overdragerens konkurs kunne ejendommen inddrages i konkursboet, og køberens ret måtte stå tilbage for udlæg og arrest for overdragerens gæld. Navnlig for den køber, der havde udbetalt en del af købesummen ved købekontraktens underskrivelse eller senere, kunne det være skæbnesvangert, at han således måtte bære risikoen for overdragerens insolvens. I nogen grad kunne køberen dog sikre sig ved at betinge sig, at købekontrakten tillige skulle tinglyses som pantstiftende for den forudbetalte del af købesummen.

Kritik af den bestående ordning fremsattes først af Aagesen⁴⁰. Den uddybedes af Ernst Møller⁴¹, der navnlig dokumenterede, at den herskende opfattelse ikke havde nogen virkelig støtte i Danske Lov⁴².

I virkeligheden er der næppe heller nogen saglig grund til, at sælgerens kreditorer skal have større ret end sælgeren til at forlange tilbagegang af et betinget køb af en fast ejendom, når aftalen om overdragelse er tinglyst, og der dermed er foretaget, hvad der i almindelighed kræves til beskyttelse af retten til fast ejendom. Også efter *tinglysningsloven* sondres der vel mellem betingede og ubetingede skøder, medens betegnelsen købekontrakt er afskaffet, og den køber, hvis ret er tinglyst, nyder – afset fra den mulighed, at betingelsen ikke opfyldes – fuld retsbeskyttelse såvel mod aftale som mod retsforfølgning.

39. Ørsted i J.A. 3. 175 mente dog, at den tinglyste købekontrakt måtte vige for alle tidligere stiftede rettigheder af anden art, men herimod HRT 1863.613, U 1886.528 H.

40. I Bidrag til Læren om Overdragelse af Ejendomsret og andre tinglige Rettigheder 1866.118 ff.

41. Forudsætninger s. 96 ff.

42. Se også Torp s. 257 ff, Fr. Vinding Kruse: Tinglysning s. 123 ff, ER s. 989 f. Efter Torps tolkning af den hidtidige opfattelse var det ikke købekontraktens betingede karakter, men indholdet af den skete overdragelseserklæring, der var betemmende for, om køberen var ejer. Fremgik det med tilstrækkelig klarhed af overdragelsesdokumentet, at køberen straks skulle være ejer, antog Torp derfor, at der måtte være adgang til at tinglyse hans adkomst som skøde uden hensyn til, at overdragelsen var betinget af købesummens betaling; denne opfattelse havde dog ingen støtte i praksis. Derimod kunne skøde læses som adkomst, skønt købesummen først skulle berigtiges senere, når overdragelsen undtagelsesvis ikke skulle være afhængig af, om købesummen faktisk blev erlagt, jfr. U 1922.451 V.

KAPITEL II

Hvilke rettigheder kan og skal tinglyses?¹

I. Det almindelige tinglysningskrav

Som nævnt i indledningskapitlet var det før tinglysningsloven kun et begrænset antal rettigheder over fast ejendom, der skulle tinglyses. Herudover antoges det imidlertid, at tinglysningsdommeren var pligtig til at tinglyse ethvert dokument, der havde betydning for ejendommens retsforhold². Efter tinglysningsloven skal derimod principielt alle rettigheder over fast ejendom tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning, jfr. TL § 1, jfr. § 10, stk. 1. Til gengæld er efter tinglysningsloven hovedreglen, at kun de dokumenter, der skal tinglyses for at opnå denne virkning, også kan modtages til lysning. Efter TL § 10 skal et privat dokument for at kunne tinglyses efter sit indhold gå ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over en bestemt fast ejendom³. En tilsvarende regel er ikke udtalt for offentlige dokumenter, men må forudsættes som selvfølgelig. Måden, hvorpå retten erhverves, er som hovedregel uden betydning.

1. Jfr. v. Eyben: Formuerettigheder s. 256 ff, Komm. s. 102 ff, LPK s. 39 ff, Ejendomsretten 2 s. 49 ff og Hans Willumsen: Lærebog i tinglysning, 1991 s. 47 ff.

2. U 1895.1151.

3. At erhvervelse ved tvangsauktion skal tinglyses over for rekvisiti kreditorer, fremgår af afgørelsen i U 1956.540 Ø.

A. Hvad der forstås ved en ret over en fast ejendom

Hvad der forstås ved en ret over en fast ejendom⁴, kan imidlertid i forskellige retninger give anledning til tvivl⁵. Under rettigheder over fast ejendom falder

4. Med hensyn til begrebet fast ejendom kan navnlig henvises til Knud Illum i U 1947 B, s. 3 ff og samme: Fast ejendom s. 29 ff. Tingsret s. 30 ff, V. Ravnsholt Rasmussen: Haandbog for Auktionsledere 1938 s. 23 f, v. Eyben: Formuerettigheder s. 284 ff samt H. Krag Jespersen: Ejendomsbestanddele og tilbehørspant s. 5 ff. Pant i løsøre kan tinglyses på den faste ejendoms blad ved pantsætning i forbindelse med ejendommen i de i TL § 37 nævnte tilfælde. TL § 38 omfatter efter ændringen i 1982 formentlig kun ejendomsbestanddele, jfr. H. Krag Jespersen l.c. s. 11 Særskilt pant i tilbehør kan ikke noteres på ejendomsbladet, U 1942.98 H; dog noteres høstpantebreve på den faste ejendoms blad, såfremt pantsætter er ejer af ejendommen. Uden særlig hjemmel i tinglysningsloven har såvel ålegårdsret, der er skilt fra den tilstødende grund, som anden særskilt ret til fiskestade på søterritoriet været behandlet som fast ejendom, jfr. Tingsret s. 18. Efter afløsningen af disse rettigheder i henhold til lov nr. 178 af 23. juni 1956 er der sket notering i tingbogen om endnu bestående tidsbegrænsede særlige fiskerirettigheder, lovens § 21, 3. stk. – Om bygninger på søterritoriet, se TL § 19. En vindmølle af en vis størrelse må sidestilles med en bygning og kan derfor ikke pantsættes efter løsrøreglerne, jfr. U 1993.191 V. Anderledes U 1991.447 V.
5. Om afvisning af lysning af afkald på retten til at bestyre Gisselfeld kloster, U 1962.790 Ø. Om afkald på yderligere erstatning for skade ved olieboring U 1972.839 Ø. U 1962.905 Ø nægter lysning af en servitutstiftende skødebestemmelse om, at sælgeren skulle friholdes for visse eventuelle krav fra naboer m.v. En dom, der pålægger ejeren af en ejendom at opfylde byggelovens forskrifter, stifter ingen ret over ejendommen og kan ikke lyses, U 1979.835 Ø. Det kan ikke noteres i tingbogen, at der til et pantebrev er knyttet kautionsforsikring, Juristen 1974 s. 125. En servitut, der som påtaleberettiget angiver ejeren af den tjenende ejendom, stifter ingen ret over ejendommen og kan ikke lyses, U 1982.1042 V. Tinglysningsdommerens begrundelse i U 1980.1058 V må formentlig forstås i overensstemmelse hermed. Ved U 1984.1001 V afvises en deklaration om, at ejeren for sig og efterfølgende ejere gav afkald på at kræve kommunens overtagelse af ejendommens byzoneareal i henhold til lov om frigørelsesafgift § 8, idet retten alene tilkom ejeren selv. Er afgiftspligten endnu ikke indtrådt, vil retten efter frigørelsesafgiftslovens § 8 kunne tilkomme en kommende ejer af ejendommen, og et afkald på retten vil derfor kunne lyses, jfr. utrykt VLK af 13. marts 1992, afd. K, kæremål B 106/1992. Ved U 1981.1055 V afvises en deklaration, hvorved ejeren af en ejendom forpligtede sig selv og efterfølgende ejere til ikke over for den til enhver tid værende ejer af en landbrugsejendom at fremsætte eller foranledige fremsat klager vedrørende gener af enhver art fra landbrugsejendommen. Et dokument, der forpligter ejeren af den herskende ejendom til under visse omstændigheder at kvittere sin påtaleret, hverken stifter eller ændrer nogen ret over den herskende ejendom og kan derfor ikke lyses på denne, U 1992.805 Ø. Derimod kan afkald på retten til at påberåbe sig lejers misligholdelse tinglyses, U 1991.484 Ø. En deklaration om, at en ejendom er købt for erhvervsvennetabserstatning, kan lyses, U 1991.750 Ø. Afgørelsen i U 1930.1066 V, der tillader lysning på den faste ejendoms blad af vedtagelse, hvorefter apotekerprivilegium kun måtte udøves fra en bestemt ejendom, er næppe rigtig. Aftalen synes kun at stifte en ret over privilegiet. Bestemmelse i et pantebrev om forkøbsret for debitor ved salg af pantebrevet kan ikke tinglyses, U 1978.148 H og 1981.1043 V.

A. Hvad der forstås ved en ret over en fast ejendom

naturligvis ejendomsretten, panteretten, servitut, forkøbsret, brugsret og lignende rettigheder, som af den berettigede kan gøres gældende ikke blot imod den, over for hvem den er stiftet, men også mod senere besiddere af ejendommen⁶. Derimod giver den almindelige adgang, som en skyldners kreditorer har til at søge dækning for deres krav ved udlæg i ejendommen, ikke en ret over skyldnerens faste ejendom. Et af ejendommens ejer udstedt *gælds-brev*, der ikke giver pant i ejendommen, kan derfor ikke tinglyses på ejendommens blad i tingbogen⁷. En sådan lysning ville også være formålsløs, fordi eksistensen af en gældsfordring ikke påvirker skyldnerens rådighed over ejendommen eller andre kreditorers adgang til retsforfølgning mod den. Har ejeren af en fast ejendom forpligtet sig til ved ejendommens salg at betale et vist beløb, kan der ikke heller ske tinglysning herom, når der ikke er givet pant for fordringen, eller den ikke er pålagt også kommende ejere af ejendommen⁸. Er det meningen, at forpligtelsen skal pålægges også kommende ejere, må den derimod kunne sikres ved tinglysning⁹. En forpligtelse til at svare vejafgift eller til at tilsvare aftægtsydelse kan derfor tinglyses, selv om deklarationen herom ikke er pantstiftende; og det kan i princippet ikke gøre nogen forskel, at ydelsen kun skal erlægges én gang, f.eks. ved videresalg eller overdragerens død¹⁰. Den tinglyste ret må således have *omsætningsbeskyttelse*, men det kan ikke kræves, at sådan beskyttelse haves imod enhver. Man kan derfor lade tinglyse *arrest* i fast ejendom, skønt arresten ikke er beskyttet mod udlæg eller anden retsforfølgning. På lignende måde hindrer det ikke tinglysning af en aftale, der afskærer ejeren fra at sælge eller pantsætte ejendommen, at aftalen

6. Hvis en kontrakt om leasing af bygning på en grund til grundens ejer skal lyses, må det i hvert fald forudsætte, at der oprettes særskilt ejendomsblad for den leasede bygning, U 1976.584 V. Imidlertid kan et arrangement, hvor en grund udlejes til en person, der opfører en bygning og derefter udlejer bygningen til grundens ejer, efter omstændighederne tilsidesættes som en omgåelse af TL § 38, jfr. H. Krag Jespersen: Ejendomsbestanddele og tilbehørspant s. 116 med note 179. Vagn Carstensen synes ubetinget at ville frakende et arrangement som det omtalte realitet, jfr. U 1981 B 204.
7. U 1953.920 V. Et krav efter lov om ægteskabets retsvirkninger § 33 i anledning af overførelse af en ejendom fra en skyldner til dennes ægtefælle kan ikke lyses på ejendommen, U 1985.52 H.
8. J.U. 1871.408, U 1971.902 V, U 1973.765 Ø og U 1988.245 Ø, jfr. A. F. Wehner i Fuldmægtigen 1973.5 ff.
9. U 1973.880 Ø, jfr. 1980.227 V, 1981.172 Ø. Til spørgsmålet, i hvilken udstrækning en samejekontrakt sikrer rettigheder over ejendommen, U 1979.813 Ø.
10. Anderledes dog U 1953.381 Ø, men herimod Fr. Vinding Kruse i U 1954 B 209, v. Eyben: Formuerettigheder s. 281 f, LPK s. 56 samt Hans Willumsen i Fuldmægtigen 1987.77 f, men cfr. Lennart Lynge Andersen i Fuldmægtigen 1986.167 f.

Kapitel II

ikke opfylder betingelserne for at være beskyttet over for løftegiverens kreditorer¹¹.

For så vidt en dom fastslår, at der *ikke består en servitut* over en fast ejendom, kan tinglysning ikke ske. Man kan nemlig ikke sige, at dommen fastslår nogen ret over en fast ejendom. Det samme gælder om en dom, der vel statuerer, at der består en ret over ejendommen, men kun som et præjudicielt spørgsmål af betydning for det, som er sagens umiddelbare tvistespørgsmål, f.eks. berettigelsen af et nedlagt forbud¹². Efter retspraksis er det derimod ikke til hinder for lysning af en servitut, at den er *indrømmet som en villighed* og når som helst kan bringes til ophør uden varsel¹³. Lidt ud over de sædvanlige rammer går en afgørelse, hvorefter der i forbindelse med lysning af en servitutbestemmelse på den tjenende ejendom kunne ske lysning på den herskende ejendom af den udstedte deklaration, fordi det deri var bestemt, at servitutten var beroende på den forpligtedes gode vilje, og der ingen sinde skulle kunne vindes hævd på en videregående ret¹⁴. Hvis et servituddokument, hvorved der stiftes en realservitut, indeholder bestemmelser om *gensidig pligt*, f.eks. pligt til at svare vederlag for brugen eller til ved rettens ophør at fjerne servitutindretninger, kan lysning naturligvis også ske på den herskende ejendoms blad i tingbogen¹⁵. Om der er givet sikkerhed i den herskende ejendom for vederlaget, er næppe afgørende. Bortset fra disse tilfælde er det derimod reglen, at servitutten kun tinglyses på den tjenende ejendoms blad. Det medfører for erhververen af den faste ejendom den ulempe, at han ikke umiddelbart af tingbogen kan se, hvilke rettigheder der er knyttet til ejendommen.

En *fuldmagt*, hvorved nogen giver en anden bemyndigelse til at stifte ret over en fast ejendom, stifter ikke selv nogen ret over ejendommen. Før tinglysningsloven antoges det, at fuldmagten som et dokument, der vedrører ejendommens retsforhold, kunne tinglyses og noteres på ejendommens blad i tingbogen, jfr. forudsætningen i afl. § 14, stk. 3. Efter tinglysningsloven er det derimod reglen, at en fuldmagt, hvorpå en til tinglysning fremsendt aftale grundes, ikke tinglyses, men kun forevises ved lysningen. I almindelighed synes der derfor at være grund til at anse lysningen af en fuldmagt som åbenbart overflødig uden hensyn til, om fuldmagten begæres lyst selvstændigt eller i forbindelse med begæring om lysning af den i henhold til fuldmagten ind-

11. Jfr. U 1987.713 V.

12. V.L.T. 1950.149. – Om "præjudicielle retsforholds" res judicata-virkning, se Bernhard Gomard: Civilprocessen, 3. udg. s. 579 ff. Jfr. også U 1930.379.

13. U 1933.1131 Ø, 1955.137 V. Kritisk over for anførte afgørelser Hans Willumsen: Lærebog i tinglysning 1991 s. 48.

14. U 1933.737 V, Komm. s. 39; jfr. Tingsret s. 452.

15. U 1933.737 V, jfr. 1928.207 S, 1936.200 Ø, 1955.137 V, 1962.209 Ø; jfr. nfr. s. 170.

gåede aftale¹⁶. En fuldmagt til at bestyre ejendommen må kunne kræves tinglyst på ejendommens blad af hensyn til reglen i TL § 29, og såfremt fuldmagten medfører en indskrænkning i ejerens adgang til selv at disponere over ejendommen og dens indtægter, må den i hvert tilfælde kunne kræves tinglyst af hensyn til den heri liggende rådighedsindskrænkning¹⁷.

Genkaldelige mortis causa dispositioner kan ikke siges at stifte ret over en fast ejendom og kan følgelig ikke tinglyses¹⁸.

Hvilket *indhold* en ret over fast ejendom har, er for tinglysningen i *princippet ligegyldigt*. Ganske vist gælder der adskillige lovregler, der begrænser adgangen til at stifte rettigheder over fast ejendom. F.eks. er det forbudt sælgeren af en skov at forbeholde sig træer på roden, jfr. Lov nr. 383 af 7. juni 1989 § 23; adskillige former for lejekontrakter, navnlig med hensyn til landejendomme, er også forbudt. I tilfælde, hvor en ret over fast ejendom således ikke lovligt kan stiftes, kan den heller ikke tinglyses¹⁹. I andre tilfælde medfører særlige regler i tinglysningsloven eller i den øvrige lovgivning, at tinglysning af en i øvrigt lovligt stiftet ret kun kan ske under nærmere angivne betingelser. F.eks. kan et skadesløsbrev kun tinglyses, når det angiver et maksimumsbeløb for gæld. Ved særlige bestemmelser har der under den sidste verdenskrig været gjort begrænsninger i adgangen til at tinglyse såvel skøder som pantebreve²⁰. Hvor der imidlertid ikke er gjort særlig begrænsning i adgangen til tinglysning, kan ikke blot rettigheder af de sædvanligt forekommende typer, men også rettigheder af særegen karakter være genstand for

16. Fr. Vinding Kruse antager i U 1951 B s. 157 og Komm. s. 41, at aftl. § 14, stk. 3, hvorefter fuldmagten ikke kan anses offentligt bekendtgjort, fordi den er tinglyst, må være ændret ved tinglysningsloven. Dette kan næppe være rigtigt; i den udstrækning, hvori sådan tinglysning kan finde sted, må det sikkert antages, at først tinglysning af aftale giver erhververen sikkerhed mod indsigelser, og tinglysningsloven giver i hvert fald ikke grundlag for nogen videregående legitimation. Det beror formentlig på en misforståelse, når Komm. l.c. tager Henry Ussing: Aftaler s. 297 note 5 til indtægt for Fr. Vinding Kruses standpunkt, cfr. dog tidligere udgaver af Knud Illum: Tinglysning.
17. Jfr. herved Komm. s. 41, v. Eyben: Formuerettigheder s. 280 f.
18. Jfr. U 1982.1037 V og 1989.610 Ø, men cfr. U 1987.844 V.
19. Jfr. nfr. s. 223 ff og U 1983.306 H.
20. Lov nr. 279 af 30. juni 1941, jfr. lovbkg. nr. 198 af 3. april 1946, og lov nr. 339 af 8. juli 1943, jfr. lovbkg. nr. 370 af 5. juli 1946.

Kapitel II

tinglysning²¹. Der må således kunne ske tinglysning af de aftaler, hvorved ejeren af fast ejendom overdrager *retten til at administrere ejendommen* til en trediemand²². Ligeledes kan der tinglyses bestemmelse, hvorefter ejeren af en fast ejendom forpligter sig til ikke at sælge eller pantsætte ejendommen²³. Ret almindeligt er det, at det ved salg af byggegrunde pålægges køberne at være medlemmer af en grundejerforening eller en fjernvarmecentral og til at tilsvare de vedtægtsmæssige ydelser hertil.

Om pengeforpligtelser, der pålægges ejeren af en ejendom, kan der, selv om ydelsen ikke er sikret ved pant i ejendommen, ske tinglysning, når det er meningen, at forpligtelsen skal gå over fra ejer til ejer, når ejendommen sælges, og forbudet mod pålæggelse af grundbyrder ikke er til hinder herfor. En forpligtelse til at udrede en vejafgift eller aftægtsyndelse kan derfor lyses, selv om deklarationen ikke er pantstiftende.

Med hensyn til spørgsmålet om tinglysning af en succession i sælgerens rettigheder i henhold til et betinget skøde har der hersket en ikke ringe usikkerhed i teori og praksis. Sælgerens ret til ejendommen for det tilfælde, at betingelsen for overdragelsen ikke opfyldes, synes ubestrideligt at være en ret over en fast ejendom, og det synes derfor følgerigtigt at antage, at en overdragelse eller pantsætning af denne ret skal tinglyses for at opnå beskyttelse

21. I U 1962.927 Ø antoges, at en overenskomst, hvorved den nuværende ejer forpligtede de til enhver tid værende ejere og brugere af ejendommen til at aftage hele ejendommens forbrug af brændselsolie hos et bestemt firma, kunne tinglyses. Om forpligtelse til ikke fra en ejendom at forhandle mejeriprodukter i to angivne sogne, U 1965.511 V, og om ret til fra en ejendom at købe grunde, at sælge grunde og med salg for øje at opføre bygninger på grundene, U 1970.410 Ø. Se tillige U 1985.1106 Ø om lysning af et skøde på 1/52 af en ejerlejlighed.

22. Jfr. Komm. s. 41, v. Eyben: Formuerettigheder s. 280 f, men dog U 1932.1005 Ø.

23. U 1941.159 Ø, 1942.160 Ø og 1987.713 V. I en del ældre dokumenter angående rekognition har det været foreskrevet, at skødet på ejendommen ikke måtte meddeles uden forevisning af dokumentation for, at rekognitionen var betalt. Kan det vedtages, at ejeren af en fast ejendom ikke må sælge eller pantsætte ejendommen, er det nærliggende at antage, at overdragelsens gyldighed også kan gøres afhængig af, at en vedtagen rekognition betales. I utr. skr. af 7. februar 1930 har justitsministeriet dog udtalt, at bestemmelsen ikke kan medføre afvisning, da der ikke er hjemmel for at kræve beviser ud over de af tinglysningsloven fordrede. Se herved også jmt. skr. nr. 334 af 9. december 1889, hvorefter den anførte bestemmelse ikke efter dagældende ret kunne føre til at nægte tinglæsning, men kun til at give retsanmærkning. Det må dog herved erindres, at en prøvelse af overdragerens berettigelse dengang lå uden for dommerens opgave.

A. Hvad der forstås ved en ret over en fast ejendom

efter TL § 1²⁴. Om man også kan sige, at sælgerens krav på den ikke erlagte købesum er en ret over fast ejendom, synes mere tvivlsomt²⁵. I det normale tilfælde, hvor retten til købesummen overdrages sammen med den hertil knyttede sikkerhedsret, taler en analogi fra panteretten for dette synspunkt, idet også retten til ydelserne efter et pantebrev umiddelbart kun går ud på betaling af en sum, hvis erlæggelse dog er sikret gennem adgangen til at sælge pantet. At retten efter det betingede skøde i stedet er sikret ved muligheden for ejendommens tilbagetagelse, synes i denne henseende mindre væsentligt. Sådanne dispositioner over kravet på restkøbesummen synes derfor allerede af denne grund at burde modtages til tinglysning, selv om det må antages, at overdragelse af kravet kan opnå retsbeskyttelse ved behørigt meddelt transport på samme måde, som en transport på en pantefordring kan opnå gyldighed over for kreditorer og omsætnings erhververe uden tinglysning.

Også i de tilfælde, hvor *alene* retten til købesummen er overført til en ny kreditor, må tinglysning normalt kunne finde sted, idet meningen som oftest vil være at ændre vilkårene for købers retserhvervelse, således at denne nu er afhængig af erlæggelse til successor. Selv om meddelelse til køber gives, er

24. Denne konsekvens er også draget i afgørelsen i U 1942.135 V, jfr. 1974.397 V. Sagen i U 1957.1086 V frembyder et eksempel på, at udlæg i rettighederne ifølge betinget skøde var tinglyst, men afgørelsen tager ikke stilling til, om lysningen var sket med rette. I afgørelsen i U 1948.1183 Ø siges det, at der savnes hjemmel til uden køberens samtykke at lyse udlæg i sælgerens ret til at tage ejendommen tilbage, så længe skødet ikke bevisligt er misligholdt. Det var mere nærliggende at fastslå, at der savnes hjemmel til at stille køberens samtykke eller stedfunden misligholdelse som betingelse for lysning af successionen i en ret, der fremgår af tingbogen. Det synes tillige at være urigtigt, når det udtales, at lysningen ikke kunne ske, allerede fordi udlægsskødet ikke angav, at retten var betinget, jfr. fra udlægsskødet ordene "Ret til paany at blive Ejer af Ejendommen, saafremt Skødets Betingelser ikke opfyldes". Ved afgørelsen i U 1960.1080 V afvistes et skadesløsbrev i sælgerens ret i medfør af TL § 10, en begrundelse, der for så vidt er misvisende, som det næppe kan bestrides, at sælgerens ret fremgår af tingbogen, så længe køberens ret kun er lyst som betinget. I hvert fald underretten anfører, at skødet var lyst som adkomst. Det bør dog være underordnet, om skødet er lyst som adkomst eller kun som hæftelse, jfr. således med rette U 1938.365 V, men derimod U 1931.767 V. Da det i den sidstnævnte sag forudsættes, at pantebrevet kunne lyses med køberens samtykke, synes der at have været tale om en ubetinget panteret, der naturligvis forudsætter sådant samtykke. – Når endvidere henses til det nære slægtskab mellem køberens ret ifølge betinget skøde og visse køberettigheder, støttes det i teksten antagne også af utr. VLK af 8. juni 1964 (464/1964), hvor nogle mellemkommende udlæg hos sælgeren antoges at være til hinder for anmærkningsfri lysning af skøde til den, der tidligere havde erhvervet en tinglyst køberet over ejendommen. Om lysning af stævning mod sælgeren ifølge betinget skøde til anerkendelse af medejendomsret U 1974.406 V.

25. For den benægtende besvarelse U 1948.501 V, 1183 Ø.

Kapitel II

sådan tinglysning ikke betydningsløs, idet den kundgør ændringen i vilkårene for eventuelle successorer²⁶ i købers ret, ligesom den afskærer anmærkningsfri tinglysning af endeligt skøde fra sælger uden dokumentation for, at køber har betalt med frigørende virkning²⁷.

En deklaration, hvorved ejeren af en fast ejendom for sig selv og eventuelle efterfølgere forpligter sig over for en bestemt trediemand til at bibeholde ejendommens navn for bestandig, må betragtes som en vanlig servitut, der tinglyses som sådan og noteres i byrderubrikken²⁸.

Herudover gav før tinglysningsloven pl. af 11. april 1821 hjemmel for at lade foretage tinglysning af bevilling til ændring af en landejendoms navn eller af ejerens erklæring om navngivelse af en hidtil unavngiven ejendom. Denne regel ansås ikke for at være ændret ved tinglysningsloven, selv om man næppe kan sige, at der ved lysningen stiftes en ret over den faste ejendom.

Pl. af 11. april 1821 er imidlertid ophævet ved lov nr. 137 af 7.3.1990 om udstykning § 50.

B. Overdragelse af en begrænset ret over ejendommen

Genstand for tinglysning er ikke alene de rettigheder, der stiftes over fast ejendom i forhold til dennes ejer, men også hel eller delvis overdragelse af en begrænset ret over ejendommen. Både den, der ved transport erhverver en brugsret, og den, som har pant i denne, har erhvervet en ret over fast ejendom, og aftalen skal derfor tinglyses efter TL § 1²⁹. En anden sag er, at tinglysning kun kræves i relation til overdragerens kreditorer og successorer iflg. aftale; er brugsretten én gang tinglyst, skal dens overdragelse til ejendom eller til pant ikke lyses i forhold til ejerens kreditorer og successorer, men kun i forhold til brugerens.

C. Arveadkomst

Dør en person, som er ejer af en fast ejendom, skal den herved stedfundne forandring i ejendommens retsforhold tinglyses. Hvis ikke boet behandles som

26. Jfr. Tingsret s. 307.

27. Anderledes formentlig U 1978.769 Ø og U 1979.1092 Ø, der omtales nedenfor s. 152, note 291 – Til spørgsmålet om lysning af succession i sælgers rettigheder i det hele taget se i øvrigt Knud Illum i U 1949 B 137 ff, Fr. Vinding Kruse i Juristen 1949.298 ff, v. Eyben: Formuerettigheder s. 270 f og 273 f, Ejendomsretten 2 s. 67 ff, LPK s. 100 ff og s. 103 f og Hans Willumsen: Betinget overdragelse af fast ejendom s. 33 ff.

28. U 1930.332 V.

29. U 1936.1135 V. – Om tinglysning af pantsætning af retten ifølge lejekontrakter se nfr. s. 63 n. 114

gældsfragåelsesbo³⁰, er lysningskravet dog mindre begrundet i dette tilfælde, fordi arvefaldet som sådant ikke berører *kreditorerne* den dem tilkommende ret til at søge fyldestgørelse i de til dødsboet hørende aktiver; af hensyn til at hindre uberettigede *dispositioner* over ejendom har lysningen kun betydning, hvis afdøde har givet trediemand skriftlig fuldmagt til at disponere over ejendommen³¹. Formålet med lysningen er derfor ikke så meget at sikre en sted-funden retserhvervelse som at knytte adkomstrækken sammen ved videre dispositioner over ejendommen³². Ved lysning af arveadkomst forekommer det derfor særlig ofte, at lysningen udsættes, indtil dødsboet disponerer over ejendommen³³.

D. Ejerens konkurs, umyndiggørelse, m.v.

Når indehaveren af en ret over fast ejendom går *konkurs*³⁴ eller bliver *umyndiggjort*, vil man i almindelighed ikke bruge den vending, at der herved stiftes nogen særegen ret over den faste ejendom. Det er imidlertid efter de før tinglysningsloven gældende regler såvel som efter indholdet af tinglysningslovens øvrige bestemmelser klart, at forskriften i TL § 1 om tinglysning af alle rettigheder over fast ejendom også strækker sig til de nævnte indskrænkninger i ejerens rådighed³⁵. Også om *lavværgemål* samt *båndlæggelse* efter arvelovens kap. 11, om *beslaglæggelse* af en persons formue i medfør af rpl. § 801 eller 804 og om et dødsbos behandling som *gældsfragåelsesbo* skal der ske tinglysning. Også meddelelse om, at ejendom er købt for erhvervsevnetabserstatning, kan tinglyses, jfr. U 1991.750 Ø.

30. Nfr. s. 291.

31. Se nfr. s. 311 smhl. m. aflt. § 21.

32. Tinglysning af en ejendoms inddragelse under uskiftet bo er ligeledes uden betydning i relation til TL § 1.

33. Se hertil nfr. s. 119.

34. Jfr. nfr. s. 121 f.

35. Jfr. TL § 13, stk. 3, jfr. § 48. Om tinglysning af rådighedsindskrænkning pålagt ved privat viljeserklæring U 1936.435 Ø. Også om ejerens mindreårighed skal værgeren lade foretage notering i tingbogen, TL § 13, stk. 3; men bestemmelsen herom er på grund af TL § 27 kun at anse som ordensforskrift, O.A. Borum: Personret, 1963, s. 64. Anderledes v. Eyben: Formuerettigheder s. 257 f. Se endvidere nedenfor s. 317.

**E. Rettigheder af offentligretlig karakter eller som hviler
umiddelbart på lov³⁶**

At en ret over fast ejendom er af offentligretlig karakter, fritager principielt ikke retten for tinglysning.

1. Ekspropriation

Navnlig skal man efter TL § 1 drage omsorg for tinglysning af rettigheder, der stiftes ved ekspropriation³⁷. Denne regel er for så vidt begrundet, som det må antages, at *køberen af en fast ejendom* ville kunne udsættes for tab, når han har erhvervet ejendommen i tillid til tingbogen, og det senere viser sig, at større eller mindre dele af ejendommen uden nogen tinglysning er afstået til offentligt brug eller behæftet med servitutmæssige forpligtelser. Mere tvivlsomt er det, om tinglysning burde være en gyldighedsbetingelse, eller om man hellere burde give den godtroende erhverver af ret over ejendommen erstatning for tab, som han lider ved, at tinglysning af ekspropriationen er forsømt. De vigtigste ekspropriationer sker til jernbane, vej, dige eller lignende omfattende foranstaltninger.

Har man glemt at tinglyse ekspropriationen på en enkelt ejendom, vil det ofte være praktisk umuligt eller dog meget uhensigtsmæssigt, at eksproprianten skal give afkald på den eksproprierede jord. Alligevel må forsømmelse af at tinglyse en ekspropriation utvivlsomt medføre, at ekspropriantens ret fortrænges i hvert fald af en godtroende aftaleerhverver. Som anført nedenfor side 272 ff er kravet om tinglysning af rettigheder som betingelse for at opnå beskyttelse over for *retsforfølgning* mindre stærkt begrundet. Undladelse af at tinglyse en ekspropriation må dog vistnok i det hele medføre de sædvanlige retsvirkninger efter tinglysningsloven. Hvis ekspropriantens ret eksstingveres, må der normalt foretages fornyet ekspropriation. Det kan efter omstændighederne blive nødvendigt for eksproprianten at betale erstatning både til den nuværende og den tidligere rettighedshaver³⁸.

Om natur- og bygningsfredning er ekspropriation, er et spørgsmål, der ikke kan besvares éntydigt. Loven om bygningsfredning (lovbkg. nr. 81 af 10.

36. Spørgsmålet om den tinglysningsmæssige behandling af offentligretlige rådighedsbegrænsninger behandles af en arbejdsgruppe, der er nedsat under Samordningsudvalget for Ejendomsdata, jfr. betænkning nr. 1177/1989 EDB-tinglysning på landsplan s. 25.

37. ER s. 1050 f.

38. Jfr. ER s. 1050. Ejendomsretten 2 s. 89, W.E. v. Eyben i Juristen 1951 s. 53 og Formuerettigheder s. 261 med omtale af norsk ret, hvor der alene antages at være krav på ny erstatning.

2. Almindelige indskrænkninger pålagt alle ...

februar 1986) betragter ikke fredningen som ekspropriation³⁹. Det fremgår af, at selve fredningen er erstatningsfri. (Derimod kan ejeren forlange ejendommen overtaget af staten, hvis tilladelse til nedrivning nægtes, § 12, og staten kan yde støtte til bygningsarbejder, § 16). Fredningen skal tinglyses, men tinglysningen er ingen gyldighedsbetingelse, jfr. § 7, stk. 3, og 8 stk. 3.

De generelle bestemmelser i naturbeskyttelsesloven (lov nr. 9 af 3. januar 1992) om beskyttelseslinjer langs skovbryn, søbredder etc. skal ikke tinglyses. Derimod foreskriver loven, at de konkrete fredninger – der etableres ved et fredningsnævns afgørelse, og hvoraf nogle, men ikke alle har karakter af ekspropriation⁴⁰ – skal tinglyses⁴¹. Hvis tinglysning er forsømt, må godtroende erhververe af ret over ejendommen i hvert fald kunne kræve erstatning efter samme regler som ved en ny fredning. Erstatning er næppe udelukket, fordi naturbeskyttelseslovens § 34 fastslår, at foreløbigt forbud er gyldigt, selv om den påbudte tinglysning ikke har fundet sted. Jfr. nedenfor under 3 c.

2. Almindelige indskrænkninger pålagt alle eller visse grupper af ejendomme

De almindelige indskrænkninger, der ved lov er pålagt samtlige ejendomme eller visse klasser af ejendomme, skal ikke tinglyses. Der skal derfor ikke ske tinglysning om det offentliges ret til at kræve overholdelse af almindelige forskrifter i naturbeskyttelsesloven, bygningslovgivningen, vandløbsloven, skovloven⁴², sundhedslovgivningen etc.

Selv om en offentligretlig rådighedsindskrænkning er almindeligt kendt, kan dens anvendelse i det konkrete tilfælde give anledning til tvivl. Det kan skyldes, at afgrænsningen af den kategori af ejendomme, som loven omfatter, er vanskelig. I sådanne tilfælde fandt der tidligere ofte en *notering* sted i tingbogen (uden forudgående indførelse i dagbogen). I nyere lovgivning er det blevet almindeligt i stedet for notering at kræve rådighedsindskrænkningen tinglyst, selv om tinglysningen ikke skal have betydning for prioritetskonsta-

39. I hvert fald nogle bygningsfredninger opfylder dog de almindelige betingelser for, at en rådighedsindskrænkning anses for ekspropriation.

40. Jfr. Poul Andersen: Dansk Statsforfatningsret, 1954, s. 746 ("Medens et Fredningsforbud mod Bebyggelse nok grundlovsmæssigt kan finde Sted uden Erstatning, hvis det drejer sig om et rent Landbrugsareal, lidet tjenligt til Bebyggelse, vil det være Ekspropriation, hvis Arealet er egnet til Udstykning til Byggegrunde..") og i Festskrift til Henry Ussing s. 28 ff.

41. Jfr. naturbeskyttelseslovens §§ 34, stk. 2, 40, stk. 3, og 44, stk. 4.

42. Mens den almindelige fredskovspligt er gyldig uden tinglysning, skal der ske tinglysning, når miljøministeren beslutter, at et areal er fredskovspligtigt, skovloven (lov nr. 383 af 7. juni 1989) § 7.

Kapitel II

teringen, men alene tjene som en service over for borgerne. Noteringsinstituttet er dog bevaret for så vidt angår landbrugspligten og fredskovspligten⁴³.

Hvis en lovregel går ud på at fastsætte begrænsninger i adgangen til at sælge, pantsætte eller på anden måde retligt disponere over visse ejendomme, vil tinglysning i reglen være unødvendig⁴⁴. Indtil 1992 skulle ejendomme med et areal på mindst 6.000 m², der ved en byudviklingsplan var udlagt som byzone, tilbydes kommunen, inden ejendommen blev overdraget til anden side, lov nr. 328 af 18. juni 1969 (ophævet ved planlægningslovens § 67). At tilbudspligten ikke skulle tinglyses på disse ejendomme, var i overensstemmelse med det foran anførte. Derimod var det mindre hensigtsmæssigt, at der heller ikke skulle ske tinglysning af tilbudspligten, når den efter indenrigsministerens (senere planstyrelsens) bestemmelse blev pålagt ejendomme i andre områder, hvor den skønnedes at kunne bidrage til en hensigtsmæssig byudvikling⁴⁵. Om sådanne rådighedsindskrænkninger, som en erhverver ikke har særlig grund til at være forberedt på, se i øvrigt nærmere nedenfor under 3.

Også bortset fra tilfælde, hvor en lov først ved en efterfølgende administrativ bestemmelse bliver anvendelig på visse ejendomme, kan lovens anvendelse være knyttet til sådanne særlige forudsætninger, at den rådighedsindskrænkning, den indeholder, skal tinglyses.

Ved bkg. nr. 673 af 27. december 1940 blev det bestemt, at udenlandske statsborgere, der ejede fast ejendom her i landet, ikke måtte disponere over ejendommen uden handelsministeriets godkendelse. Ved justitsministeriets cirkulære nr. 203 af 7. september 1944 blev tinglysningsdommernes opmærksomhed henledt på, at tinglysning af en sådan disposition kun kunne ske, når der blev forevist dokumentation for, at godkendelsen var meddelt. Hvis en sådan ejendom, inden der var sket tinglysning af rådighedsindskrænkningen, var blevet solgt til en køber, der var uden kendskab til sælgerens status som udlænding, ville salget formentlig have været gyldigt, selv om der ikke var indhentet godkendelse.

43. Noteringsinstituttet kritiseres af v. Eyben: Formuerettigheder s. 259. Se også Kurt Nielsen i U 1960 B 38 ff.

44. Ved salg af en landarbejderbolig burde tinglysningsdommeren derfor påse overholdelse af den gældende lov, uanset at der kun var lyst deklaration efter den ældre, mindre vidtgående lov, U 1957.182 V.

45. At tinglysning ikke var foreskrevet, begrundedes med, at der ikke var større fare for omgåelse, da ejeren frit kunne sælge til anden side til en pris, der mindst svarede til den pris, han havde forlangt af kommunen. Jfr. Preben Espersen i Juristen 1969, s. 335.

3. Administrative bestemmelser vedrørende rådigheden over enkelte ejendomme uden erstatning

Det kan være tvivlsomt, i hvilket omfang administrative bestemmelser, der i henhold til lovgivningen træffes vedrørende rådigheden over de enkelte ejendomme uden erstatning, skal tinglyses⁴⁶. Ingen ejer af fast ejendom har sikkerhed for, at ejendommen ikke bliver genstand for rådighedsindskrænkninger. Men generelt set er der mindre sandsynlighed for, at der pålægges ejendommen en ekspropriationsservitut end en rådighedsindskrænkning af anden art. Desuden er ekspropriation ofte et mere føleligt indgreb end andre rådighedsindskrænkninger. Derfor er tinglysningskravet fra et legislativt synspunkt svagere begrundet ved de sidstnævnte indskrænkninger end ved ekspropriation. Er der allerede truffet bestemmelse om en rådighedsindskrænkning – f.eks. ved en lokalplan – men er denne (endnu) ikke blevet tinglyst, må en godtroende erhverver i hvert fald affinde sig med, at en ny bestemmelse af tilsvarende indhold vil kunne træffes. Han opnår da ikke andet end det, at han får lejlighed til under den fornyede behandling af sagen at fremsætte indsigelser, som hans forgænger har forsømt eller ikke har kunnet trænge igennem med.

a. I nogle *lovbestemmelser* er det udtrykkeligt foreskrevet, at der skal ske tinglysning af rådighedsindskrænkninger, der ikke har karakter af ekspropriation. Med hjemmel i *planlægningsloven* (lovbkg. nr. 383 af 14 juni 1993) kan der pålægges en fast ejendom forskellige mere eller mindre indgribende rådighedsindskrænkninger. Om flere af de rådighedsindskrænkninger, der ikke har karakter af ekspropriation, er det foreskrevet, at de skal tinglyses, men således at tinglysningen alene har en oplysende funktion. Om det midlertidige forbud, som kommunalbestyrelsen i medfør af lovens § 14 kan nedlægge mod etablering af forhold, der kan hindres ved en lokalplan, hedder det således udtrykkeligt, at tinglysningen er uden betydning for forbudets gyldighed. I § 31, stk. 2, er det foreskrevet, at lokalplanen skal tinglyses, men det fremgår af § 18, at planen er bindende, når der er sket offentlig bekendtgørelse. Ifølge § 55 skal betingelser, der er knyttet til en tilladelse eller dispensation, tinglyses, hvis de er af varig interesse. Men det hedder samtidig, at betingelserne er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommen uden hensyn til, hvornår retten er stiftet⁴⁷. Ifølge § 73 i *lovbkg. nr. 658 af 11. august 1993 om*

46. Jfr. ER s. 1019 f. og v. Eyben: Formuerettigheder s. 259 ff.

47. Denne formulering er den mest almindelige. I nogle love benyttes udtrykket "tinglyses ... med prioritet forud for alle andre rettigheder i ejendommen", se f.eks. miljøbeskyttelseslovens § 13, stk. 2. Formuleringen, at "tinglysningen er uden betydning for forbudets gyldighed", anvendes, hvor det – som i planlægningslovens § 14 – drejer sig om et påbud eller et forbud.

Kapitel II

byfornyelse og boligforbedring kan kommunalbestyrelsen kondemnere en ejendom, når dens benyttelse skønnes forbundet med sundheds- eller brandfare. Ejeren har ikke krav på erstatning for selve kondemneringen, men eventuelt ved påbud om nedrivning (§ 74, stk. 4). Bestemmelsen om kondemnering skal tinglyses, men den skal respekteres af ejere og indehavere af andre rettigheder uden hensyn til, hvornår retten er stiftet. Reglerne om *indflyvningsservitutter* ved lufthavne gik tidligere ud på, at de egentlige ekspropriationsservitutter, for hvilke der ydes erstatning, skulle tinglyses, mens de begrænsninger i byggeretten, der kan pålægges uden erstatning, kun skulle noteres i tingbogen. Efter principielle overvejelser blev det imidlertid fastslået, at der i begge tilfælde skal ske tinglysning, jfr. nu § 65 i lovbkg. nr. 162 af 7. marts 1994 om luftfart⁴⁸.

b. Uden særlig lovhjemmel kan der næppe kræves tinglysning af rådighedsindskrænkninger, der fastsættes i henhold til lovgivningen⁴⁹. En række love om boligforhold, sundhedsvæsen, brandvæsen, arbejdsmiljø etc. indeholder bestemmelser, der giver hjemmel til at forbyde en bygnings anvendelse til visse formål på grund af dens uegnethed eller vedligeholdelsestilstand⁵⁰. Men der har aldrig været tvivl om, at sådanne bestemmelser ikke skal tinglyses. Som omtalt foran under 2 og 3a pålægger lovgivningen om regulering af fast

48. Se Poul Andersen: Dansk Statsforfatningsret, 1954, s. 734 ff, Max Sørensen: Statsforfatningsret, 2. udg., 1973, s. 407 ff og Orla Friis Jensen i Dansk Miljøret, bind 4 § 14.I B.1. – Andre bestemmelser om tinglysning alene i informationsøjemed findes bl.a. i byggeloven (lovbkg. nr. 357 af 3. juni 1993) §§ 16, stk. 5, og 27, lovbkg. nr. 385 af 4. august 1983 om sanering §§ 13, stk. 3, og 17, stk. 4, lovbkg. nr. 532 af 20. juni 1994 om offentlige veje § 37, stk. 3 (om byggelinjer), og § 75, stk. 3 (om adgangsbestemmelser), privatvejsloven (lovbkg. nr. 625 af 21. juli 1993 om private fællesveje) § 34, stk. 4, og miljøbeskyttelsesloven (lovbkg. nr. 590 af 27. juni 1994) § 23, stk. 2, og lovbkg. nr. 306 af 20. april 1994 om statens fremskaffelse af jord og udlån til jordbrugsmæssige formål m.m. § 20 (om forkøbsret).

49. U 1984.835 V: Et af fiskeriministeriet i henhold til ferskvandsfiskeriloven udstedt regulativ fandtes uden tinglysning på de berørte ejendomme at forpligte alle fiskeriberettigede. En fiskeriberettiget fandtes herefter at have pligt til at være medlem af den ved regulativet oprettede forening, selv om han ikke fiskede i søen. U 1984.893 Ø: I henhold til en tinglyst saneringsplan var det pålagt ejeren af en ejendom at udføre en række arbejder på denne. Da det ikke skete, lod kommunen K arbejderne udføre for ejerens regning og begærede en meddelelse herom tinglyst pantstiftende på ejendommen for 220.500 kr. Meddelelsen blev afvist, idet der ikke i saneringsloven var hjemmel til at tinglyse en sådan meddelelse, hvortil kom, at saneringsplanen var tinglyst, således at omsætningshververe og andre var advaret om, hvad der kunne ske på ejendommen, og kunne søge oplysning om eventuelle krav.

50. Se f.eks. lov om byfornyelse og boligforbedring §§ 72-73 og arbejdsmiljøloven (lovbkg. nr. 646 af 18. december 1985) § 44.

ejendom i ret vid udstrækning de pågældende myndigheder at lade rådighedsindskrænkninger tinglyse – for en stor del alene i oplysende øjemed. Heraf kan formentlig sluttes, at rådighedsindskrænkninger inden for dette lovgivningsområde ikke skal tinglyses, når det ikke er direkte foreskrevet⁵¹.

På den anden side må der tages et vist hensyn til, hvad der er hensigtsmæssigt. Forlanges en rådighedsindskrænkning tinglyst, bør afvisning næppe ske i tilfælde, hvor indgrebet har en mere speciel karakter, og det derfor kan have særlig interesse, at tingbogen giver oplysning om forholdet⁵².

c. Hvis *tinglysning er undladt* i et af de tilfælde, hvor lysning efter lovgivningen skulle have fundet sted uden at have betydning for prioritetskonstateringen, kan det ikke bevirke, at den trufne afgørelse er uforbindende for kreditorer og godtroende omsætningserhververe. Der synes navnlig ikke grund til at indrømme kreditorer, der f.eks. gør udlæg i en kondemneret ejendom, nogen ret til at anfægte kondemneringen eller overhovedet at støtte nogen ret på den undladte tinglysning. Større grund er der til at beskytte *den godtroende omsætningserhverver*. Hans interesse synes dog ikke at burde varetages ved, at han får ret til at anfægte de trufne bestemmelser – f.eks. gennem tilsidesættelse af en kondemnering eller en lokalplan – hvilket endog kunne berøre mange andre ejendomme. Derimod vil erhververen – modsat ældre rettighedshavere – formentlig ofte være erstatningsberettiget. Erstatningskravet har intet med TL § 1 at gøre, men må rettes mod den myndighed, der har forsømt tinglysningen.

d. Hvis der træffes en administrativ afgørelse, der ikke selv kræver tinglysning, opstår det spørgsmål, om *vilkår, der er knyttet til afgørelsen*, og som rummer en særlig rådighedsbegrænsning, kan kræves tinglyst. I praksis sker det hyppigt, at en dispensation, f.eks. fra bygningslovgivningens regler, betinges af, at der tinglyses en deklaration om indskrænkning i ejerens rådighed. Selv om det kan være tvivlsomt, om et dokument, der alene indeholder et vilkår for en opnået dispensation, kan siges at gå ud på at fastslå, stifte, forandre eller

51. Det er betænkeligt, når det ved afgørelsen i U 1964.318 V er antaget, at der administrativt kan foreskrives tinglysning i andre tilfælde end hjemlet i en lov (in casu loven om offentlige veje). Allerede det, at der i en række love er foreskrevet tinglysning af forskellige rådighedsindskrænkninger af offentligretlig karakter, uden at tinglysningen har virkning efter TL § 1, kan forekomme betænkeligt. Hvis den foranævnte afgørelse skulle danne præcedens, kunne tingbogssystemet blive uoverskueligt.

52. U 1934.1088 V: I et pantebrev var det bestemt, at ejendommen ikke uden indenrigsministeriets samtykke kunne behæftes med pantegæld eller gøres til genstand for retsforfølgning. Selv om bestemmelsen alene indeholdt en ordret gengivelse af § 9, stk. 2, i lov nr. 128 af 11. april 1933 om støtte af boligbyggeri, fandtes den på grund af sin ekstraordinære karakter at kunne kræves tinglyst som servitut.

Kapitel II

ophæve en ret over fast ejendom, møder sådan tinglysning ifølge fast praksis ingen hindring i TL § 10, stk. 1⁵³. Eksempler på lovbestemmelser, der foreskriver tinglysning af sådanne vilkår, haves i byggelovens § 27, planlægningslovens § 55, naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 1, råstofloven (lovbk. nr. 165 af 10. marts 1993) § 10 og lov nr. 111 af 12. marts 1988 om beskyttelse af de ydre koge i Tøndermarsken § 42. Bestemmelserne gælder kun den ejendom, som tilladelsen vedrører. Kræves det, for at tilladelsen kan gives, at der lyses en begrænsning i rådigheden over naboejendommen, må der lyses en erklæring fra naboen med tiltrædelse af panthaverne i dennes ejendom⁵⁴.

I de forannævnte lovbestemmelser hedder det udtrykkeligt, at det pågældende vilkår er bindende for ejeren og indehaverne af andre rettigheder over ejendommen uden hensyn til, hvornår en sådan ret er stiftet. Det har været drøftet, om vilkår af denne art også uden udtrykkelig lovhjemmel har prioritet forud for alle andre rettigheder. Spørgsmålet vil kun meget sjældent blive aktuelt. Vilkår som de omhandlede har vel i praktiske retninger ofte virkning som servitutter, men har dog ikke disses juridiske struktur. Hvis ejeren af en fast ejendom f.eks. opnår naboens tilladelse til at opføre en bygning umiddelbart i skellet på betingelse af, at bygningen ikke benyttes til fabriksvirksomhed, må panthaverne naturligvis respektere dette vilkår for udøvelsen af en rådighed over ejendommen, som efter almindelige lovregler ville være i strid med naboens ret. Men ejeren er ikke bundet til en bestemt rådighed over ejendommen. Vil han rykke bygningen tilbage, står det ham frit for at benytte ejendomsretten til en hvilken som helst brug, der er stemmende med lovgivningen. På ganske tilsvarende måde forholder det sig med vilkårene for en administrativ dispensation. Vil ejeren eller panthaveren ikke overholde vilkåret, står det ham frit for at lade være. Blot må han i så fald indrette ejendommen i overensstemmelse med lovgivningens almindelige regler. Kun hvis vilkåret skal gælde i længere tid end tilladelsen, kan spørgsmålet om det utinglyste vilkårs prioritetsstilling få betydning. Det forekommer, at fredningsmyndighederne tillader, at et ulovligt opført sommerhus bibeholdes i den nuværende ejers levetid. Hvis tilladelsen betinges af, at der pålægges ejendommen en stedsevarende servitut om, at et nærmere angivet areal skal friholdes for beplantning, følger det af naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 1, at servitutten er bindende for både ældre og senere rettighedshavere. Men hvis

53. U 1973.355 V: Indskrænkninger i adgangen til bebyggelse, som med hjemmel i §§ 8-10 i lov om by- og landzoner var pålagt en landbrugsejendom som vilkår for en dispensation fra loven, anset for en offentlig retshandling, der i medfør af TL § 12, stk. 1, kunne tinglyses på grundlag af dispensationsmyndighedens erklæring.

54. Jfr. Bendt Andersen i Dansk Miljøret s. 245 f og 264 f.

denne lovbestemmelse ikke fandtes, ville servitutten kun have virkning i overensstemmelse med TL § 1. Et andet eksempel på, at et vilkår rækker længere ud i fremtiden end selve tilladelsen, er råstoflovens § 10. Efter denne bestemmelse skal en tilladelse til indvinding af forekomster i jorden indeholde bestemte vilkår, herunder at der skal foretages efterbehandling af det areal, hvorpå indvindingen har fundet sted. Også et sådant vilkår har – ifølge udtrykkelig bestemmelse i loven – prioritet forud for alle andre rettighedshavere.

Uanset at tinglysninger med rent oplysende funktion som omtalt bør holdes inden for ret snævre rammer, og uanset at de omhandlede servitutlignende vilkår i de allerfleste tilfælde vil være bindende for alle rettighedshavere, er det særdeles hensigtsmæssigt, at tinglysningsvæsenet benyttes til at yde oplysning om vilkår af denne karakter.

F. Dokumenter, der foruden at stifte ret over fast ejendom indeholder andre bestemmelser

Hvis et dokument indeholder bestemmelser, der går ud over stiftelsen af en ret over fast ejendom, gælder tinglysningskravet naturligvis kun de bestemmelser, som har relation til retten over den faste ejendom. Indeholder f.eks. en interessentskabskontrakt blandt talrige andre bestemmelser også en bestemmelse om interessentskabets erhvervelse af en fast ejendom eller brugsret over en sådan, er tinglysning kun nødvendig og tilladt med hensyn til bestemmelserne om retten til den faste ejendom. En lejekontrakt kan ikke anses som lyst med hensyn til udlejerens krav på leje. Dette krav er jo ingen ret over fast ejendom, men et rent personligt krav på lejeren. Relation til tinglysningen af lejeretten har lejeløbet kun derved, at lejens betaling udgør en betingelse for eller begrænsning i den tinglyste ret over ejendommen⁵⁵.

Om skøder, der indeholder bestemmelser om pligt for køberen til ved ejendommens salg at betale et nærmere angivet beløb, se foran s. 37.

G. Ændringer i tinglyste rettigheder

At ændringer i en tinglyst ret må tinglyses, er en umiddelbar følge af kravet i TL § 1.

En ændring af en ret over fast ejendom foreligger ikke blot, hvor rettens eget umiddelbare indhold er undergivet ændring, men også hvor *vilkårene for retten* ændres. Derfor skal ændringer i en lejekontrakt, som skal tinglyses, også lyses,

55. Se om dette synspunkts betydning nfr. s. 66 f. Afvigende fra teksten Fr. Vinding Kruse i U 1951 B 158 f og v. Eyben: Formuerettigheder s. 302. Som teksten Henry Ussing: Enkelte Kontrakter s. 7.

selv om de kun angår den leje, som lejerens skal betale⁵⁶. En transport på vederlaget for en ret over en fast ejendom synes også at indeholde en ændring af vilkårene for den tinglyste ret; overdrager sælgeren efter betinget skøde sit krav på købesummen, er køberens ret i stedet for at være betinget af, at han betaler købesummen til sælgeren, nu betinget af, at han betaler til transporthaveren. Transporten forandrer derfor den tinglyste ret på en sådan måde, at forandringen bør kunne tinglyses. Selv om sælgerens krav på købesummen efter et betinget skøde ikke opfattes som en ret over ejendommen, bør transport på eller anden overførelse af retten til købesummen derfor modtages til tinglysning⁵⁷. Kun herigennem kan transporthaveren beskyttes imod den forringelse af hans retsstilling, der kunne blive følgen af, at en senere erhverver af ejendommen betaler købesummen til sælgeren og opnår endeligt skøde fra denne⁵⁸.

H. Ændringer, som har tinglyst hjemmel

En meget vigtig undtagelse fra kravet om lysning af ændringer i en tinglyst ret består deri, at ændringer, som har tinglyst hjemmel, ikke behøver selvstændig lysning, jfr. forudsætningen i TL § 3, stk. 2. Efter denne bestemmelse skal en forudbetaling eller nedsættelse af leje ikke tinglyses, når forudbetalingen eller nedsættelsen har hjemmel i den tinglyste kontrakt. Bestemmelsen i § 3, stk. 2 er imidlertid udtryk for et almindeligt princip⁵⁹. Det kan end ikke kræves, at kun forandringer, der har udtrykkelig hjemmel i den tinglyste aftale, kan ske uden tinglysning. Hvis f.eks. udlejerens hæver et tinglyst lejemål i henhold til lejelovens almindelige bestemmelser på grund af lejerens misligholdelse, kræver denne ophævelse ikke lysning. En opsigelse af lejemålet i henhold til kontrakten eller efter lovgivningens almindelige regler behøver derfor heller ikke tinglysning. Har overdrageren af en lejeret inden overdragelsen gjort sig skyldig i misligholdelse, kan dette også gøres gældende mod den godtroende erhverver, selv om overdragelsen er tinglyst. Selv den, der har tinglyst transport på sælgerens krav på købesummen ifølge et betinget skøde, må kunne

56. Om betydningen af undladt tinglysning nfr. s. 66 f og 304 f.

57. Ved U 1948.501 V og 1948.1183 Ø blev henholdsvis en transport på en del af restkøbesummen ifølge et betinget skøde og et udlæg i sælgerens ret ifølge skødet afvist fra tinglysning. Afgørelserne kritiseres af Knud Illum i U 1949 B 137 ff. Jfr. U 1974.397 V. Sml. Fr. Vinding Kruse i Juristen 1949.298 ff, Tingsret s. 307 og v. Eyben: Formuerettigheder s. 270 ff samt foran s. 40 f.

58. Se dog hertil foran s. 42, note 27.

59. En forandring ved aftale, som er forbeholdt ved det tinglyste dokument, kræver heller ikke efterpanthaverens samtykke, jfr. således om omskrivning af hypotekforeningslån til ny hovedstol U 1942.136 V. Det er dog antaget, at stævning til betaling af misligholdt pantebrev kunne modtages til lysning, U 1972.368 H.

mødes med den indsigelse, at købesummen er betalt til sælgeren selv. Dette må i hvert fald gælde, dersom betaling har fundet sted til den i skødet angivne forfaldstid eller senere. Men selv om køberen måtte have betalt afdrag på købesummen før forfaldstid, må vistnok det samme gælde, idet køberen må antages at have ret til at frigøre sig ved betaling inden dette tidspunkt, jfr. gbl. § 27⁶⁰. Den, hvis ret til ejendommen er af en sådan fjern og uvis karakter, at hans adkomst slet ikke kan tinglyses som skøde, kan som regel ikke uden udtrykkelig hjemmel i kontrakten eller fornyet tinglysning forudbetale købesummen^{61 62}.

Hvis en ændring i et pantebrev, som har tinglyst hjemmel, begæres tinglyst, kræver det ikke samtykke af dokumentudstederen eller efterpanthaverne⁶³.

I. Rettigheder, der fastslås eller ophører (TL § 10, stk. 1)

Tinglysningskravet omfatter imidlertid også dokumenter, der kun fastslår, at en ret over fast ejendom tidligere er stiftet eller helt eller delvis ophørt, jfr. TL § 10, stk. 1. At indehaveren af en utinglyst ret, f.eks. en hævds erhverver, skal lade retten tinglyse, når den fastslås ved dom eller anerkendes af den, der har bestridt den (eller kunne tænkes at bestride den), er en selvfølge. Kravet er imidlertid ikke begrænset til sådanne tilfælde; selv en aftale eller en dom, der nærmere fastslår indholdet af en allerede tinglyst ret, må tinglyses, for at dette grundlag for retten skal kunne påberåbes over for kreditorer og godtroende omsætningserhververe. Er det således ved dom fastslået, at en tidligere tinglyst servitut stadig består, vil undladt tinglysning af dommen kunne give anledning til, at tvisten om servitutens beståen rejses på ny af en udlægshaver eller en godtroende køber af ejendommen. Og tvisten må da påkendes uden hensyn til den ved den utinglyste dom trufne afgørelse⁶⁴.

60. Jfr. Knud Illum i U 1949 B 142 f, Tingsret s. 311 m. note 47, Fr. Vinding Kruse i Juristen 1949.300.

61. Knud Illum i U 1949 B 143, men Fr. Vinding Kruse i Juristen 1949.300 f.

62. I U 1973.631 Ø blev et skøde forsynet med retsanmærkning bl.a. om en panteret, uanset at pantebrevet indeholdt en tinglyst påtegning om, at ejerlejligheden uden yderligere påtegning herom kunne udgå af pantet. Se om kendelsen Peter Blok: Ejerlejligheder s. 127, hvorefter forhåndsrelaksationen ikke burde være tinglyst.

63. U i 1973.591 V. Se om lån med varierende rente også s. 259 n. 95.

64. Er en ret gyldig uden tinglysning, kan der heller ikke kræves tinglysning af dom el. lign., der fastslår rettens indhold, U 1898.492. Dette gælder dog næppe, hvis fritagelsen for lysning kun beror på TL § 52.

J. Tinglysning åbenbart overflødig

Selv om et dokument opfylder den almindelige betingelse efter TL § 10, stk. 1, skal det dog afvises, hvis tinglysning er åbenbart overflødig til rettens beskyttelse, TL § 15, stk. 2.

1. Rettigheder, der er fritaget for tinglysning

Herefter må det antages, at en ret, som efter tinglysningsloven⁶⁵ er særlig fritaget for tinglysning, som regel heller ikke kan lyses. En *lejekontrakt*, der er indgået på sædvanlige tidsvilkår, må derfor afvises. Det samme må gælde om en landvæsenskommissionskendelse, der pålægger en ejendom *bidrag til et kloakanlæg*, når bidraget er fritaget for tinglysning i medfør af TL § 4⁶⁶. Selv om en tinglysning ikke er nødvendig efter TL § 1 for at opnå beskyttelse imod aftaler og retsforfølgning, kan det dog forekomme, at lysning kan være påkrævet af hensyn til rettens beskyttelse i andre henseender. F.eks. kan *transport på et pantebrev* tinglyses, uanset at bestemmelsen i TL § 2 udtrykkeligt fritager transporten herfor. Har erhververen af et pantebrev forsømt at lade transporten tinglyse, kan det medføre, at han ikke modtager underretning om tvangsauktion eller ekspropriation, hvorved han på forskellig måde vil kunne udsættes for retstab⁶⁷. Lysningen er således ikke uden betydning for panterettens beskyttelse. TL § 2 bruger derfor også den vending, at transporten ikke behøver tinglysning. Samme udtryksmåde bruges i TL § 39, stk. 3, om påtegning på pantebrev om *gældsovertagelse*; det antages derfor, at gældsovertagelsen kan fordres lyst⁶⁸, skønt sådan lysning sikkert er ganske uden betydning for beskyttelsen af de implicerede parteretsstilling⁶⁹. På tilsvarende måde bør man ikke nægte at tinglyse en *vejret*, fordi vejen er afsat på matrikelkortet, og retten i medfør af § 1 i lov nr. 143 af 13. april 1938 om private vejrettigheder er fritaget for lysning⁷⁰. En tinglysning af den indgåede aftale om vej vil nemlig både sikre beviset for retten bedre, end det kan gøres ved angivelsen på matrikelkortet, og beskytte den vejberettigede mod indsigelser

65. Jfr. nfr. s. 60 ff.

66. Jfr. U 1935.791 V: Afvisning, uanset at ejeren havde nogen interesse i tinglysning, da kloakbidraget skulle rykke for kreditforeningslån.

67. Jfr. rpl. §§ 563 og 564, lovbkg. nr. 522 af 4. juli 1991 om fremgangsmåden ved ekspropriation § 23, stk. 1, TL § 29 (nfr. s. 326) og FAL § 57, stk. 2. – Når et forsikringsselskab eller et pengeinstitut kautionerer for et pantebrev, stilles det normalt som vilkår, at eventuelle transporter på pantebrevet skal tinglyses. Ofte bliver det tillige udtrykkeligt foreskrevet, at indkaldelse til tvangsauktion skal videresendes til kautionisten. Jfr. U 1987.891 H og 1985.766 H.

68. ER s. 1035.

69. Hertil v. Eyben: Formuerettigheder s. 298.

70. V.L.T. 1943.384.

2. Panteret for køberen ifølge betinget skøde

mod aftalens gyldighed, jfr. TL § 27⁷¹. Ganske vist kan denne betragtning ikke altid være afgørende, hvorved hovedreglen, at rettigheder, der er fritaget for tinglysning, heller ikke kan modtages til lysning, ville blive betydningsløs. Men er talen om særlig betydningsfulde rettigheder, hvorom tingbogen naturligt bør give oplysning, bør lysning ikke nægtes⁷². En ret, der kun er fritaget for tinglysning, fordi den efter de før tinglysningslovens ikrafttræden gældende regler er gyldigt stiftet uden tinglæsning, bør altid kunne lyses uanset TL § 15, stk. 2, jfr. udtrykkeligt § 52⁷³. Udlæg foretaget af en panthaver kan tinglyses, da retten til at stille ejendommen til auktion ville kunne fortabes over for en godtroende erhverver af ejendommen, U 1966.188 Ø. Ved U 1981.602 Ø er antaget, at udlæg for brandforsikringspræmie kunne tinglyses, da det ikke kunne udelukkes, at tinglysningen kunne have betydning for prioritetsstillingen efter udløbet af den i forsikringslovens § 210 (dengang § 121 c) omhandlede 1-års frist⁷⁴. Overtager en panthaver den pantsatte ejendom til *brugeligt pant*, kan en lysning angående overtagelsen i hvert fald have betydning for anvendelsen af TL § 29, og tinglysning er derfor ikke overflødig⁷⁵. Gør en panthaver udlæg i en ejendom, som han samtidig overtager til brugeligt pant, bør fogedretten efter begæring give udlægsattesten en bemærkning om brugspanteretten⁷⁶. Da arrest i løsøre ikke skal tinglyses, afvises arrest i fast ejendom med tilbehør f.s.v. angår løsøre⁷⁷.

2. Panteret for køberen ifølge betinget skøde

Tidligere – navnlig før tinglysningsloven – var det almindeligt i forbindelse med en ejendomshandel at vedtage, at køberen skulle have panteret i ejendommen for sine fordringer ved køkets eventuelle ophævelse⁷⁸. Fr. Vinding

71. Se nfr. s. 78 f.

72. Jfr. f.eks. U 1961.69 H.

73. Om lysning af dispensation fra lovgivningsforskrifter foran s. 49 f.

74. Se nu kommentaren til U 1989.45 H i U 1989 B s. 235, spalte 1 in fine.

75. U 1928.738 V, jfr. nfr. s. 291, v. Eyben: Formuerettigheder s. 299 og Jens Anker Andersen: Brugeligt Pant, 2. udg. s. 63 og 82.

76. Jmt. skr. af 4. januar 1929.

77. U 1975.645 V.

78. Jfr. Tingsret s. 314 n. 59. – Denne fremgangsmåde anvendes praktisk taget ikke mere. Det almindelige er nu, enten at den del af købesummen, der ikke berigtiges ved overtagelse af pantegæld eller udstedelse af pantebrev, deponeres i et pengeinstitut eller hos den berigtigende advokat, eller at køberens pengeinstitut udsteder garanti for betalingen af restkøbesummen. I hvert fald i mange tilfælde kan køberens krav på tilbagebetaling i tilfælde af handelens ophævelse sikres ved omhyggelig udformning af deponeringsskrivelsen eller garantierklæringen. Se herom Søren Theilgaard i U 1991 B 389 ff.

Kapitel II

Kruse antog⁷⁹, at køberen ifølge betinget skøde kan modsætte sig, at skødet aflyses, uden at han er fyldestgjort for disse fordringer, og fandt det som følge heraf åbenbart overflødigt at tinglyse panteret for køberens krav. Da det imidlertid ikke kan antages, at køberen uden særlig aftale har panteret i ejendommen for sit krav, og da det næppe heller kan antages, at han har tilbageholdsret⁸⁰, ses det ikke, at køberen efter køkets ophævelse har nogen ret over ejendommen, som kan være til hinder for, at sælgerens adkomst noteres, og det betingede skøde udslettes, når det er godtgjort ved dom eller køberens erkendelse, at køberen har misligholdt sine forpligtelser⁸¹. Derfor bør også panteret for køberens krav kunne tinglyses i forbindelse med lysning af det betingede skøde⁸². Dette må i særdeleshed være klart, såfremt skødets betingelse er en udstykningstilladelse, idet skødet da efter den af dommeren fastsatte frist udslettes ex officio, TL § 16, stk. 3, og U 1968.337 V⁸³.

3. Fornøden tinglysning allerede sket

Grunden til en afvisning kan også være den, at der allerede er sket fornøden tinglysning med hensyn til den i det anmeldte dokument omhandlede ret. Ud fra dette synspunkt har man afvist *fornyelsespåtegning* fra skyldneren ifølge et pantebrev, der lyder på et bestemt beløb. Sådanne påtegninger læstes før TL ofte for at afværge forældelsesindsigelse; efter TL § 42 er lysning af fornyelsespåtegning uden betydning⁸⁴. Ligeledes har man afvist tinglysning af en erklæring fra parterne, der tilsigter at *klargøre et dokument*, fordi dommeren allerede har givet dokumentet en berigtigende anmærkning⁸⁵. I øvrigt er det klart, at man normalt ikke bør afvise et dokument, der tilsigter at tydeliggøre bestemmelserne i et tidligere tinglyst dokument, selv om dommeren nærer den anskuelse, at den allerede skete lysning var fyldestgørende⁸⁶.

4. Inddragelse under skifte

Hvor ejerens adkomst ved ejendommens inddragelse under skifte, f.eks. efter skl. kap. 5 eller 6, og påfølgende udlæg til ham får et nyt grundlag, bør de

79. ER, s. 999.

80. Tingsret s. 313 f og Hans Willumsen: Betinget overdragelse af fast ejendom s. 21 ff; cfr. dog ER s. 440, Fr. Vinding Kruse i U 1951 B 159 og Ejendomsretten 2 s. 65 f; se hertil Knud Illum i U 1959 B 78; se endvidere N. Cohn i J.T. 1931.254 f.

81. V.L.T. 1944.313. Se nfr. s. 151.

82. Tvivlende v. Eyben: Formuerettigheder s. 269.

83. Jfr. v. Eyben: Formuerettigheder s. 269 og Ejendomsretten 2 s. 65.

84. Dette gælder også før TL oprettede pantebreve, U 1936.785 V.

85. U 1931.342 V, 1937.973 Ø.

86. U 1929.160 Ø, 1931.587 Ø, 1956.517 V, 1965.908 Ø, V.L.T. 1938.220. – Se hertil v. Eyben: Formuerettigheder s. 299.

6. Vielsesattest som rådighedsindskrænkning

herved udstedte dokumenter ikke afvises, skønt lysningen ikke er nødvendig til overdragelsens beskyttelse efter TL § 1. Lysningen kan have betydning ved at klarlægge grundlaget for ejerens adkomst^{87 88}.

5. Ophævelse af en utinglyst ret

Afvisning af et dokument, der går ud på ophævelsen af en utinglyst ret, vil også kunne støttes på, at der intet er lyst om den ret, som det er hensigten at bringe til ophør. Efter omstændighederne, navnlig når den utinglyste ret er omtalt i et tinglyst dokument⁸⁹, kan interessen i sikring af beviset for rettens ophør dog føre til, at lysning tilstedes⁹⁰.

6. Vielsesattest som rådighedsindskrænkning

Efter § 18 i lov nr. 56 af 18. marts 1925 om ægteskabets retsvirkninger kræves der ægtefællesamtykke til salg, pantsætning og visse andre dispositioner over fast ejendom, der er fælleseje, og som tjener til familiens bolig eller er basis for den anden ægtefælles erhverv. Manglende samtykke medfører, at den anden ægtefælle inden for visse tidsfrister kan få dispositionen omstødt, hvis tredjemanden indså eller burde indse, at der krævedes samtykke.

Det er fast antaget i praksis, at en ægtefælle, når ejendommen hører til den anden ægtefælles bodel, kan kræve vielsesattesten tinglyst på ejendommen⁹¹. Tinglysning kan ske, selv om samlivet mellem ægtefællerne er ophævet, og selv om der er meddelt separation eller skilsmisse, så længe der ikke er sket

87. Jfr. U 1946.444 V, cfr. U 1936.1127 V og U 1975.665 V. En ØLK i U 1936.370 forudsætter, at der bør ske lysning om den ændring i en hæftelses karakter, der skyldes, at en privat kloakledning inddroges under et offentligt anlæg.

88. Som åbenbart overflødig må en tinglysning afvises, hvis dokumentets indhold er irrelevant, f.eks. samejerens samtykke til disposition over andel i ejendommen, U 1931.924 V, U 1983.306 H: Erklæring om, at en ejendom skal være atomvåbenfrit område, afvist. Tvivlsom synes en afgørelse i U 1933.111 V, når den fastslår, at lysning af aftale om betalingshenstand i medfør af lov nr. 172 af 16. juni 1932 ikke kunne anses som åbenbart overflødig. Er et dokument efter lovgivningen ugyldigt, vil dets lysning ofte være udelukket. Se f.eks. U 1989.610 Ø: Deklaration uden testationsform om tredjemands bopælsret og forkøbsret til en ejendom efter ejerens død afvist. Jfr. LPK s. 188.

89. Se herved TL § 9, stk. 6. – Jfr. også U 1960.469 Ø.

90. U 1943.907 V.

91. Se de i note 92 nævnte domme. Jfr. ER s. 1048 ff, LPK s. 45 ff, Ejendomsretten 2 s. 81 ff. Svend Danielsen og Mogens Hornslet: Kommentar til lov om ægteskabets retsvirkninger, 2. udg., s. 151 f, Peter Vesterdorf i Familieret, 3. udg., s. 388 ff. Se desuden U 1956.152 Ø og 1954.562 Ø. Om stillingen efter udløbet af fristen for sagsanlæg se U 1950.592 Ø. Om afvisning af lysning af aftale mellem papirløst samlevende om anvendelse af ægteskabsreglerne se U 1979.808 Ø.

endelig bodeling eller udlæg af ejendommen til den ægtefælle, der står som tinglyst ejer⁹². Når en vielsesattest kræves tinglyst som rådighedsindskrænkning, kan tinglysningsdommeren kræve oplysning om, hvorvidt familien har – eller før samlivsophævelsen havde – bolig eller erhvervsvirksomhed på ejendommen⁹³. Er der ikke tinglyst vielsesattest på ejendommen, skal dommeren ikke påse, om det eventuelt nødvendige samtykke er givet⁹⁴.

Tinglysningen af vielsesattesten medfører, at skøder og pantebreve m.v., der er udstedt af den tinglyste ejer, ikke kan tinglyses, medmindre de er medunderskrevet af ægtefællen, eller dennes samtykke dokumenteres på anden måde.

Fr. Vinding Kruse gjorde gældende, at tinglysningsloven havde ændret § 18, dels således at udtrykket "burde indse" i § 18, stk. 2, nu i overensstemmelse med TL § 5 kun omfattede grov uagtsomhed, dels således at det afgørende tidspunkt for den gode tro ikke var aftalens indgåelse, men anmeldelsen til tinglysning⁹⁵.

Det er imidlertid nu den almindelige opfattelse, at det er det sædvanlige godtrobsbegreb, der finder anvendelse, og at der skal lægges vægt på de subjektive forhold ved aftalens indgåelse og ikke ved tinglysningen⁹⁶. I materielretlig henseende vil den, der i god tro køber en ejendom ved en slutseddel, der alene er underskrevet af den tinglyste ejer A, altså blive ejer af ejendommen, selv om A's ægtefælle har ladet parrets vielsesattest tinglyse på ejendommen. Heraf følger dog ikke, at tinglysning af vielsesattesten er overflødig. Har køberen (eller hans repræsentant) undersøgt tingbogen inden købet, er han bragt i ond tro og dermed afskåret fra at eksstingvere ægtefællens ret. Det kan diskuteres, om den omstændighed, at det er sædvanligt at efterse tingbogen inden køb af en ejendom, bevirker, at den, der undlader en sådan undersøgelse, handler uagtsomt, således at eksstinktion også i denne situation er udelukket.

92. U 1949.1042 Ø, 1972.198 Ø og 937 Ø, 1974.595 V, 1976.597 V og 604 Ø. Om et tilfælde, hvor attesten var lyst efter boets deling og derfor virkningsløs, se U 1979.1093 Ø. Jfr. N.C. Bitsch i Juristen 1959.394 ff.

93. U 1949.1042 Ø og 1972.430 V.

94. U 1927.1057 Ø, 1934.575 V. Hvis indholdet af det dokument, der ønskes tinglyst, vækker formodning om, at ægtefællesamtykke kræves, bør forholdet dog berigtiges, jfr. U 1935.390 V, TL § 8, stk. 2, og LPK s. 46.

95. ER s. 1048 f, Juristen 1950.73 ff og 177 ff. Jfr. nfr. s. 88 note 24 og s. 311.

96. Jfr. Knud Illum i U 1949 B 289 ff, 1950 B 121 ff og 1959 B 77 f, v. Eyben i Formuerettigheder s. 262 f og Peter Vesterdorf i Familieret, 3. udg., s. 390 ff.

Det kan dog formentlig ikke antages⁹⁷. De fleste ejendomshandeler finder sted under medvirken af en ejendomsmægler og en eller to advokater (sælgers og købers). Både ejendomsmæglerne og advokaten har pligt til at undersøge ejendommens forhold⁹⁸. Men advokaten kommer normalt først ind i billedet, efter at handelen er indgået. Og ejendomsmægleren er som regel ikke køberens repræsentant. Hvis han forsømmer at efterse tingbogen, kan det derfor ikke komme køberen til skade. Desuden forekommer det, at en ejendom handles uden medvirken af ejendomsmægler, og det kan næppe anses for sædvanligt, at køberen i sådanne tilfælde selv undersøger tingbogen.

Hvis et skøde eller pantebrev bliver afvist fra tinglysning, fordi udstederens ægtefælle har ladet vielsesattesten tinglyse og nægter at give samtykke, har køberen (panthaveren) den mulighed at anlægge retssag til afgørelse af det materielretlige spørgsmål. Får han medhold, kan han selvsagt få sin ret tinglyst.

Spørgsmålet om det afgørende tidspunkt for køberens (panthaverens) gode tro har næppe stor praktisk betydning. Der foreligger da heller ikke nogen trykt retsafgørelse om spørgsmålet⁹⁹.

7. Notering af særeje

I praksis er det ligeledes antaget, at der kan tilføres tingbogen bemærkning om en ejendoms egenskab af særeje på grundlag af forevist dokumentation af ægtepagt eller anden bestemmelse, der kan skabe særeje. Angiver et skøde selv, at ejendommen overdrages en gift person som dennes særeje, gives der

97. Cfr. v. Eyben: Formuerettigheder s. 262. – Hvis undladelse af at undersøge tingbogen skulle bringe køberen i ond tro, ville retsstillingen stort set være den samme som efter Fr. Vinding Kruses lære. Kun hvor vielsesattesten er tinglyst i tiden mellem aftalens indgåelse og skødets eller pantebrevets anmeldelse til tinglysning, ville der fremkomme en forskel.

98. Jfr. for ejendomsmæglernes vedkommende § 14 i lov nr. 453 af 30. juni 1993 om omsætning af fast ejendom.

99. Spørgsmålet var fremme i U 1953.115 H og U 1976.216 Ø, men blev ikke afgjort, fordi sagerne ikke var rettidigt anlagt. I U 1969.948 Ø blev der ikke procederet på, at vielsesattesten var tinglyst, men alene på, at køberne var klar over, at sælgerens hustru ikke ønskede ejendommen solgt til dem.

Kapitel II

om fornødent retsanmærkning om, at særeje ikke er dokumenteret¹⁰⁰. Notering af særeje har ikke betydning for ægtefællens retsstilling i forhold til kreditorer og omsætningserhververe, og den kan ikke være afgørende for, om ejendommen virkelig i forholdet mellem ægtefællerne gyldigt er gjort til særeje¹⁰¹. Derimod må det efter den gældende praksis antages, at noteret særeje udelukker lysning af vielsesattest som rådighedsindskrækning på ejendommen. Noteringen skaber desuden legitimation for ejeren til at råde uden hensyn til § 18¹⁰².

II. Rettigheder, der ikke behøver tinglysning

I en række tilfælde er der gjort særlig undtagelse fra tinglysningslovens almindelige krav om tinglysning af alle rettigheder over fast ejendom.

A. Transport af pantebreve (TL § 2)

Når et pantebrev er tinglyst, behøver overdragelse eller anden overførelse af pantebrevet ingen tinglysning, TL § 2¹⁰³.

Forskriften i TL § 2 har utvivlsomt nogen sammenhæng med, at pantebreve, der giver pant i fast ejendom, i almindelighed er omsætningsgældsbreve, gbl.

100. U 1933.388 Ø, 1944.361 V, 1968.559 Ø, 1980.913 V. Når erhververen overtager pantegæld, vil det ofte være tvivlsomt, om overdragelsen rummer en gave. Nyere praksis stiller ret strenge krav for at anse særeje for bevist, jfr. U 1981.596 Ø og 1982.715 Ø, VL-kendelse af 31. juli 1991 (6. afd. 909/91) og LPK s. 47 f. I U 1981.1074 Ø (arv) og 1987.763 H (gave) blev særeje noteret. Den til grund for afgørelserne i U 1975.999 Ø og 1978.259 Ø, jfr. 1978.736 Ø, 1979.644 V, liggende opfattelse, at kun forskellen mellem ejendommens værdi og gælden bliver særeje, synes ikke at kunne være rigtig. Om dette spørgsmål se U 1988.425 Ø samt Niels Oluf Kyed i U 1978 B 285 ff, Helge Ugilt i U 1979 B 217, P. Spleth i U 1980 B 313 ff og Bodil Olesen i U 1983 B 117 ff (med gennemgang af retspraksis og litteratur og med drøftelse af, om der bør kunne noteres delvist særeje). Om notering af særeje på grundlag af oplysning om, at hustruens tidligere særejendom var solgt, U 1977.769 Ø.
101. Jfr. U 1946.179 Ø. Fr. Vinding Kruse i Juristen 1950.78. Kritisk over for den gældende praksis Knud Illum i U 1949 B 294 f og i tidligere udgaver af denne bog. (6. udg., s. 55 f).
102. At en udtalelse i et pantebrev om, at det er særeje, ikke kan indføres i tingbogen, følger af, at der ikke er tale om en ret over fast ejendom, U 1956.1092 V.
103. Fra bestemmelsen kan ikke modsætningsvis sluttes, at transport på et utinglyst pantebrev kræver tinglysning. En sådan transport må derimod også være gyldig mod overdragerens kreditorer samt omsætningserhververe efter de almindelige regler om overdragelse af gældsbreve. Det må herved erindres, at pantebreve i fast ejendom er negotiable, selv om de ikke er tinglyst, jfr. gbl. § 11.

§ 11. Den betryggelse for, at transporthaveren får den tilsigtede ret, der ellers erhverves ved tinglysning, opnås ved overdragelse af negotiable pantebreve, når erhververen får pantebrevet i hænde. I overensstemmelse med gældsbrevslovens regler afskæres udstederen af pantebrevet fra at fremsætte indsigelse imod pantefordringen, gbl. §§ 15-17, jfr. TL § 27. Efter gbl. § 14, jfr. TL § 28, kan pantebrevet ikke vindiceres, selv om overdrageren var umyndig eller savnede berettigelse til den stedfundne overdragelse. Og legitimationsreglen i gbl. § 19, jfr. TL § 11, stk. 2¹⁰⁴, sikrer som hovedregel, at pantsætteren ikke frigøres uden ved betaling til den, der har pantebrevet i hænde. Under hensyn hertil antog Fr. Vinding Kruse, at forskriften i TL § 2 kun har henblik på transport af negotiable pantebreve¹⁰⁵. Således skal TL § 2 dog næppe fortolkes. Hvis f.eks. *et pantebrev indeholder klausulen "ikke til ordre"*, gælder om overdragelse af fordringen på udstederen af pantebrevet reglerne i gbl. § 31, hvorefter underretning til skyldneren er bestemmende såvel for overdragelsens gyldighed over for overdragerens kreditorer som for prioriteten ved *fordringens* overdragelse til flere forskellige. Hermed er det næppe foreneligt, at der skulle gælde en anden regel om overdragelse af den til fordringen knyttede *panteret*, således at tinglysning i denne henseende skulle være både fornøden og tilstrækkelig. Man kunne da nå til det uheldige resultat, at den personlige fordring var overgået til A, der først havde givet meddelelse om overdragelsen til skyldneren, samtidig med at panteretten tilkom B, der først havde ladet sin transport tinglyse. Der kan navnlig ikke være tale om at gøre fordringens overdragelse afhængig af tinglysning, hvor panteretten kun yder sikring for en del af fordringen. Men man må da for at undgå uløselige konflikter som følge af adskillelsen af fordringsret og panteret foretrække kun at anvende gældsbrevslovens regler på overdragelsen af en ikke negotiabel pantefordring. Det må så atter medføre, at TL § 1 – skønt ellers anvendelig på overdragelse og anden overførelse af en begrænset tinglig ret – dog ikke kan finde anvendelse, hvor talen er om overdragelse af et ikke negotiabelt pantebrev¹⁰⁶. Er der givet skyldneren meddelelse om overdragelsen, er den dermed

104. Se om bestemmelsens 2. pkt. indsat ved lov nr. 176 af 29. april 1960 nfr. s. 146.

105. Se navnlig ER s. 1438. I tilslutning hertil antager W.E. v. Eyben, at panteret og fordringsret kan skilles, hvis der ikke både er sket tinglysning af transporten og meddelelse til debitor, Panterettigheder, 7. udg., s. 136 og Formuerettigheder, s. 295 f. I 8. udg. af Panterettigheder, s. 145 f har Henning Skovgaard tilsluttet sig den ovenfor i teksten gengivne opfattelse og anført, at underretning efter gbl. § 31 "efter herskende opfattelse i teorien" er tilstrækkelig sikringsakt.

106. Om betydningen heraf i relation til TL § 5 se nfr. s. 302f.

Kapitel II

gyldig mod enhver, medens det ikke kan være nødvendigt eller tilstrækkeligt at lade foretage tinglysning¹⁰⁷.

Da TL § 27 næppe kan påberåbes ved transport af en ikke negotiabel fordring¹⁰⁸, er tinglysning også uden betydning for spørgsmålet om eksstinktion af indsigelser mod en sådan fordring.

Fritagelsen for tinglysning gælder ikke alene transport, men også anden overførelse, f.eks. ved arveudlæg eller ved arrest, udlæg eller konkurs.

Hvad der gælder om overdragelse af retten efter et ikke negotiabelt pantebrev, må finde tilsvarende anvendelse på overdragelse af en *pantefordring*, *der slet ikke er konstateret ved noget gældsbevis*, f.eks. en udlægsret, samt på det til grund for et skadesløsbrev liggende skyldforhold¹⁰⁹.

Tidligere blev transport på pantebreve – såvel negotiable som ikke negotiable – som oftest tinglyst. Det skyldes navnlig, at 1) erhververen derved sikrer sig indkaldelse til en eventuel tvangsauktion over ejendommen, jfr. rpl. §§ 560 og 564¹¹⁰. Men tinglysningen har også flere andre virkninger: 2) Erhververen sikrer sig meddelelse om ekspropriation af ejendommen, jfr. lovbkg. nr. 522 af 4. juli 1991 § 23, stk. 1. 3) Det sikres, at en forsikringssum for ejendommen ikke uberettiget udbetales til ejeren, jfr. forsikringsaftalelovens § 57, stk. 2. 4) Betaling af renter etc. kan ske i overensstemmelse med TL § 29 (men ved siden heraf gælder reglerne i gbl. §§ 20, 29 og 30). 5) Aflysning af pantebrevet kan kun ske mod kvittering af den tinglyste transporthaver eller en erhverver, der afleder sin ret fra ham¹¹¹. 6) Ved gældsovertagelse efter TL § 39, stk. 1, kan sælgeren underrette den tinglyste transporthaver (og derved blive frigjort)¹¹². Efter indførelsen af den særlige tinglysningsafgift (for tiden 700 kr.) nøjes man i mange tilfælde med tinglysning af en (afgiftsfri) tilkendegivelse om, til hvem meddelelse om tvangsauktion etc. skal sendes¹¹³.

107. Jfr. Ejendomsretten 2 s. 101 ff og Rørdam og Carstensen s. 113 ff.

108. Jfr. nfr. s. 310

109. K. Juul Olsen i Juristen 1959.363 og Svend Ipsen smst. 1960 s. 30.

110. Jfr. U 1939.48 H og 177 Ø.

111. Transporten kan fremgå af en medfølgende løs erklæring, jfr. bkg. om t. i t. § 29.

112. Jfr. U 1939.628 Ø forudsætningsvis.

113. Herved sikrer transporthaveren sig i hvert fald at blive underrettet om tvangsauktion. Ifølge ekspropriationsloven og TL § 39 skal meddelelse gives til "panthavere", men dette udtryk vil formentlig blive fortolket som den, der ifølge tingbogen skal underrettes.

B. Brugsrettigheder (TL § 3)

Efter tinglysningslovens § 3 er brugsrettigheder, der ikke er stiftet på længere tidsvilkår end de sædvanlige, gyldige mod enhver uden tinglysning¹¹⁴. Ved brugsrettigheder over *landejendomme* er en opsigelse sankthansdag til at fratræde næstfølgende 1. maj sædvanligt vilkår. Ved *andre ejendomme* er en opsigelse med et halvt års varsel eller derunder sædvanligt vilkår¹¹⁵.

For så vidt som forskriften i TL § 3 fritager lejerrettigheder, der er indgået på sædvanlige tidsvilkår, for tinglysning i forhold til ejerens kreditorer og senere erhververe af ejendommen, er den begrundet i, at det er ganske normalt, at ejendommen er helt eller delvis udlejet. Herom vil eventuelle købere af ejendommen i reglen let kunne indhente sikker oplysning uden om tingbogen. For panthavere og andre erhververe af begrænsede rettigheder over ejendommen vil et sædvanligt lejemål over ejendommen desuden som regel kun have underordnet betydning. Det ville derfor ikke medføre en nytte, der modsvarede ulejligheden, om sædvanlige lejemål med hensyn til fast ejendom eller dele deraf skulle tinglyses. En almindelig regel om tinglysning af lejekontrakter ville også give anledning til så mange noteringer i byrderubrikken, at ejendomsbladet ville blive mindre overskueligt.

1. Fravigelse af den almindelige prioritetsstilling

Når tinglysningslovens § 3 ikke indskrænker sig til at give de der omhandlede lejekontrakter fortrin frem for senere erhververe og kreditorer, men fremhæver, at lejemålet er gyldigt mod enhver, indeholder bestemmelsen tillige en fravigelse af den i øvrigt gældende prioritetsstilling for rettigheder over fast ejendom. Lejemålet er i en vis udstrækning også gyldigt mod den, der allerede inden lejemålets indgåelse har erhvervet ret over den pågældende ejendom. Dette har navnlig betydning i forhold til den, der har pant i ejendommen. På grund af reglen i § 3 kan en panthaver, der overtager ejendommen til brugeligt pant, ikke straks udsætte lejereren. Og når ejendommen stilles til tvangsauktion, har lejereren krav på, at hans ret respekteres, indtil lejemålet opsiges med sæd-

114. Er brugskontrakten fritaget for tinglysning, må transport og pantsætning ske efter almindelige regler om overdragelse af formuerettigheder. Skulle lejekontrakten være tinglyst efter TL § 3, uden at dette dog er sket, kan overdragelse og pantsætning hverken have retsbeskyttelse mod ejeren eller overdragerens kreditorer og godtroende medkontrahenter, hvis ret bliver tinglyst, se dog Svend Eriksen i U 1942 B 197 ff. Se i øvrigt om pantsætning af retten efter lejekontrakter U 1991.484 Ø samt v. Eyben: Panterettigheder s. 344 og nfr. s. 370 f og Hans Willumsen: Lærebog i tinglysning s. 15 note 11.

115. Til fortolkningen af § 3 se navnlig ER s. 1009 ff, 1048 ff, LPK s. 69 ff, Ejendomsretten 2 s. 105 ff, v. Eyben: Formuerettigheder s. 300 ff og Panterettigheder s. 83 ff, Henry Ussing: Enkelte Kontrakter, 2. udg., s. 6 ff, Wagn Paulsen i U 1936 B 183 ff.

Kapitel II

vanligt varsel. Når tinglysningsloven har gjort dette brud på den almindelige prioritetsorden for rettigheder over fast ejendom, skyldes det navnlig, at en sådan ordning må antages at være i alle parterers velforståede interesse. Uden en vis dispositionsfrihed med hensyn til ejendommens udnyttelse til udleje kunne det befrygtes, at en ejendomsbesidder, som økonomisk står på svage fødder, ville være ude af stand til at finde lejere til ejendommen. Dette ville atter – til skade for den almindelige realkredit – øve indflydelse på panthaverens udsigt til at få betaling af renter og afdrag. Består der imidlertid ved lejemålets stiftelse ældre tinglyste *servitutter eller lignende rettigheder, der udøves af den berettigede*, har disse aktuelle rettigheder naturligvis fortrin frem for den yngre brugsret. Udtrykket "gyldige mod enhver" er for så vidt misvisende¹¹⁶.

2. Lejeaftaler indgået på længere tidsvilkår

Er en lejeaftale indgået på længere tidsvilkår end de sædvanlige, falder den ikke ind under ordene i TL § 3. Den skal derfor tinglyses, og den må om fornødent vige for ældre rettighedshavere¹¹⁷. Dog må det antages, at lejeretten ikke kan have en ringere retsbeskyttelse end det på sædvanlige tidsvilkår indgæede lejemål. Også den lejer, hvis lejeret skal tinglyses, vil, så længe han betaler lejen, kun kunne fjernes efter at være opsagt med sædvanligt opsigelsesvarsel¹¹⁸.

3. Opsigelsesvarslet i TL § 3

En brugsret er kun omfattet af TL § 3, når hverken lejetiden eller opsigelsesvarslet er længere end sædvanligt. Ved ejendomme, der ikke er landejendomme, er det afgørende, om brugsretten kan opsiges med (højst) et halvt års varsel til (mindst) to årlige terminer (flyttedage)¹¹⁹.

Ved lejeloven (nu lovbkg. nr. 823 af 12. oktober 1993) afskaffedes de ældre flyttedage, og den første i hver måned anses herefter som almindelig flyttedag, jfr. lejelovens § 86, stk. 1. Alligevel løber dog stadig en del lejekontrakter til de ældre halvårlige flyttedage, ligesom det også forekommer, at lejemålet fra udlejerens side kun kan opsiges til 1. april og 1. oktober. Under hensyn hertil

116. N. Cohn i J.T. 1931.257.

117. Ifølge lejel. § 7, stk. 2, 2. pkt., skal den tinglyste aftale desuden altid respektere størst mulige offentlige lån. Jfr. U 1981.722 V. Tinglysning bør ligeledes ske af lejerens såkaldte "særrettigheder", herunder navnlig afståelsesret, aftalebestemt fremlejeret og ret til godtgørelse ved fraflytning, lejel. § 63, jfr. Halfdan Krag Jespersen: Lejeret 1, s. 89.

118. Jfr. v. Eyben: Formuerettigheder s. 301, LPK s. 71 og Hans Willumsen i U 1992 B 48.

119. Jfr. v. Eyben: Formuerettigheder s. 302 og LPK s. 72.

må det vistnok antages, at også sådan aftale kan anses som indgået på sædvanlige tidsvilkår¹²⁰. Derimod er § 3 ikke anvendelig, hvis der kun kan opsiges med et halvt års varsel til en enkelt årlig flyttedag eller med et halvt års varsel efter længere tids uopsigelighed.

Er et lejemål, på hvilket lejeloven finder anvendelse, indgået på opsigelsesvilkår, jfr. lejelovens § 81, kan udlejerens kun opsiges lejerens efter reglerne i lovens §§ 82-92. Efter lejelovens § 7 er der tillagt den her hjemlede uopsigelighed gyldighed mod enhver uden tinglysning. Reglen i TL § 3 gælder her efter kun fuldt ud for brugskontrakter angående landejendomme og andre lejemål uden for lejelovens område, f.eks. leje af et ubebygget areal. Under landejendomme i § 3 falder ikke blot ejendomme, som er landbrugsejendomme efter lovbkg. nr. 504 af 17. juli 1989 § 2, men enhver ejendom, der benyttes til landbrug. Selv om ejendommen tillige har et andet hovedformål, f.eks. benyttelse til møllebrug, må opsigelsesfristen dog være den for landejendomme fastsatte. Det længere opsigelsesvarsel må nemlig anses motiveret ved, at landbruget har sin egen driftsform, der medfører, at man på forhånd må fastsætte tidspunktet for lejemålets ophør til et bestemt tidspunkt på året. Kun derved vil lejerens kunne disponere rigtigt og have sikkerhed for at kunne udnytte udbyttet af ejendommen. Er imidlertid landbruget ganske underordnet i forhold til ejendommens benyttelse til andet formål, kan ejendommen ikke betegnes som en landejendom. Og det synes da rimeligt at anse bestemmelsen i § 3 for uanvendelig ved gyldigt stiftet¹²¹ leje af en del af en landejendom, f.eks. dens hovedbygning, til andet formål end landbrug. Benyttelse til gartneri og frugtavl må anses for landbrugsvirksomhed efter tinglysningsloven¹²².

TL § 3 kan også være anvendelig på det såkaldte *timeshare*. Erhververe af et timeshare får en brugsret, som på den ene side er begrænset til et nærmere aftalt kort tidsrum pr. år, men som på den anden side gælder i mange år og typisk med uopsigelighed for ejeren. Hvis ejeren kan opsiges forholdet med sædvanligt varsel, er tinglysning unødvendig. (Erhvervelsen af brugsretten kan dog være forbundet med erhvervelse af en ideel andel af den faste ejendom eller en aktie eller andel af det selskab, der ejer ejendommen, jfr. U 1985.1106 Ø og Ejendomsretten 2, s. 46 f)¹²³.

120. I ER s. 101 antages, at enhver aftale om opsigelse til to halvårige flyttedage, f.eks. 1. januar og 1. juli, må falde under § 3. Jfr. også v. Eyben: Formuerettigheder s. 302. Skal lejerens på grund af manglende tinglysning fravige det lejede, kan han næppe forlange mere end et halvt års varsel til den første i en måned, medmindre kontrakten ved opsigelse efter lejeperiodens udløb foreskriver opsigelse til to halvårige flyttedage.

121. Lovbkg. nr. 504 af 17. juli 1989 § 12.

122. Jfr. Fr. Vinding Kruse ER s. 1013 og U 1951 B 160 samt LPK s. 72 ("måske").

123. Om forskellige former for timeshare se Planstyrelsens rapport nr. 4, 1987: "Timeshare. Analyse og vurdering" samt Henrik Gam i Advokaten 1992.113 ff.

Kapitel II

4. Vederlagsfri brug

Medens lejeloven kun har leje, d.v.s. brugsoverdragelse mod vederlag¹²⁴, for øje, omfatter TL § 3 brugsrettigheder i almindelighed, herunder også en aftalt vederlagsfri brug¹²⁵. Under hensyn til den forholdsvis lange tid, hvormed brugeren kan sidde med ejendommen uden at svare leje, navnlig for så vidt angår landejendomme, hvor tiden kan nå op til næsten to år, synes tinglysningslovens regel på dette område at være uhensigtsmæssig og urimeligt skadelig for panthaverne, hvor tilfældet måtte forekomme¹²⁶.

5. Forudbetaling af leje (TL § 3, stk. 2)¹²⁷

a. Tinglyste lejekontrakter

Det følger af de almindelige forskrifter i tinglysningsloven, at ændringer i en tinglyst lejeaftale må tinglyses for at have gyldighed mod kreditorer og godtroende omsætningserhververe¹²⁸. På et enkelt punkt fraviges dette ved bestemmelsen i TL § 3, stk. 2. Det hedder her, at når en lejekontrakt er tinglyst, skal forudbetaling af leje for mere end et halvt år tinglyses ifølge denne lovs § 1, dersom denne forudbetaling ikke har hjemmel i den tinglyste kontrakt. Uden hjemmel i den tinglyste kontrakt¹²⁹ kan lejeren derfor uden risiko forudbetale leje for indtil et halvt år¹³⁰.

Tidsfristen i § 3, stk. 2, er absolut, således at det halve år ikke kan overskrides, selv om kontrakten indeholder bestemmelse om opsigelse med et halvt års varsel til en april eller oktober flyttedag, eller ejendommen er en landejendom. Er leje i strid hermed forudbetalt for et længere tidsrum, vil retsvirkningen i hvert fald blive, at kreditor eller godtroende omsætningserhverver vil kunne fordrø, at lejeren enten betaler igen eller fraviger det lejede ved udløbet af et halvt år efter ejendommens overtagelse eller efter foretagelsen af udlæg i ejendommen og de deraf gående indtægter eller efter afholdelse af tvangsauktion. Derimod må det vistnok følge af, hvad der foran er anført¹³¹, at lejemålet ikke kan fastholdes med krav om genbetaling af leje, hvis lejeren

124. At vederlaget er sat så lavt, at man kan tale om delvis fribolig, bringer formentlig ikke forholdet uden for lejelovgivningen, jfr. Halfdan Krag Jespersen: Lejeret I s. 60. (Anderledes denne bog, 6. udg., s. 61 note 122).

125. ER s. 1012.

126. Jfr. v. Eyben: Formuerettigheder s. 28.

127. Se hertil v. Eyben: Panterettigheder s. 94 f.

128. Jfr. foran s. 51.

129. Reglen må formentlig gælde, selv om en tilsagt uopsigelsesperiode er udløbet, uden at lejekontrakten er afløst.

130. Bestemmelsen om forudbetaling kan næppe anvendes analogisk på salg af frugter på roden.

131. S. 51.

foretrækker at fravige det lejede¹³². Lijekontrakten kan kun anses tinglyst, for så vidt angår lejerens ret til at bruge det lejede og vilkårene herfor, og bestemmelsen i TL § 27, der formentlig alene kunne komme i betragtning til støtte for en afvigende opfattelse, kan derfor ikke påberåbes som grundlag for, at erhververen af ret over ejendommen skal kunne kræve genbetaling af den leje, som den tidligere ejer ikke selv har krav på.

b. Utinglyste lejekontrakter

TL § 3, stk. 2, taler kun om tinglyste lejekontrakter og tager således ikke direkte stilling til spørgsmålet om forudbetaling af leje for mere end et halvt år i tilfælde, hvor lejeaftalen er indgået på sædvanlige tidsvilkår, eller hvor kontrakten ikke er tinglyst, skønt den efter TL § 3 burde have været det. Det har været drøftet, om forudbetalinger i disse tilfælde måtte respekteres indtil det tidspunkt, hvortil der lovligt kan opsiges¹³³. For så vidt angår lejemål, der er omfattet af lejeloven, er spørgsmålet nu løst ved denne lovs § 7, stk. 1, 2. pkt., hvorefter aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum el. lign. – uanset om lejekontrakten er tinglyst eller ej – er gyldig mod enhver uden tinglysning, når disse beløb tilsammen ikke overstiger et halvt års leje¹³⁴. Denne beskyttelse gælder både i forhold til kreditorer og omsætningserhververe (herunder såvel ældre som yngre panthavere (jfr. nfr. under c)). Beskyttelsen gælder også fraflyttede lejere¹³⁵.

Også for så vidt angår brugsrettigheder, der ikke er omfattet af lejeloven, må det imidlertid antages, at forudbetalinger er beskyttet over for kreditorer og omsætningserhververe, i det omfang de ikke går ud over den periode, for hvilken brugsretten efter § 3, stk. 1, er gyldig mod enhver uden tinglysning¹³⁶.

132. Henry Ussing: Enkelte kontrakter s. 7, Hans Willumsen: Lærebog i tinglysning s. 57 ff, Torp s. 469 f, Wagn Paulsen i U 1936 B. 185, Ejendomsretten 2 s. 109, cfr. ER s. 1026, v. Eyben: Formuerettigheder s. 302 og C. Popp-Madsen i Fuldmægtigen 1936.61 ff.

133. Således C. Popp-Madsen i Juristen 1939.46 ff.

134. I lejeforhold om beboelseslejligheder kan lejen kun med boligrettens, henholdsvis huslejenævnets tilladelse kræves forudbetalt for længere tid end et halvt år, lejelovens § 34 og boligreguleringslovens § 6. Fra tiden, før denne regel blev indført, se U 1956.562 Ø: En lejer, der havde forudbetalt husleje, kunne over for en auktionskøber kun modregne et halvt års leje. Krav på tilbagebetaling af for meget betalt leje, der følger umiddelbart af lejelovgivningens regler, er ikke underkastet begrænsningen til et halvt års leje, jfr. lejelovens § 7, stk. 1, 1. punktum og U 1985.667 V.

135. Jfr. VLD af 16. april 1984 (B. 2600/82 – refereret i Advokaten 1984.164): En fraflyttet lejers krav på tilbagebetaling af depositum og for meget betalt husleje kunne i princippet gøres gældende over for en senere erhverver af ejendommen uanset god tro.

136. Jfr. Ejendomsretten 2 s. 109 og v. Eyben: Formuerettigheder s. 302 f, men anderledes 6. udg. af denne bog s. 63.

Kapitel II

c. Forholdet til ældre panthavere

Efter TL § 3, stk. 2, skal forudbetaling af leje for mere end et halvt år tinglyses "ifølge denne lovs § 1". Af denne formulering kunne man fristes til at slutte, at tinglysningen alene havde retsvirkninger i overensstemmelse med § 1 og altså var uden betydning i forhold til *ældre rettighedshavere*. Det ville navnlig berøre panthaverne i ejendommen. Det er klart, at det kunne betyde en væsentlig forringelse af pantets værdi og give anledning til misbrug, hvis ejendommen ikke gav nogen afkastning i længere tid, efter at panthaveren havde indledt sin retsforfølgning. Og hensynet til at yde lejerne en rimelig beskyttelse mod opsigelse er meget vel foreneligt med, at en forudbetaling, der går ud over, hvad ejeren af ejendommen med rimelighed kan kræve som sikkerhed for, at lejen faktisk vil blive betalt, ikke kan finde sted med bindende virkning for panthaverne.

Det er da også almindeligt antaget i teorien, at en panthaver, der søger fyldestgørelse i den pantsatte ejendom, ikke skal respektere en utinglyst forudbetaling af leje for mere end et halvt år¹³⁷. For så vidt angår beboelseslejemål har spørgsmålet næppe praktisk betydning, efter at forudbetaling ud over et halvt år er gjort betinget af huslejemyndighedernes tilladelse, som igen skal betinges af, at der stilles behørig sikkerhed for lejerens tilbagebetalingskrav (lejelovens § 34 og boligreguleringslovens § 6). Alligevel var det ønskeligt, at retsstillingen blev klargjort ved en ændring af TL § 3, stk. 2.

6. Vedligeholdelseskonti ifølge lejeloven

Ifølge lejelovens § 22 og boligreguleringslovens § 18 har udlejereren pligt til at afsætte en vis del af lejeindtægten til vedligeholdelse af ejendommen. De pågældende beløb indsættes på særligeonti, og ved ejerskifte overtager den nye ejer pligten til at videreføre kontiene, lejelovens § 23, stk. 3, og boligreguleringslovens § 20, stk. 3. Det følger af lejelovens § 7, stk. 1, 1. pkt., at lejerens ret til at få foretaget vedligeholdelse for de beløb, der indestår på disseonti, er beskyttet mod enhver uden tinglysning.

7. Afgrænsning over for servitutter

Uden for området af TL § 3 falder sådanne rettigheder, der ikke er brugsrettigheder i ordets sædvanlige betydning, og som derfor må henregnes til ser-

137. Jfr. Halfdan Krag Jespersen: Lejeret 1 s. 89 og 91, Ejendomsretten 2 s. 109 og LPK s. 73.

vitutter¹³⁸. Disse rettigheder må altid tinglyses for at opnå beskyttelse mod kreditorer og godtroende omsætningserhververe, ligesom der ikke er tillagt servitutretten nogen beskyttelse over for ældre rettighedshavere, med hvis ret servituten kan komme i modstrid¹³⁹. Uden hjemmel i lovgivningen er det dog antaget, at en jagtret kunne udøves af den jagtberettigede, efter at kreditforeningen som forud prioriteret havde taget ejendommen til brugeligt pant, indtil ejendommen sattes til tvangsauktion¹⁴⁰. Denne afgørelse må anses som værende af tvivlsom rigtighed¹⁴¹.

C. Tinglysningslovens § 4

TL § 4 fritager en række lovbestemte panterettigheder for tinglysning. Det drejer sig om ejendomsskatter, forsikringsbidrag til anerkendte brandforsikringsselskaber og ydelser til foranstaltninger, der tjener til at sikre ejendommens forsyning med vand, lys, varme etc. Disse rettigheder går i prioritetsordenen forud for andre rettigheder i ejendommen. Begrundelsen herfor må søges i flere forskellige hensyn. Fortrinspanteretten for skatter og afgifter skyldes dels fiskale hensyn, dels at grundskatterne som regel hviler på alle ejendomme, og at en notering af skattepligten derfor ville være formålsløs. Den, der vil købe en fast ejendom, kan desuden skaffe sig oplysning om de ejendommen påhvilende skatter ved at forlange skattekvitteringen forevist. For så vidt angår ydelser til vej, vandforsyning o.lign. er baggrunden snarest at finde deri, at der er tale om ydelser til foranstaltninger, der har vital betydning for samtlige i ejendommen berettigede. Det er derfor af betydning for disse, at ejendommens udnyttelse ikke hindres ved ejerens manglende evne til at betale vederlaget herfor. I reglen drejer det sig også om foranstaltninger, der som vejanlæg, kloakering etc. må udføres for et større antal ejendomme under ét, og hvori ejerne i vid udstrækning er tvungne deltagere. At den enkelte ejers ydelser sikres i ejendommen, er derfor nødvendigt for at sikre, at de solvente deltagere ikke kommer til at betale for de insolvente¹⁴².

138. Om grænsen mellem brugsret og servitut se også Knud Illum: Servitutter s. 73, Tingsret s. 521 f., v. Eyben: Formuerettigheder s. 24 ff. Se tillige nedenfor s. 192, note 42.

139. ER s. 1010 f.

140. U 1938.447 H.

141. Se om dommen ER s. 1614, C. Popp-Madsen i Juristen 1937.491 ff, Knud Illum: Servitutter s. 264 ff, v. Eyben: Formuerettigheder s. 26 og 301.

142. Knud Illum: Om Ejerpant og Panteprioritet s. 13.

Om de panterrettigheder, der er omfattet af TL § 4, gælder det som hovedregel, at de ifølge en særlov har "fortrinsret som for offentlige skatter" eller "gyldighed mod enhver uden tinglysning"¹⁴³. Om forståelsen af det sidstnævnte udtryk kan der ikke herske tvivl. Men også udtrykket "fortrinsret som for offentlige skatter" betyder, at de pågældende rettigheder går forud i prioritetsordenen, *selv om de ikke er tinglyst*. Lysningsfritagelsen har altså en dobbelt hjemmel. Det følger af fortrinsretten, at der – i hvert fald i princippet – ikke bliver spørgsmål om prioritetskonstatering. Og hvad angår den oplysende funktion, som tinglysningen også har, er der tale om ydelser, som en aftaleerhverver altid må være forberedt på eller i hvert fald normalt kan skaffe sig oplysning om ad anden vej (navnlig ved henvendelse til den kommunale forvaltning)¹⁴⁴. For en umiddelbar betragtning kunne det derfor se ud, som om § 4 stort set er overflødig.

TL § 4 har dog betydning i flere henseender: For det første angiver bestemmelsen i oversigtsmæssig form, hvilke kategorier af utinglyste hæftelser en aftaleerhverver må være forberedt på. Som det fremgår af det nfr. under 1 anførte om vandforsyningslovens § 54, er § 4 dog ikke en helt pålidelig oplysningskilde. Dernæst løser bestemmelsen sammen med amtstueforordningen af 1840 spørgsmålet om de lovbestemte panterrettigheders indbyrdes prioritetsmæssige placering. Endvidere hjemles der ved stk. 2 og 3 en fortrinspanteret for de i stk. 2 omhandlede rettigheder, hvor sådan hjemmel undtagelsesvis ikke

143. I tidligere udgaver af denne bog (6. udg., s. 68) er der ytret tvivl om, hvorvidt § 4, stk. 2, giver *selvstændig* hjemmel for en fortrinsret med den i stk. 3 omhandlede prioritet, eller fortrinsretten kun består, hvor den er hjemlet i særlovgivningen eller på forhånd fastslået ved aftale. Udtrykket "gyldige uden tinglysning" (og det tilsvarende udtryk i stk. 1: "gyldighed mod enhver uden tinglysning") læses dog mest naturligt som hjemlende en fortrinspanteret. Denne opfattelse er også lagt til grund for affattelsen af § 65 i lovbkg. nr. 404 af 19. maj 1992 om vandløb. Ifølge bestemmelsen kan landvæsenkommissionen bestemme, at der for anlægsbidrag gives pant i ejendommen forud for andre hæftelser af privatretlig oprindelse. Desuden har bidrag til dækning af udgifter, som er afholdt forskudsvis af vandløbsmyndigheden, fortrinsret som kommunale skatter. Men bestemmelsen giver ikke hjemmel for fortrinsret for almindelige vedligeholdelsesbidrag, og det fremgår af forarbejderne til den tilsvarende bestemmelse i den gamle vandløbslov, at man anså denne fortrinsret for hjemlet ved TL § 4, stk. 2 (Betænkning angående revision af vandløbslovgivningen, 1947, s. 118). Det er således næppe rigtigt, når det i U 1984.676 Ø udtales, at der ikke findes fornødent grundlag for at fastslå, at § 4 i sig selv hjemler panterrettigheder, der ikke har andet lovmæssigt grundlag.

144. Jfr. Ejler Bruun og Jens Møller i Juristen 1976.1 ff.

1. Skatter, afgifter og brandforsikringsbidrag

findes i en speciel lov¹⁴⁵. At en ret over en fast ejendom har fortrinsret fremfor andre rettigheder, kan være afgørende for, om den får dækning ved tvangsauktion over ejendommen. Derimod har det sjældent nogen betydning for dækningsmuligheden, om en ret, der har fortrinsstilling, er tinglyst, og hvordan den er placeret i forhold til andre fortrinsrettigheder.

1. Skatter, afgifter og brandforsikringsbidrag (TL § 4, stk. 1)

Ifølge TL § 4, stk. 1, har de på fast ejendom hvilende skatter og afgifter til stat og kommune samt forsikringsbidrag til de af staten anerkendte brandforsikringsselskaber gyldighed mod enhver uden tinglysning.

Det må formentlig antages, at stk. 1 bortset fra brandforsikringspræmien kun omfatter ensidige ydelser (i modsætning til ydelser, der udgør betaling for en modydelse¹⁴⁶). Det har været gjort gældende¹⁴⁷, at de i § 54 i lov om vandforsyning (nu lovbkg. nr. 337 af 4. juli 1985) omhandlede forbrugsafgifter er fritaget for tinglysning i medfør af TL § 4, stk. 1, og at dette har støtte i tinglysningslovens motiver (se R.T. 1925/26, tillæg A, sp. 4591: »Under Udtrykket "Afgifter til ... Kommunen i 1. Stk. falder ... også Afgifter til Foranstaltninger, der ellers vilde falde ind under § 4, 2. Stk...."). Som omtalt nfr. under 2 er forbrugsafgifter imidlertid ikke omfattet af stk. 2, og den citerede passus i motiverne kan derfor næppe tjene til støtte for denne fortolkning, men da forbrugsafgifterne har fortrinsret i medfør af vandforsyningsloven, skal de naturligvis ved tvangsauktion dækkes forud for hæftelser af privatretlig karakter¹⁴⁸.

Tinglysningsfritagelsen gælder ikke alle på fast ejendom hvilende skatter og afgifter til det offentlige, men kun sådanne der svares til stat eller kommune¹⁴⁹.

145. Jfr. ER s. 1365, v. Eyben: Panterrettigheder s. 31, LPK s. 78 og H. Lund Christiansen i Juristen 1962.363, cfr. U 1984.676 Ø. Sml. tidligere udgaver af denne bog (6. udg., s. 67 f).

146. Jfr. Jesper Berning i Juristen 1971.196 og Ejler Bruun og Jens Møller i Juristen 1976.8 ff.

147. Af Jørgen Gersing i Juristen 1971.441 ff, jfr. også v. Eyben: Panterrettigheder s. 33.

148. Vandforsyningslovens § 54 er vistnok det eneste eksempel inden for særlovgivningen på, at afgifter for forbrug "hviler" på den faste ejendom, jfr. LPK s. 80. – At det kan være et betydeligt beløb, der i kraft af denne bestemmelse kan afkræves en godtroende aftaleerhverver, viser det af Jesper Berning i Juristen 1971.195 ff omtalte eksempel.

149. Den afgift til vedligeholdelse af bolværk, som påhviler visse ejendomme i København, og for hvilken havnevæsenet i henhold til plakat af 28. september 1768 har fortrinsret som for offentlige skatter, er således ikke fritaget for tinglysning. (Afgiften er ikke omfattet af amtstueforordningen af 8. juli 1840).

Kapitel II

Hvis en ret, der er omfattet af § 4, stk. 1, begæres tinglyst, vil der normalt ske afvisning i medfør af § 15, stk. 2. I særlige tilfælde kan tinglysning dog finde sted ud fra en hensigtsmæssighedsbetragtning¹⁵⁰.

2. Foranstaltninger, der tjener til at sikre ejendommens forsyningsforhold (TL § 4, stk. 2 og 3)

a. Gyldige uden tinglysning er efter TL § 4, stk. 2, også ydelser hidrørende fra *foranstaltninger, der tjener til at sikre* ejendommens forsyning med vand, lys, varme og lignende, dens forbindelse med omverdenen, afledning eller fjernelse fra ejendommen af vand eller andet, under forudsætning af, at nævnte foranstaltninger foretages af det offentlige selv eller efter en af det offentlige givet bemyndigelse. En meget væsentlig begrænsning gøres dog med hensyn til *anlægsbidrag* til de i stk. 2 nævnte foranstaltninger, idet tinglysning kun kan undlades, når der er eller senere måtte blive hjemlet kommuner fortrinsret for anlægsbidraget som for offentlige skatter, se tillige § 4, stk. 2, smh. med § 4, stk. 4, jfr. nærmere nfr. under 3.

b. § 4, stk. 2, 1. pkt., omfatter kun udgifter til *vedligeholdelse* af de i bestemmelsen nævnte foranstaltninger, men hverken anlægsudgifter eller vederlag for de løbende ydelser. At betalinger for de løbende ydelser ikke er omfattet, følger for det første af, at sådanne ydelser ikke *sikrer* ejendommens forsyning med vand, varme etc. Dernæst fremgår det af sammenhængen mellem stk. 2 og 4, at der i stk. 2, 1. pkt., må være tænkt på "årlige bidrag", en betegnelse, der ikke kan dække betaling for selve ydelserne¹⁵¹. Hovedreglen i stk. 2, 1. pkt., kan heller ikke have tænkt på anlægsudgifter, da der findes særlige regler herom i stk. 2, 2. pkt. og i stk. 4.

Afgrænsningen af de foranstaltninger, der er omfattet af stk. 2, 1. pkt., er temmelig ubestemt ("forsyning med vand, lys, varme o.lign.", "fjernelse .. af

150. Jfr. U 1981.602 Ø: Under hensyn til, at panteretten for brandforsikringspræmier er begrænset til 1 år fra forfaldstid, kunne udlæg for præmien tinglyses inden lårs-fristens udløb, da man ikke kunne se bort fra, at tinglysning kunne have betydning for selskabets prioritetsstilling efter fristens udløb.

151. Jfr. v. Eyben: Panterrettigheder s. 31 f.

2. Foranstaltninger, der tjener til at sikre ejendommens ...

vand eller andet"), og bestemmelsen giver da også anledning til en del for-
tolkningstvivl¹⁵².

U 1982.202 V og 1984.676 Ø fastslog, at renovationsafgift ikke er omfattet af § 4, stk. 2. Ved U 1941.627 Ø blev vederlag for brandsyn og skorstensfejning henført under § 4, stk. 2. Afgørelsen må være urigtig. For brandsynets vedkommende allerede fordi der ikke er tale om nogen vedligeholdelsesudgift, for skorstensfejningens vedkommende fordi der nok er tale om en vedligeholdelsesudgift, men ikke til vedligeholdelse af en foranstaltning af den i § 4, stk. 2, omhandlede karakter, jfr. U 1985.236 V og U 1992.739 H. Senere afgørelser har fundet § 4, stk. 2, uanvendelig i tilfælde, hvor en kommune har kombineret vedligeholdelsesudgifter med udgifter af anden art. Se således U 1984.638 V (fast fjernvarmeafgift, som anvendtes til drift af ledningsnettet, afskrivninger og reparation af samme, service- og vagtmandskab samt administration)¹⁵³.

Som tidligere omtalt, og som det fremgår af flere af de forannævnte domme, er *forbrugsafgifter* ikke omfattet af § 4, stk. 2. Sådanne afgifter kan derfor ikke på tvangsauktion kræves betalt uden for budsummen, jfr. U 1978.387 V og 1982.1198 Ø (begge om fjernvarme). Jfr. også U 1985.303 SH: Da ejeren af en udlejningsejendom undlod at sørge for lejlighedernes opvarmning, betalte kommunen en olieleverance til ejendommen. Ifølge lejelovens § 46 b kunne det udlagte beløb "inddrives efter de regler, der gælder for inddrivelse af ejendomsskatter". Kommunen krævede fortrinsret i ejerens konkursbo, men hverken af § 46 b eller af TL § 4, stk. 2, kunne der udledes noget om kravets prioritetsstilling. Det anerkendtes derfor kun som simpelt krav¹⁵⁴.

Det forekommer, at et forsyningsselskab gør levering af elektricitet, varme eller vand til en ny ejer *betinget* af, at denne betaler den tidligere ejers restancer. Når selskabet – som det normalt er tilfældet – har en monopolstilling, bliver sådanne betingelser underkendt, jfr. U 1970.198 V, 1978.387 V og 1980. 677 Ø.

152. § 4, stk. 2, må vistnok også kunne anvendes analogisk. Således må den være anvendelig på enhver form for vedligeholdelsesbidrag i henhold til vandløbsloven, selv om bidraget vedrører foranstaltninger, der sigter til vands benyttelse til fiskedamme el. lign. En begrænsning ligger formentlig i, at der må være tale om foranstaltninger til varig gavn for ejendommen.

153. Derimod har U 1977.779 Ø fastslået, at en kommune i stedet for at opkræve en særlig renovationsafgift kan lade udgifterne til renovation afholde af skatteindtægterne (sagen drejede sig ikke om TL § 4, men om udpantning for skat).

154. Ved lov nr. 279 af 29. april 1992 er § 46 b ændret, således at de pågældende beløb nu har fortrinsret som ejendomsskatter.

Kapitel II

En *tinglyst deklaration* om, at ejeren har pligt til at være medlem af et bestemt forsyningsselskab og hæfter for tidligere ejeres restancer, er principielt bindende for køberen ved et frivilligt salg, jfr. U 1978.576 V, der kom til samme resultat i et tilfælde, hvor der ikke var sket tinglysning, men hvor køberen var gjort bekendt med restancen og med, at han ifølge selskabets vedtægter hæftede for denne. Derimod kan hæftelsen ikke gøres gældende over for en køber på tvangsauktion, jfr. Peter Blok: Ejerlejligheder, s. 273 ff (med nærmere omtale af retsvirkningen af, at der på en ejerlejlighed tinglyses en vedtægtsbestemmelse om en købers hæftelse for den tidligere ejers gæld til ejerforeningen).

c. Efter TL § 4, stk. 2, er det en forudsætning, at arbejdet *udføres af det offentlige selv eller efter en af det offentlige givet bemyndigelse*. Hvis det offentlige selv udfører arbejdet, er det ikke en forudsætning, at det sker i kraft af en det offentlige som sådant pålagt opgave. Sælger kommunen grunde efter at have forsynet arealet med nødvendige veje, kan aftalt vejafgift pålægges uden tinglysning¹⁵⁵. Træffes de pågældende foranstaltninger af private, gælder fritagelsen for tinglysning kun, når det er sket med en af det offentlige givet bemyndigelse. En rimelig begrænsning i denne uklare regel vindes sikkert kun, hvis det antages, at bemyndigelsen skal angå den specielle foranstaltning, hvorom der er tale. En almindelig autorisation, f.eks. som installatør, kan ikke være tilstrækkelig. Endvidere må det sikkert antages, at bemyndigelsen må være givet af det offentlige som sådant i medfør af lovgivningen. En af kommunen givet tilladelse til at nedlægge ledninger i de offentlige veje synes ikke at kunne være tilstrækkelig¹⁵⁶.

d. I TL § 4, stk. 3, gives der en regel om de i stk. 2 omhandlede ydelsers stilling i prioritetsordenen, idet det siges, at de står tilbage for offentlige skatter og afgifter, bankhæftelser og brandforsikringsbidrag, men i øvrigt går forud for

155. Af tvivlsom rigtighed er afgørelsen i U 1928.581 Ø, hvorefter vejafgiften også efter vejens overtagelse som offentlig vej skulle være gyldig uden tinglysning; efter vejens overtagelse kan bidraget ikke mere siges at tjene til sikring af ejendommens forbindelse med omverdenen, da denne allerede er sikret ved de for offentlige veje gældende regler. Jfr. om afgørelsen i øvrigt Knud Illum: Servitutter s. 230 med note 83, Poul Andersen i U 1934 B. 24.

156. Tidligere var det landvæsenskommissionen, der traf bestemmelse om kloakering etc. Efter vandløbsloven af 1982 (lovbk. nr. 404 af 19. maj 1992) er det imidlertid kun økonomiske afgørelser, der er henlagt til landvæsenskommissionen, jfr. lovens § 7, stk. 6, og § 74, og en af kommissionen afsagt kendelse, f.eks. om fordelingen af vedligeholdelsesudgifterne vedrørende et privat vandløb (§ 35, stk. 3), kan ikke bringe forholdet ind under TL § 4, stk. 2.

3. Anlægsbidrag (TL § 4, stk. 4)

alle såvel tidligere som senere stiftede rettigheder. Om det indbyrdes rangforhold henvises til oversigten nfr. under 3.

3. Anlægsbidrag (TL § 4, stk. 4)

Med hensyn til anlægsbidrag er det som nævnt hovedreglen, at tinglysning må ske¹⁵⁷. Er der truffet aftale om panteret f.eks. for betalingen for installation til elektricitet, gas eller forsyning med fjernvarme, må det ske ved udfærdigelsen af sædvanligt pantebrev, og der er ikke nogen almindelig hjemmel for, at hæftelsen skal have fortrinsret frem for tidligere stiftede rettigheder over ejendommen¹⁵⁸. I nogle tilfælde er der dog ved særlige love indrømmet en fortrinsret for visse anlægsbidrag frem for ældre hæftelser af privatretlig oprindelse. En sådan fortrinsret har f.eks. private grundforbedringslån efter lovbkg. nr. 19 af 6. januar 1989 om grundforbedringslån, jfr. også vandløbslovens § 65, stk. 2, 2. pkt., og lejeloens § 63 d, stk. 5. En sådan lovbestemmelse indebærer ikke, at den pågældende fortrinsret er fritaget for tinglysning. Men dersom der ved lov¹⁵⁹ er eller bliver tillagt kommuner fortrinsret for anlægsbidrag som for skatter og offentlige afgifter, vil denne fortrinsret ikke behøve tinglysning. De vigtigste bestemmelser af denne art findes i vejlovgivningen og vandløbslovgivningen¹⁶⁰.

Anlægsudgifterne til vej og kloak kan ofte være meget betydelige. Særlig i tilfælde, hvor vej- og kloakanlægget allerede er udført, men bidragets opkrævning endnu ikke har fundet sted, kan fritagelsen for tinglysning fremkalde meget ubehagelige overraskelser for en ejendomskøber. Det samme gælder, hvor bidraget ikke kommer til udbetaling straks efter foretagelsen af de pågældende foranstaltninger, men f.eks. først ved ejendommens bebyggelse, eller der er givet tilladelse til, at beløbet afdrages over en vis årrække. Det er da også almindeligt, at ejendomskøbere forinden købet søger tilvejebragt op-

157. I U 1936.1120 V og 1952.739 H var der ikke fortrinsret for anlægsbidrag. Modsat U 1935.791 V.

158. Smlg. den nu ophævede bestemmelse i lovbkg. nr. 396 af 23. juli 1974 § 13.

159. Herunder må også falde tilfælde, hvor en lovs bestemmelse ved vedtægt bringes i anvendelse uden for lovens eget gyldighedsområde, og denne fremgangsmåde har hjemmel i lov.

160. Se f.eks. vejbidragsloven (lovbkg. nr. 429 af 31. maj 1991) § 18, stk. 1, hvorefter vedkommende kommune har pant og fortrinsret som for kommunale ejendomsskatter for sådanne bidrag, som pålægges grundejerne til anlæg af nye offentlige veje m.v. Det er udtrykkeligt foreskrevet i loven, at betalingsordningen skal fremgå af de kommunale ejendomsskatteopgørelser. (Det er overflødigt at nævne pant, idet panteretten er indeholdt i fortrinsretten).

Kapitel II

lysning fra kommunen om de ejendommen påhvilende forpligtelser¹⁶¹. Modtager man urigtige oplysninger, tør man formentlig antage, at kommunen kan miste retten til at holde sig til køberen eller ejendommen¹⁶².

Rangforholdet mellem de af TL § 4 omfattede panterettigheder (og bankhæftelsen)¹⁶³ er ifølge amtstueforordningen af 8. juli 1840 sammenholdt med § 4, stk. 3, følgende:

- 1: Bankhæftelsesrenter.
- 2: Skatter og afgifter til staten.
- 3: Brandforsikringspræmier.
- 4: Skatter og afgifter til kommuner, herunder afgifter der har fortrinsret som andre kommunale afgifter.
- 5: Årlige afgifter, omfattet af stk. 2, hvor fortrinsret ikke er hjemlet i den øvrige lovgivning¹⁶⁴.

Der er ikke fortrinsret for anlægsbidrag til fjernvarmeværker. Hvis en kommune træffer bestemmelse om bidragspligt til et fjernvarmeværk¹⁶⁵ uden at skelne mellem anlægs- og vedligeholdelsesbidrag, haves der ikke fortrinsret for nogen del af bidraget, jfr. U 1984.638 V og foran s. 73.

4. Bidrag til digelag og kystsikringsanlæg

I henhold til lov nr. 77 af 29. marts 1924 om diger i Ribe og Tønder amt og lov nr. 108 af 5. marts 1988 om kystbeskyttelsesanlæg kan der pålægges de ejendomme, der har fordel af de pågældende anlæg, bidrag til disses opførelse

161. Om anlægsbidrag af denne art se nærmere A. Vinding Kruse: *Ejendomskøb*, 6. udg., s. 277 ff.

162. U 1935.197 Ø og 1980.973 Ø (begge om vejjæld). Se også U 1955.311 V (om grundstigningsskyld) og Henning Skovgaard: *Offentlige myndigheders erstatningsansvar*, s. 188 ff.

163. Bankhæftelsen blev ved statsbankerotten i 1813 pålagt alle faste ejendomme. Den oprindelige panthaver var Rigsbanken (fra 1818 Nationalbanken), men panteretten blev i nogle tilfælde transporteret til private. I tidens løb er de fleste af bankhæftelsesobligationerne blevet indfriet og kvitteret. Det gælder utvivlsomt også en del af dem, der endnu figurerer i tingbøgerne. En del af disse vil formentlig kunne udslettes efter reglerne i TL § 20, men man kan næppe gå ud fra, at alle bankhæftelsesobligationer har mistet deres betydning. – Se i øvrigt V. Ravnholt Rasmussen i *Juristen* 1943.467 ff og Axel H. Pedersen: *Refusionsopgørelser*, 3. udg. 1965 s. 101 f.

164. Til gruppe 5 hører bl.a. de almindelige vedligeholdelsesbidrag i henhold til vandløbsloven, jfr. note 152. Når der i en særlov er hjemlet fortrinsret som for kommunale skatter (se f.eks. privatvejslovens § 65, stk. 1), hører den pågældende panteret hjemme i gruppe 4. Det samme gælder formentlig, hvor udtrykket "fortrinsret ... som offentlige skatter og afgifter" er benyttet (se f.eks. vandforsyningslovens § 54).

165. Jfr. § 13 i lov nr. 382 af 13. juni 1990 om varmemforsyning.

og vedligeholdelse. Midlerne til sådanne anlæg kan tilvejebringes ved lån, der er garanteret af vedkommende amtskommune. For bidragene er der fortrinsret som for ejendomsskatter, men bidragspligten falder ikke ind under TL § 4, stk. 4, da bidrag og panteret tilkommer dike- eller kystsikringslaget. Ved påligningen sonderer man i almindelighed ikke mellem vedligeholdelses- og anlægsbidrag, og når dette ikke gøres, har heller ikke vedligeholdelsesbidrag fortrinsret, jfr. foran under 2 og 3.

5. Grundforbedringslån

Lovbekendtgørelse nr. 19 af 6. januar 1989 om grundforbedringslån omfatter lån til inddigning, afvanding, dybdebehandling og anden form for grundforbedring af jordbrugs- og skovarealer. Lånene ydes af banker, sparekasser og realkreditinstitutter og kan med jordbrugskommissionens godkendelse tinglyses med pant i den grundforbedrede ejendom forud for andre hæftelser af privatretlig oprindelse. Ydelserne i henhold til et grundforbedringslån vil normalt være anlægsbidrag, men selv om dette ikke skulle være tilfældet, må fortrinsretten antages at være betinget af, at der er sket tinglysning¹⁶⁶.

6. Fortrinsrettens bortfald

Ifølge amtsstueforordningen af 1840 bortfalder fortrinsretten for ejendomsskatter, hvis de ikke inden 2 år 3 måneder fra forfaldstiden er "befordrede Fogden til Inddrivelse", og forretningen siden "forsvarligen er fortsat". Denne forældelsesfrist må antages fortsat at være gældende, jfr. v. Eyben: Panterrettigheder s. 35 og Vagn Carstensen i "Fuldmægtigen" 1973.179 f¹⁶⁷. For så vidt angår de rettigheder, der har fortrin som ejendomsskatter, er fortrinsretten formentlig undergivet den samme forældelsesfrist. Er fortrinsretten derimod begrænset til kun at gælde forud for hæftelser af privatretlig oprindelse (som f.eks. efter loven om grundforbedringslån), bortfalder den derimod vistnok først, når fordringen forældes efter de almindelige forældelsesregler.

D. Rettigheder stiftet før TL

At de før tinglysningsloven stiftede rettigheder, der efter den dagældende lovgivning var gyldige uden tinglysning, ikke behøver tinglysning efter tinglysningsloven, er nævnt foran s. 26 f.

166. Ved U 1936.1120 V blev det fastslået, at et forlig om udgiftsfordelingen vedrørende et grundforbedringslån skulle lyses, idet TL § 4, stk. 4, jfr. stk. 2, ikke var anvendelig, da grundforbedringen var gennemført ved privat foranstaltning, omend kommunen havde overtaget lånet.

167. Cfr. tidl. udgaver af denne bog (6. udg. s. 71 f).

E. Lov om private vejrettigheder

Som hovedregel skal private færdselsservitutter tinglyses ligesom andre servitutter for at opnå beskyttelse mod eksstinktion. Herfra er der gjort undtagelse ved § 1 i lov nr. 143 af 13. april 1938 om private vejrettigheder¹⁶⁸. Når en vej er den eneste eller den væsentligste¹⁶⁹ adgang til en ejendom eller 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, selv om den ikke er tinglyst, ikke fortrænges af senere erhververe af ret over den tjenende ejendom ifølge aftale eller retsforfølgning. Baggrunden for denne bestemmelse er, at det allerede ved matrikelinstruksen af 14. juni 1806 § 10 var foreskrevet, at veje, der fandtes i marken og var til brug for andre ejendomme end den, hvorover de førte, skulle optages på matrikelkortet, og ved post 13 i tillæg til matrikelinstruksen af 31. marts 1807 tilføjedes det, at der skulle skaffes efterretning om, over hvilke lodder der til den enkelte ejendom var ret til kørsel, for at vejen kunne blive afsat på kortet. Også senere – i hvert fald i de sidste 50 år før loven – har man fulgt den praksis ved udstykning at optage på matrikelkortet sådanne veje, ad hvilke der var adgang til den udstykkede parcel. Selv om der også før tinglysningsloven principielt måtte ske tinglæsning om vejret, der hviler på aftale¹⁷⁰, har tinglæsning i vid udstrækning været undladt. Herved har det måske spillet en rolle, at man har ment det tilstrækkeligt til at statuere ond tro hos erhververe af ret over den tjenende ejendom, at vejen var afsat på matrikelkortet; eller man har regnet med, at god tro vanskeligt kunne forekomme, når vejen faktisk var udlagt i marken. Resultatet har i hvert fald været, at man på matrikelkortet finder afsat et stort antal ikke tinglyste veje, der kan antages ikke alene at have været til brug for vedkommende lodsejer selv. Hvem der har ret til at færdes ad vejen, fremgår ofte af, at det ved optagelsen af vejen på matrikelkortet er blevet oplyst, hvilke ejendomme vejen blev udlagt som adgangsvej for. Selv om dette ikke kan oplyses, kan det med rimelighed formodes, at ejendommen har vejret ad en vej, som er den eneste eller væsentligste adgangsvej til ejendommen, og som er afsat på kortet. I § 1, stk. 2, i loven om private vejrettigheder opstilles nu

168. Se hertil ER s. 1014, Knud Illum: Servitutter s. 132 og 146 og v. Eyben: Formuerettigheder s. 297 f.

169. U 1957.855 Ø. Se også U 1951.814 V.

170. U 1924.375 V, 1965.542 Ø.

F. Kan ændring i matriklen erstatte tinglysning?

en lovsformodning i denne retning¹⁷¹. Og opgivelsen af tinglysningskravet frembyder ikke afgørende betænkeligheder, da erhververen af ret over den tjenende ejendom på forhånd vil kunne erhverve kundskab om vejen ved en undersøgelse af matrikelkortet og eventuelt også af forholdene i marken. For sådanne vejrettigheder, der er stiftet *inden* tinglysningslovens ikrafttræden, er opgivelsen af tinglysningskravet derfor et naturligt supplement til bestemmelsen i TL § 52 i dens nuværende affattelse; bestemmelsen bevarer ældre rettigheder, som man tidligere regnede med havde gyldighed uden tinglæsning, uagtet denne opfattelse ikke fuldt ud var rigtig. Samtidig har man ophævet tinglysningskravet for tiden *efter* tinglysningsloven. At tinglysning ikke bør afvises som åbenbart overflødig, er nævnt foran s. 55.

Hvis en utinglyst vej, der er eneste eller væsentligste adgang til en ejendom, ikke er retsbeskyttet, kan det ved dom bestemmes, at vejen fortsat må bestå mod den ejer af den tjenende ejendom, som ellers kunne kræve vejen fjernet, jfr. § 2 i loven af 13. april 1938¹⁷².

F. Kan ændring i matriklen erstatte tinglysning?

Ændringer af grænserne mellem landets faste ejendomme skal registreres i matriklen. For så vidt angår udstykning og arealoverførsel (disse to betegnelser bruges i udstykningsloven om ændringer, der er en følge af en privatretlig aftale eller en offentligretlig beslutning), er dette foreskrevet i udstykningslovens § 21. Ved ændring af en ejendomsgrænse som følge af hævds erhvervelse (eller naturlig tilvækst eller fraskylning) kan ejerne ifølge sagens natur ikke have pligt til at sørge for registrering i matriklen, da ændringen indtræder successivt over en årrække. Hvis afsætning af et skel, jfr. udstykningslovens § 34, stk. 2, sker på grundlag af enighed mellem parterne om, at ejendomsgrænsens beliggenhed er ændret ved hævds erhvervelse, har den pågældende landinspektør dog pligt til at sørge for ejendomsberigtigelse¹⁷³.

Matrikelmyndighederne skal ifølge udstykningslovens § 32 underrette tinglysningsdommeren om matrikulære forandringer med henblik på nødvendig

171. Formodningen gælder ikke uden videre for, at vejen kan benyttes til al slags færdsel, U 1944.568 V. At vejens optagelse på matrikelkortet har fundet sted før ejendommens udstykning, kan næppe udelukke formodningsregelens anvendelse, U 1948.1309 V, hvor positivt bevis for vejretten i øvrigt måtte anses ført; men formodningen for vejret kan i dette tilfælde lettere afsvækkes, medmindre udstykningen er foretaget fra den ejendom, hvorover vejen går.

172. Jfr. U 1951.607 V og V.L.T. 1956.277.

173. "Ejendomsberigtigelse" er udstykningslovens betegnelse for matrikulære ændringer, der foretages, når en ejendoms grænser er undergået ændringer, der ikke er en følge af tilsigtede handlinger. Det vil navnlig dreje sig om hævd og til- eller fraskylning.

Kapitel II

åjourføring af tingbogen. Når tinglysningskontoret modtager meddelelse om en sådan forandring, noteres den i ejendomsbladets arealrubrik. Spørgsmålet, om registreringen i matriklen og den nævnte notering i tingbogen i visse tilfælde kan erstatte selve tinglysningen, undersøges nfr. under 1-3.

1. Berigtigelse af fejl i matriklen

Er en ejendomsgrænse som følge af en måle- eller tegnefejl vist forkert på matrikelkortet, omfatter ejendommen og den på ejendommen tinglyste adkomst trods ejendommens benævnelse ved matrikelnummer dog ikke det på kortet viste areal, men det areal, der efter berigtigelse af fejlen hører til ejendommen. En sådan berigtigelse skal meddeles tinglysningskontoret og noteres på ejendomsbladet, men ikke tinglyses.

2. Ændringer, som bør tinglyses

For at en ændring, der er registreret i matriklen, skal få virkning over for ejernes kreditorer og omsætningserhververe, skal den tillige tinglyses (om undtagelser herfra se nfr. under 3). Den notering på ejendomsbladet, som foretages på grundlag af meddelelsen fra matrikelmyndigheden, har ikke denne virkning. For så vidt angår matrikulære ændringer, der er en følge af en privatretlig aftale, skulle det være udelukket, at der opstår uoverensstemmelse mellem matriklen og tingbogen. Ifølge udstykningslovens § 25, stk. 2, forudsætter registreringen i matriklen nemlig, at overdragelsesdokumentet forinden er tinglyst på begge ejendomme, alene betinget af registreringen i matriklen. Men hvis tinglysningskontoret fra matrikelmyndigheden får meddelelse om ekspropriation af et areal, kan det forekomme, at der midlertidigt er uoverensstemmelse mellem de to registreringssystemer. I forhold til ejernes kreditorer og omsætningserhververe er det imidlertid som nævnt tinglysningen – ikke noteringen – der er afgørende.

Ved statslige ekspropriationer, f.eks. til motorveje eller lufthavne, kan der ofte gå lang tid mellem ekspropriationsbeslutningen og ændringen i matriklen. Derfor sker der som regel en foreløbig tinglysning, jfr. bkg. om t. i t. § 32. Når den endelige afgrænsning af det areal, som er nødvendigt til anlægget, har fundet sted, registreres forandringen som følge af ekspropriationen i matriklen, hvorpå der efter begæring tinglyses en fortegnelse over ændrede ejendomme som endelig adkomst for eksproprianten. Drejer det sig om ekspropriation til vej, bliver det afståede areal ført til afgang i matriklen, og det dokument, der er lyst foreløbigt, aflyses efter begæring af ekspropriationsmyndigheden, jfr. bekendtgørelsens § 33.

3. Ændringer, som ikke skal tinglyses

Ved ekspropriation efter begæring af andre myndigheder – i praksis navnlig primær- og amtskommuner – sker den matrikulære ændring og den eventuelt fornødne tinglysning normalt først, når ekspropriationen er gennemført.

3. Ændringer, som ikke skal tinglyses

Som omtalt sker overdragelse af et areal fra en ejendom til en anden som hovedregel ved, at der udfærdiges og tinglyses et skøde. Der har dog i adskillige år været mulighed for at overføre mindre arealer på en enklere måde. Ved udstykningsloven af 1990 (lov nr. 137 af 7. marts 1990) er anvendelsesområdet for denne fremgangsmåde blevet udvidet. Ifølge lovens § 25, stk. 3, kan arealoverførslen finde sted på grundlag af en erklæring fra ejerne af de pågældende ejendomme, når værdien af det overdragne ikke overstiger et af boligministeren fastsat beløb, og dette beløb er ved § 4 i bekendtgørelse nr. 900 af 29. november 1993 om matrikulære afgifter og gebyrer m.v. fastsat til 30.000 kr. Ejerne skal angive værdien af arealet. Principielt skal der endvidere foreligge samtykke fra panthaverne og servitutattest fra dommeren (TL § 23, stk. 1). Drejer det sig om et i forhold til den afgivende ejendoms størrelse og værdi ubetydeligt jord- stykke, kan der i stedet for panthaversamtykke indhentes en "uskadelighedsattest" (TL § 23, stk. 3).

En forenklet fremgangsmåde finder også anvendelse ved berigtigelse af grænseforskydninger som følge af hævde eller som følge af naturlig tilvækst fra havet, søer eller vandløb eller fraskylning af areal (ejendomsberigtigelse, jfr. udstykningslovens §§ 9 og 28). Berigtigelsen registreres i matriklen og noteres i tingbogens rubrik for matrikulære forandringer, men tinglysning er unødvendig.

Hævdserhvervelsen kan være konstateret ved, at naboejerne i enighed over for en landinspektør påviser det skel mellem ejendommene, som de anser for det rette, og underskriver en erklæring om, at skellet har bestået uforandret i mindst 20 år.

Er naboejerne ikke enige, kan en af dem begære en skelforretning ved en landinspektør. Denne afsætter da skellet med den beliggenhed, som på grundlag af de foreliggende oplysninger efter hans skøn må anses for den rette ejendomsgrænse. Vil en af parterne ikke tiltræde grænsedragningen, kan han inden 8 uger efter at have modtaget skriftlig underretning fra landinspektøren om afsætningen anlægge retssag med påstand om, at naboejeren skal anerkende, at skellet ligger anderledes (udstykningslovens § 36).

Hvad enten fastsættelsen af skellets beliggenhed sker alene under medvirken af en landinspektør eller ved dom, skal landinspektøren indberette afgørelsen til matrikelmyndigheden. Indebærer afgørelsen en ændring af ejendommens areal, således som det er registreret i matriklen, underretter matrikelmyndig-

Kapitel II

heden tinglysningskontoret, der noterer ændringen på ejendomsbladet. Men tinglysning af ændringen er formentlig unødvendig, jfr. nedenfor s. 208¹⁷⁴.

Det er ikke direkte udtalt i lovgivningen, at en ændring af ejendomsforholdene, der er gennemført ved benyttelse af den heromtalte forenklede fremgangsmåde, skal respekteres af de pågældende ejeres kreditorer og godtroende omsætningserhververe. Der kan dog ikke være tvivl om, at ændringen, når den er registreret i matriklen, har denne retsvirkning. I modsat fald ville fritagelsen for tinglysning være mere tilsyneladende end reel. Er det registreret i matriklen, at et areal, hvis værdi ikke overstiger 30.000 kr., er overført fra ejendommen A til ejendommen B, omfatter et udlæg, der foretages i A, ikke det pågældende areal, og hvis A sælges, bliver køberen ikke ejer af arealet, selv om han havde grund til at tro, at det hørte med til ejendommen. Modtageren af det overførte areal bliver med andre ord stillet, som om han havde fået tinglyst skøde på arealet. Det gælder, selv om notering af arealoverførslen på ejendommens blad i tingbogen ved en fejltagelse ikke har fundet sted.

De under 3 omtalte regler er eksempler på, at tyngdepunktet er ved at forskyde sig fra tinglysningen til registreringen i matriklen i tilfælde, hvor en overførsel af ret over fast ejendom er knyttet til matrikulære forandringer. Et andet eksempel er udstykningslovens § 22. Efter denne bestemmelse kan matrikelmyndighederne, hvis en overdragelse af en del af en fast ejendom eller et andet retsforhold, der forudsætter matrikulær forandring, ikke inden 3 måneder begæres registreret i matriklen, påbyde, at aftalen ophæves.

174. Den i udstykningslovens § 25, stk. 3, omhandlede værdigrænse (for tiden 30.000 kr.) gælder kun overdragelser. Det kan forekomme betænkeligt, at hævds erhvervelser er undtaget fra tinglysningskravet uanset værdien af det pågældende areal.

KAPITEL III

Grundlaget for tinglysning

I. Skriftlighed

Medens tinglysning oprindelig er sket mundtligt på tinge, blev det som allerede nævnt i indledningskapitlet meget tidligt reglen, at en oplæsning af en skriftlig aftale trådte i stedet for den mundtlige kontraktafslutning. Spor af udviklingen findes endnu i Danske Lov, der gentager Jyske Lovs regel om, at man skal skøde hus og jord på tinge, men straks efter taler om, at alle skøder skal læses og påskrives på tinget. Nu fordrer tinglysningslovens § 9 udtrykkeligt, at der som grundlag for tinglysning skal foreligge *et dokument*, der efter sit indhold går ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over en bestemt fast ejendom. Med hensyn til det reelle indhold af forskriften om, at dokumentet skal vedrøre en ret over fast ejendom, må der henvises til, hvad der er bemærket i det foregående kapitel. I øvrigt kan det fremhæves, at et dokument i denne henseende må opfattes som en formulering i skriftform¹, hvis indhold opfylder den stillede betingelse. Indholdet kan efter omstændighederne være nok så lakonisk, navnlig hvor det dokument, der lyses, fremtræder som et supplement til eller en påtegning på et tidligere udstedt dokument. En kvitteringspåtegning på et pantebrev er således at anse som et dokument, der ophæver panteretten i ejendommen. At et skøde kan have form af en transport på retten efter et tidligere udstedt skøde, er udtrykkeligt udtalt i TL § 6, 2. pkt.

II. Underskriftskravet

Til det tinglyste dokument må man yderligere stille den fordring, at det er forsynet med udstederens underskift. For private dokumenters vedkommende må dette i hvert fald gælde undtagelsesfrit, og underskriften må være meddelt

1. Mundtlig meddelelse fra skifteretten om konkursdekretets afsigelse er således ikke tilstrækkelig, U 1954.191 Ø.

Kapitel III

i hånden². Underskriften må ikke være meddelt med blyant eller på lignende måde³, en ulæselig underskrift må af dommeren kunne afvises, hvis det skønnes påkrævet⁴. Underskrift med firmanavn uden tilføjelse af navn synes ikke at opfylde underskriftskravet⁵. Fotokopier kan ikke danne grundlag for tinglysning⁶.

En uskriftkyndig vil kunne oprette et dokument, der kan være genstand for tinglysning, idet han underskriver med ført pen eller ved at påføre dokumentet segl, bomærke, fingeraftryk eller lignende mærke. Fremgår det herefter af dokumentet, at udstederen er uskriftkyndig, er det antaget, at tinglysning kun bør ske, når den i DL 5-1-7 foreskrevne form er iagttaget, hvilket også stemmer med fast praksis før tinglysningsloven⁷.

For offentlige dokumenters vedkommende lader det sig næppe fastholde, at underskriften altid skal være meddelt i hånden; i den udstrækning, hvor det i det pågældende forhold er brugeligt, må underskriften kunne påføres med et stempel eller tryk. Under alle omstændigheder må det dog af dokumentet fremgå, fra hvem det hidhører.

Er et dokument underskrevet i hånden af en anden end den angivne udsteder, vil det i reglen ikke blive dommeren bekendt. Skulle dommeren imidlertid undtagelsesvis være kommet til kendskab om, at dokumentet i virkeligheden ikke hidhører fra den angivne udsteder, må følgen antagelig være, at dokumentet må afvises fra tingbogen eller eventuelt allerede fra dagbogen. TL § 10 kræver ganske vist kun, at dokumentet *skal fremtræde som udstedt af* den, der er berettiget efter tingbogen. Men denne formulering, der er valgt med henblik på, at dommeren ikke har pligt til at prøve underskriftens ægthed, kan ikke være afgørende for tilfælde, hvor forholdet er oplyst for dommeren ved tinglysningen. Angiver udstederen at have rette vedkommendes samtykke til dokumentets udstedelse, må et sådant samtykke i hvert tilfælde være dokumenteret for dommeren i overensstemmelse med TL § 10, stk. 1 i.f.⁸; selv om samtykke dokumenteres, synes man dog af ordenshensyn at måtte afvise

2. Pantebrevspåtegning fra en bank med navnene på to af bankens medarbejdere påført med faksimilestempel og almindeligt stempel afvist, U 1988.741 Ø.
3. U 1928.340 V. Fr. Vinding Kruse i U 1928 B. 40 f.
4. Fr. Vinding Kruse l.c. s. 39 f; jfr. også Erik B. Neergaard i Fuldmægtigen 1962 s. 124.
5. U 1960.975 Ø, men næppe med føje U 1961.662 Ø, selv om udskriften af Aktieselskabsregistret attesterer, at det er den sædvanlige underskrift.
6. Om fuldmagt U 1969.794 Ø, om eksekutorbevilling U 1970.427 Ø.
7. U 1928.158 Ø, jfr. ER. s. 1107. Da kravet om attestation af vitterlighedsvidner i Danske Lov er uden forbindelse med tinglysningslovens regler om vitterlighedsvidners underskrift på skøder og pantebreve, må formen iagttages ved alle tinglyste dokumenter.
8. Om et af anmelderen angiveligt ifølge mundtlig fuldmagt rettet dokument U 1951.924 Ø.

III. Overstregninger og rettelser i dokumentet

tinglysning af dokumenter, der er underskrevet med trediemands navn. Foreligger der ikke samtykke til underskriften, er dokumentet falsk, og tinglysning afføder efter reglen i TL § 27, 2. pkt., ingen retsvirkning. Da derimod lysningen kan give anledning til, at der påføres statskassen erstatningsansvar, bør tinglysning ikke finde sted.

Med hensyn til negotiable pantebreve er det dog antaget, at aflysning kan finde sted på grundlag af en kvitteringspåtegning, om hvilken tinglysningsdommeren ved, at den er falsk⁹. Dette resultat støttes på, at betaling i god tro til den, der har pantebrevet i hænde med en i formen lovlig adkomst, virker frigørende for debitor og derfor naturligvis også medfører panterettens bortfald. Ræsonnementet slår imidlertid ikke til; om kvitteringen er meddelt efter en debitor frigørende betaling, fremgår ikke af den falske påtegning og kan ikke afgøres af dommeren i forbindelse med tinglysningsspørgsmålet. Er forfalskningen foretaget af skyldneren selv, eller han har gjort sig skyldig i svig eller uagtsomhed ved betalingen, består panteretten fremdeles. Den naturlige følge heraf synes at være, at dommeren kun kan udlette panteretten på grundlag af en erklæring, som enten hidrører fra rette kreditor eller den, som dommeren dog anser for rette kreditor, eller en dom, der fastslår panterettens bortfald. Fastholder man ikke dette, åbner man vejen for nye svigagtige transaktioner, som medfører øget ansvar for statskassen¹⁰. Ud fra tilsvarende synspunkter må det antages, at dommeren uden hensyn til den materielle ret over pantebrevet må nægte at tinglyse transport eller kvitteringspåtegning, når det er oplyst, at en tidligere transportpåtegning er falsk. At ihændehabereren efter gbl. § 13 skal formodes at være berettiget efter gælds brevet, kan næppe være afgørende. Den formodning, der her opstilles, synes ikke så stærk, at man uden nærmere bevis for ihændehaberens ret kan betale eller erhverve ret over dokumentet, når det er oplyst, at en tidligere overdragelseserklæring er falsk¹¹.

III. Overstregninger og rettelser i dokumentet

At der i et dokument findes overstregninger og rettelser m.v., kan næppe udelukke tinglysning af dokumentet, selv om det kan forøge faren for falsk. Dokumentet kan dog fremtræde i en sådan skikkelse i henseende til utydelighed, overstregning, rettelser eller makulering, at en afvisning findes påkræ-

9. ER s. 956 f.

10. Jfr. nedenfor s. 319 f.

11. Herimod Torkild-Hansen i Sagførerbladet 1951.195 f, Komm. s. 231

Kapitel III

vet¹². Er et dokument én gang indleveret til tinglysning, men afvist eller trukket tilbage, synes ordenshensyn dog altid at måtte kræve, at derefter foretagne rettelser fremtræder som en ny, af udstederen foretagen disposition¹³.

IV. Private dokumenter skal fremtræde som dispositive

For private dokumenters vedkommende må det gælde, at dokumentet skal fremtræde som dispositivt, d.v.s. at erklæringen må være formet som en erklæring, der tilsigter at binde afgiveren. Dokumentet behøver vel ikke at være affattet med henblik på tinglysning¹⁴. Men en mere tilfældig udtalelse i et brev, der bekræfter eller forudsætter eksistensen af en ret over fast ejendom, vil ikke kunne lyses som en anerkendelse af rettens eksistens, hvad enten brevet er rettet til den eventuelt berettigede eller til trediemand. At aftalen skal yderligere uddybes, udelukker i og for sig ikke tinglysning. Ikke blot en slutseddel og en forkontrakt, men om fornødent endog et tilbud, kan derfor være genstand for lysning, når blot dispositionen desuagtet kan siges at have et tilstrækkelig klart og endeligt indhold¹⁵.

V. I almindelighed udstedt af den, der forpligter sig

En følge af det private dokumentes dispositive karakter må være, at det som hovedregel må være udstedt af den, som forpligter sig ved dokumentet. Selv om dokumentet er et led i en gensidigt bebyrdende aftale, formes dokumentet ofte som en rent ensidig deklaration om behæftelse af ejendommen; kun ejendommens ejer behøver da at underskrive, uden at det er nødvendigt at gøre afvigelse herfra, fordi der til forpligtelsen er knyttet betingelser, der skal opfyldes af den anden part. Er dispositionen imidlertid formet som en gensidigt bebyrdende aftale, således at man kan formode, at endelig bindende aftale først er indgået, når begge parter har underskrevet dokumentet, bør man næppe nøjes med underskrift af overdrageren, men bør forlange begge parters underskrift. I praksis forlanger man derfor også begge parters underskrift på

12. V.L.T. 1948.328, U 1971.823 H og nfr. s. 150.

13. U 1951.924 Ø, U 1979.204 V, jfr. Arne Frederiksen i Juristen 1943.199 f.

14. U 1970.410 Ø.

15. U 1929.776 V, U 1981.1055 V, jfr. ER s. 964, v. Eyben: Formuerettigheder s. 263 f; jfr. også nfr. s. 100 ff.

V. I almindelighed udstedt af den, der forpligter sig

de sædvanlige, betingede skøder, hvorved køberen ved sin underskrift forpligter sig til at erlægge købesummen. Derimod kræves køberens underskrift ikke på endeligt skøde, medmindre køberen har stillet betingelser i det betingede skøde¹⁶. Ændres indholdet af en tidligere tinglyst aftale, er den forpligtedes underskrift tilstrækkelig, hvis ændringen udelukkende går ud på at forøge forpligtelsen for ham; går dispositionen udelukkende ud på at lette byrden ved den tidligere disposition, må den berettigedes underskrift være fyldestgørende. F.eks. kræver en påtegning på et pantebrev om højere rente skyldnerens underskrift, medens en nedsættelse af renten nødvendiggør, at panthaveren skriver under. Dette gælder, selv om dispositionen indeholder reservationer, som dog ikke forandrer dispositionens karakter af ensidig lempelse, f.eks. når en panthaver indgår på at respektere en ny forprioritet, men samtidig forbeholder sig oprykningssret efter denne¹⁷. Hvor derimod begge parter giver afkald på noget af deres ret, f.eks. hvis lejerer opgiver en del af det lejede imod en lejenedsættelse, må aftalen om ændring af kontrakten være underskrevet af begge parter¹⁸.

Undtagelsesvis kan det imidlertid forekomme, at et dokument kan danne grundlaget for tinglysning eller afløsning skønt ikke udstedt i overensstemmelse med foranstående, lejelovens § 7, stk. 4¹⁹. Også ellers synes man at kunne

16. Om underskriften på endeligt skøde på en først efter det tidligere skødes udstedelse udstykket parcel V.L.T. 1948.366.
17. U 1928.346 V, 744 V. Den herved givne begrundelse, at skyldneren allerede ved den tilsigtede belåning eller omprioritering har samtykket i vilkåret, er dog ikke fyldestgørende; dels er det ikke sikkert, at vilkåret ikke er tilføjet ensidigt af panthaveren, dels må dommeren, hvis skyldnerens samtykke kræves, dog påse, at det foreligger i den i tinglysningsloven foreskrevne, skriftlige form. Indeholder et pantebrev bestemmelse om, at skyldneren – eventuelt under nærmere angivne betingelser – er berettiget til forud at optage andet lån, er dette en fra først af fastsat begrænsning i den af pantsætteren indrømmede panteret, som ikke kan nødvendiggøre kreditors medunderskrift på pantebrevet, for at bestemmelsen skal anses som virksom. U 1929.446 V, jfr. 1929.777 V, men derimod 1929.180 Ø. På lignende måde må det opfattes, når et pantebrev indeholder særlige vilkår, f.eks. om, at en trediemand skal være berettiget til at kvittere pantegælden, U 1928.557 V (se også 1961.828 V) og 1983.949 V, eller at meddelelser til panthaveren kan sendes til en nærmere angiven person eller institution, hvilket er hyppigt forekommende i ejerpantebreve. At kreditors samtykke ikke kræves i sådanne tilfælde, behøver derfor ikke at støttes på en formodet bemyndigelse fra denne, jfr. U 1937.419 Ø.
18. U 1960.864 V.
19. Det må dog antages, at opsigelsen må være afgivet ikke blot i overensstemmelse med lejekontraktens opsigelsesbestemmelser, men også være stemmende med lejeloven.

Kapitel III

antage, at bevis, f.eks. ved dødsattest, må kunne danne grundlag for udslettelse²⁰. Bestemmelse om, at et pantebrev skal kunne kvitteres af en anden end pantekreditor²¹, eller at udslettelse af et betinget skøde kan ske på grundlag af sælgerens erklæring om, at forpligtelserne efter et betinget skøde er misligholdt²², forekommer undertiden og anses ikke som stridende mod tinglysningslovens regler²³.

VI. Særligt om offentlige dokumenter

At et offentligt dokument ligesom et privat skal gå ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over fast ejendom, er ikke udtrykkeligt foreskrevet i tinglysningsloven, men må anses som en selvfølge²⁴. Tinglysningsbegæringen behøver ikke at fremsættes af den ifølge tingbogen berettigede, men kan fremsættes af andre, der har en retlig interesse i lysningen²⁵.

A. Det formelle grundlag for lysningen

Som grundlag for lysningen af en offentlig retshandling kræver TL § 12 enten en erklæring fra vedkommende offentlige myndighed eller en udskrift af dens bøger. Hvad der i det enkelte tilfælde kræves, må bero på beskaffenheden af

20. Jfr. U 1867.1019. Ved afgørelsen i V.L.T. 1955.236 er det med rette antaget, at endelig adkomst ikke kan lyses, fordi købesummen er deponeret, idet det ikke kan udelukkes, at vægning ved at give endeligt skøde er berettiget. Om lysning af adkomst for statens jordlovsudvalg på grundlag af salgstilbud med påtegnet accept U 1956.204 Ø.

21. U 1928.557 V, 1961.828 V, jfr. 819 V, 1983.949 V.

22. Jfr. herved U 1935.989 Ø.

23. Om et særligt tilfælde af lysning af erklæring fra den efter tingbogen berettigede se U 1935.783 V, jfr. også 1935.958 V.

24. Mindre følgerigtigt, men hensigtsmæssigt er det derfor, når det ved afgørelsen i U 1961.69 H antoges, at en meddelelse om, at der ville blive pålagt nærmere angivne ejendomme bidrag til landvindingsforetagende, kunne tinglyses.

Et klart brud på almindelige grundsætninger er gjort ved den stedfindende tinglysning af vielsesattester som rådighedsindskrænkning for en persons ægtefælle, jfr. foran s. 57 ff. Selv om den i ægteskabsloven af 1925 § 18 hjemlede rådighedsindskrænkning antages at kunne sikres ved tinglysning, er det åbenbart, at vielsesattesten kun kan bevise, at ægteskab er indgået på et givet tidspunkt, men ikke, at andre betingelser for, at § 18 kan finde anvendelse, er opfyldt. En ikke unaturlig følge af det mangelfulde tinglysningsgrundlag er også, at udslettelse kan ske uden sædvanligt autentisk bevismateriale, når det oplyses, at der er hengået lang tid siden samlivsophævelsen, U 1976.597 V, jfr. 1972.430 V. Om spørgsmålet, hvorvidt tinglysning af vielsesattest kan ske efter samlivsophævelse, se ovenfor s. 58 ved og i note 92 samt Ernst Andersen: Familieret, 3. udg. s. 81 f og Peter Vesterdorf i Familieret, 3. udg. s. 383 f.

25. U 1980.944 Ø.

den rettighed, der skal tinglyses. Ved tinglysning af en dom, en lokalplan eller lignende, hvor enkeltheder af den trufne afgørelse har betydning, kan man ikke nøjes med en erklæring, men må lade udskrift af dommen eller lokalplanen med tilhørende kort tinglyse, således at en fuldstændig genpart henlægges i akten. Er virkningerne af den trufne afgørelse derimod absolut lovbestemte som i tilfælde af arvingers overtagelse af dødsboet til privat skifte, udlæg eller konkurs, er en attestation af eller meddelelse om den trufne afgørelse fyldestgørende. Ved lysning af ekspropriation anses det for tilstrækkeligt, at der af vedkommende kompetente myndighed sendes tinglysningskontoret en meddelelse om, at ekspropriation af nærmere angivet indhold er foretaget, uden at det er nødvendigt at angive de nærmere vilkår i henseende til erstatning. Dette kan dog ikke gælde, hvis det undtagelsesvis kan antages, at ekspropriationen er betinget af erstatningens udredelse, f.eks. ved ekspropriation af nødvej efter loven om private vejrettigheder²⁶. Ved foreløbig lysning af ekspropriation af udstykket del af fast ejendom er det tilstrækkeligt, at der gives en meddelelse om, at ekspropriation er foretaget²⁷. Hvor der for en meddelt dispensation fra bygningslovgivningen er fastsat særlige betingelser, tinglyses det nærmere indhold heraf ikke, men kun en kort meddelelse om, at sådanne vilkår er fastsat; denne særregel må anses begrundet i, at der her er tale om en tinglysning uden for, hvad tinglysningslovens regler kræver²⁸.

B. Inden for den pågældende myndigheds kompetence

Den udskrift eller erklæring, der skal kunne tinglyses, må angå noget, som det falder inden for den offentlige myndigheds lovbestemte kompetence at træffe afgørelse om²⁹. Det er derfor næppe rigtigt, at man har modtaget pantebreve til udslettelse bl.a. på grundlag af en attestation fra skifteretten af, at en advokat havde haft bemyndigelse til at udlægge pantebrevet til tre af arvingerne i et privat behandlet bo³⁰. Denne bemyndigelse kunne kun hidrøre fra arvingerne i boet, og den af skifteretten givne bevidnelse måtte anses som irrelevant. På grundlag af en retsbogsudskrift må man naturligvis kunne tinglyse retsforlig, der har karakteren af en på særlig måde bekræftet aftale³¹. Men i øvrigt bør parts- og vidneforklaringer til retsbogen, f.eks. om eksistensen eller ikke-

26. Jfr. nfr. s. 155.

27. Foran s. 80.

28. Foran s. 49 ff.

29. Jfr. U 1984.893 Ø. Om prøvelse af dokumentets gyldighed i øvrigt nfr. s. 227 ff.

30. V.L.T. 1944.257.

31. Om lysning af forlig, hvorved panteret indrømmes, dog nfr. s. 132. Om forlig indgået for kommissarius i ekspropriationssager V.L.T. 1951.154 og om forlig, der godkendes af vandløbsmyndighederne, V.L.T. 1951.31.

eksistensen af en ret over fast ejendom, ikke kunne danne grundlag for lysning, allerede fordi vedkommendes udtalelse til retsbogen ikke har den dispositive karakter, der må fordres³². I strid hermed er det antaget, at en købers erkendelse inden fogedretten af, at han har misligholdt sine forpligtelser ifølge et betinget skøde, er tilstrækkeligt grundlag for udslettelse af skødet. I situationen havde fogedretten dog også afsagt kendelse om købers udsættelse af ejendommen³³. Meddelelser, der sendes tinglysningsdommeren fra Matrikelmyndigheden om matrikulære forandringer, noteres i tingbogen; men de kan formentlig ikke siges at danne tinglysningsgrundlag, hvorimod forholdet må opfattes således, at den ved matrikelforandringen stedfundne forandring i ejendomsgrænserne i en vis udstrækning er gyldig uden tinglysning³⁴.

C. Lysning af ikke retskraftige afgørelser³⁵

Et privat dokument kan naturligvis tinglyses uden hensyn til den mulighed, der kan være for, at det senere kan blive erklæret helt eller delvis ugyldigt eller uvirksomt ved dom. Den skade, som dokumentets udsteder herved kan lide, vil han i reglen kunne give sin egen letsindighed skylden for. Mere vanskeligt er det at træffe afgørelse om, hvorvidt et offentligt dokument kan tinglyses uden hensyn til den mulighed, der kan være for senere ændring af den trufne afgørelse. Er der tale om en forvaltningsakt, kan man spørge, om muligheden for at få afgørelsen ændret ved klage til højere myndighed eller for at indbringe afgørelsen for domstolene skulle kunne udelukke tinglysning. For judicielle afgørelses vedkommende kan man spørge, om muligheden for anke eller kære medfører, at lysning ikke kan finde sted.

Før tinglysningsloven var der ikke knyttet noget afgørende problem til lysningen af administrative eller judicielle afgørelser, der ikke var endelige. Hvis f.eks. auktionsskøde var udfærdiget, var det en følge af de gældende regler, at ikke blot auktionsskøberens egen ret, men også senere erhververes ret måtte bortfalde, hvis auktionen blev omstødt. Da man yderligere tinglæste ethvert dokument, der havde betydning for ejendommens retsforhold, kunne der ikke være tvivl om, at også afgørelser, der ikke havde endegyldig retsgyldighed, kunne tinglæses. Men efter at TL § 27 har gennemført princippet om tingbogens troværdighed, volder lysningen af ikke retskraftige afgørelser større betænkelighed.

32. Foran s. 86.

33. V.L.T. 1944.313 og v. Eyben: Formuerettigheder s. 269; jfr. endv. nfr. s. 150 ff.

34. Foran s. 79 ff. For så vidt man i afgørelsen i U 1930.560 V vil indlægge den antagelse, at en vejret kan tinglyses på grundlag af matrikelkortet og noteringen i matrikens dokumenter, hvis der ikke er proces om vejen, er afgørelsen ikke rigtig.

35. Jfr. v. Eyben: Formuerettigheder s. 278 ff.

2. Judicielle afgørelser

1. Administrative afgørelser

Tinglysningsloven tager ikke selv stilling til det her omhandlede spørgsmål. For de administrative afgørelses vedkommende gælder, at beslutninger om ekspropriation tinglyses uden hensyn til, at lovligheden kan prøves ved domstolene³⁶. En fredningskendelse kan lyses, selv om den skal forelægges for naturklagenævnet³⁷.

2. Judicielle afgørelser

a. For de judicielle afgørelses vedkommende er der givet særlige regler om *mortifikationsdomme* i § 8 i lov nr. 145 af 13. april 1938. Herefter har en mortifikationsdom først virkning, når dommen er blevet endelig. Samme regel gælder efter rpl. § 476 om ejendomsdomme³⁸ og om domme om mortifikation af servitutter³⁹. Herefter må det antages, at mortifikations- og ejendomsdomme først kan tinglyses efter udløbet af den almindelige ankefrist med dokumentation for, at dommen ikke er appelleret⁴⁰.

b. I øvrigt er det ganske almindeligt, at *skifteudskrifter, meddelelser om udlæg, konkursdekreter, umyndiggørelsesdekreter o. lign.* tinglyses uden hensyn til muligheden for appel til højere ret. Ophæves forretningen, kan aflysning finde sted, uagtet at ophævelsen er appelleret til højere ret⁴¹.

c. Kun for de *egentlige domme* synes der at bestå en opfattelse, hvorefter dommen først kan lyses, når ankefristen er udløbet, uden at anke eller kære er iværksat, eller dommen er inappellabel. F.eks. kan henvises til et retstilfælde, hvor en dom, der var appelleret, kun tinglystes foreløbigt⁴². Selve spørgsmålet, om det havde været nødvendigt at lade lysningen have foreløbig karakter, er ikke påkendt i kendelsen, der derimod – sikkert med rette – antager, at

36. Ved afgørelsen i U 1972.921 V er det dog antaget, at en ekspropriationsbeslutning ikke kunne tinglyses, før den efter afholdelse af åstedsforretning var blevet bindende for ekspropriaten. Om tinglysning af en servitut trods tvivl om kommunens ret til at godkende dens lysning U 1981.131 V.

37. V.L.T. 1954.321.

38. Om, at ejendomsdom er at anse som endelig efter udløbet af den almindelige ankefrist, U 1940.942 V.

39. For disse dommes vedkommende gælder efter § 7, stk. 2, i lov nr. 67 af 14. april 1905 den ejendommelige regel, at anke uden oprejsningsbevilling må iværksættes i 3 år efter dommens afsigelse, når dommen er afsagt ved underret af en enkelt dommer. Inden udløbet af denne frist må servituten ikke udslettes af tingbogen.

40. Jfr. herved U 1953.635 Ø; sml. v. Eyben: Formuerettigheder s. 278 f. Anderledes Svend Ipsen i Juristen 1960.29 f.

41. U 1975.130 H.

42. U 1938.126 V.

Kapitel III

appellen ikke var til hinder for den foreløbige tinglysning. Navnlig kan retsplejelovens regler om appellens opsættende virkning ikke være til hinder for den foreløbige lysning. Når man imidlertid henser til, at foreløbig tinglysning kun er foreskrevet ved TL § 12, stk. 4, og § 33, så længe domsafgørelse endnu ikke foreligger, og til den før tinglysningsloven gældende almindelige adgang til tinglysning samt til praksis for de øvrige administrative og judicielle afgørelser, synes det mest nærliggende at antage, at også egentlige domme kan tinglyses endeligt uden hensyn til, at appelfristen ikke er udløbet, eller appel endog er iværksat⁴³. Er dette sket, må den anden part i processen imidlertid have adgang til at sikre sin ret gennem en foreløbig lysning efter analogien af §§ 12, stk. 4, og 33.

VII. En bestemt fast ejendom (TL § 10, stk. 1)

Efter TL § 10, stk. 1, skal den tinglyste ret angå *en bestemt fast ejendom*. De fremhævede ord sigter til, at der ikke ved et tinglyst dokument kan stiftes ret over en del af fast ejendom, men retten skal stedse omfatte ejendommen som helhed.

A. Hvad der forstås herved⁴⁴

Ved en bestemt ejendom forstås som regel det, som i *udstykningslovens* § 2 betegnes som en samlet fast ejendom, d.v.s. jorder, som i matriklen er anført under ét matr. nr., eller flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet. Hvis en samlet fast ejendom er noteret i matriklen som en landbrugsejendom, omfatter den tillige arealer, der ifølge landbrugsloven skal henregnes til landbrugsejendommen, jfr. lovens §§ 2 og 3⁴⁵. Den omstændighed alene, at flere, samme ejer tilhørende matr. nr.e er opført på samme blad i tingbogen, medfører derimod ikke, at disse ikke kan særskilt afhændes eller behæftes⁴⁶.

43. Afvigende W.E. v. Eyben i Juristen 1951.57 og Formuerettigheder s. 279.

44. Jfr. v. Eyben: Formuerettigheder s. 284 ff og LPK s. 122 ff.

45. At en ejendom er beliggende i flere retskredse, udelukker ikke, at den udgør en samlet fast ejendom, U 1929.936 V. Det bør da ved tinglysningen påses, at lysning af skøder, pantebreve og brugskontrakter lyses, respektive aflyses i hver retskreds, jfr. herved U 1971.823 H. Om en ejendoms andel i fælleslod se udstykningslovens § 2, stk. 3, jfr. nfr. s. 184.

46. TL § 19, stk. 2, er ophævet ved lov nr. 281 af 29. april 1992, der – f.s.v. angår dette punkt – træder i kraft, efterhånden som man i de enkelte retskredse går over til at føre tingbogen på edb. Der vil herefter ikke længere ske samnotering af ejendomme, der ikke udgør en ejendomsretlig enhed, jfr. betænkning 1177/1989 s. 123.

C. Aftaler, der umiddelbart kun angår en del af ejendommen

Også en umatrikuleret ejendom – jfr. udstykningslovens § 4, stk. 2 – må betragtes som en bestemt fast ejendom. Det samme gælder derimod ikke umatrikulerede arealer i øvrigt, jfr. udstykningslovens §§ 14 og 16⁴⁷. En *bygning*, der tilhører en anden end grundens ejer *eller er opført på søterritoriet*, må anses som en særskilt ejendom, når der for bygningen er eller bliver oprettet eget blad i tingbogen, TL § 19⁴⁸. Også en ejerlejlighed er en bestemt fast ejendom.

B. Begrundelse for reglen i TL § 10, stk. 1

Princippet om, at enhver ret over fast ejendom skal omfatte ejendommen som helhed, skyldes for skøder og langvarige brugskontrakter udstykningslovens krav om forudgående udstykning⁴⁹. Når det også herudover er udelukket at lade tinglyse særskilt behæftelse af en del af en samlet fast ejendom, er reglen navnlig begrundet i de vanskeligheder, der kunne opstå på tvangsauktion, hvis de enkelte rettighedshavere eller nogle af dem kun skulle fyldestgøres af det, som en del af ejendommen indbringer. Derfor er navnlig en særskilt pantsætning af en del af en fast ejendom udelukket⁵⁰.

C. Aftaler, der umiddelbart kun angår en del af ejendommen

Bestemmelsen i TL § 10, stk. 1, gælder i og for sig også for *servitutter og andre byrder*⁵¹. Men en væsentlig begrænsning i grundsætningen ligger dog deri, at der intet er til hinder for, at man – afset fra afhændelse og langvarig brugsoverdragelse – træffer aftale, som umiddelbart efter aftalens principale indhold kun lægger en byrde på en del af en fast ejendom, når blot hele ejendommen på tvangsauktion hæfter for forpligtelsen til at udrede erstatning, hvis hæftelsen ikke overtages af auktionskøberen. Navnlig vil det gælde om mangfoldige servitutter, at de ofte umiddelbart kun angår et enkelt matr. nr. eller en afgrænset del af et matr. nr. Dokumentet kan da i tingbogen noteres alene som hæftende på et enkelt eller enkelte matr. nr.e, cirkl. om t. § 21, stk. 2⁵². Også en *forkøbsret* eller en *køberet* til en del af en samlet ejendom vil kunne tinglys-

47. Om begrebet "umatrikuleret ejendom" se nærmere nfr. s. 184 f.

48. Selv om TL § 19 først og fremmest har henblik på bygninger, der er opført af lederen, frembyder en afgørelse i U 1964.685 Ø eksempel på, at man har lyst overdragelse af andele af en beboelsesbygning opført af grundens ejer, der forbeholdt sig retten til grunden mod betaling af leje. Modsat U 1983.449 V, 1984.1000 V og 1985.305 H.

49. Jfr. herom og om adgangen til foreløbig tinglysning af skøder eller brugskontrakter vedrørende udstykket del af fast ejendom nfr. s. 179 ff.

50. Om undtagelser med hensyn til pantsætning se nfr. s. 189 ff og 203. – Om U 1964.746 V se nfr. s. 370 note 18.

51. U 1931.356 V, jfr. 1936.1131 V.

52. U 1936.1131 V.

Kapitel III

ses. Endelig må man vistnok kunne tinglyse en ret til en *bygning, som er solgt til nedbrydning*⁵³; er en bygning eller andet anlæg opført på fremmed ejendom, og ejeren af bygningen eller anlægget antages at have en *borttagelsesret*, må tinglysning også kunne ske herom. Men da borttagelsesretten i dette tilfælde slet ikke hviler som en hæftelse på ejendommens almindelige værdi, kan princippet om, at hæftelsen skal omfatte ejendommen som helhed, ikke finde anvendelse⁵⁴.

D. Servitutters hæftelse efter udstykning (TL § 22, jfr. § 32)

En yderligere begrænsning i princippet om, at enhver ret over ejendommen skal omfatte ejendommen som helhed, indeholder også TL § 22. Efter denne bestemmelse skal en servitut eller lignende hæftelse ved udstykning og påfølgende afhændelse kun noteres på den eller de parceller, som hæftelsen umiddelbart vedrører efter sit principale indhold. Herefter vil udstykningen naturligvis ikke berøre servitutens udøvelse; men på tvangsauktionen kan udslettelsen af servitutten på en del af ejendommen medføre en alvorlig forringelse af servitutens retsbeskyttelse, når de forud prioriterede panthavere vælger at holde sig først til de parceller, hvorpå servitutten hæfter, eller måske endog har ladet de øvrige parceller udgå af deres pant. Til sikring af den servitutberettigede hjemler TL § 32 da en ejendommelig statsgaranti, idet hans tab erstattes af statskassen⁵⁵.

Tinglysningslovens krav om, at alle rettigheder over fast ejendom skal omfatte ejendommen som helhed, dækker – fraset udstykningslovens krav om udstykning i visse tilfælde – således kun over den spinkle realitet, at en erstatning for rettens udslettelse på tvangsauktion, hvis sådan erstatning kan kræves af ejendommens provenu, skal dækkes efter den almindelige prioritetsorden blandt de i den samlede ejendom berettigede og ikke alene af en del af ejendommen, som ikke uden udstykning kan særskilt afhændes.

E. Om anpartslejligheder

Allerede før ejerlejlighedsloven af 8. juni 1966 er det ikke sjældent, at flere har erhvervet en ejendom i forening, således at hver af samejerne fik ret til at benytte afgrænsede dele af de på ejendommen værende bygninger. For så vidt der ikke herved sker nogen opdeling af grunden⁵⁶, støder sådanne aftaler ikke på hindringer i udstykningsloven. Desuagtet er denne samejeform ikke synder-

53. Anderledes H. Krag Jespersen: Ejendomsbestanddele og tilbehørspant s. 13.

54. Jfr. Tingsret s. 86, men v. Eyben: Formuerettigheder s. 285 ff.

55. Nfr. s. 197 og 331.

56. Jfr. U 1975.1033 H, jfr. 1036 H, 1039 H, 1041 H samt 1980.243 V.

ligt anvendt undtagen for boliger for kun to familier. Efter at der var gjort betydelige indskrænkninger i retten til at opdele ejendomme i ejerlejligheder, blev en række ejendomme i stedet overdraget på samejevilkår med ret til særskilt brug, hvad der i visse henseender er enklere og billigere end opdelingen i ejerlejligheder. Da denne fremgangsmåde imidlertid kunne forspilde formålet med ejerlejlighedsloven, er det ved lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber nr. 239 af 8. juni 1979 med senere ændringer (se lovbkg. nr. 686 af 30. juli 1992 med senere ændringer)⁵⁷ forbudt at overdrage en anpart af en fast ejendom med mere end to beboelseslejligheder i ejendommen, såfremt anparten er forbundet med brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen, eller det er en forudsætning for aftalen, at erhververen opnår en sådan ret. Undtagelse er dog gjort for det tilfælde, at ejeren af en anpart overdrager sin samlede ejendomsret vedrørende ejendommen til en enkelt erhverver eller til flere medlemmer af overdragerens familie i forening, hvorved allerede stiftede rettigheder til brug af en beboelseslejlighed kan bevares. Endvidere er det i samme lovs § 13, stk. 4, bestemt, at yderligere undtagelse gøres, ved overdragelse af en anpart i en ejendom, hvor en eller flere anpartsoverdragelser er anmeldt til tinglysning inden den 13. februar 1976, og erhververen af anparten mindst et år forud for aftalen har opnået et ikke-tidsbegrænset lejemål om lejligheden, og han siden har boet i ejendommen. Forbudet er senere udvidet til også at omfatte anparter af fast ejendom, hvorpå der alene findes to beboelseslejligheder i form af fritliggende eller sammenbyggede enfamiliehuse med eventuelt tilhørende småbygninger, såfremt udstykning er mulig.

I den formulering, § 13 havde indtil maj 1994, kunne forbudet formentlig ikke antages at omfatte tilfælde, hvor ejendomsretten til en ejendom overdroges i sin helhed, selvom det skete til flere samejere i forening⁵⁸.

Heri er imidlertid sket en ændring ved lov nr. 335 af 10. maj 1994, idet der i § 13 som et nyt stk. 2 er indføjet en bestemmelse af følgende indhold: "Der kan ikke ske overdragelse af en fast ejendom til flere erhververe, såfremt der til en eller flere anparter er knyttet brugsret til beboelseslejlighed i ejendommen."

At betingelserne for anpartens erhvervelse er opfyldt, skal påses ved tinglysningen ved overdragerens erklæring i overensstemmelse med lov om boligfællesskaber § 17.

57. Jfr. bmcirkl. nr. 12 af 21. januar 1981.

58. Jfr. U 1976.845 V, U 77.634 H og U 1980.688 Ø, smlg. U 1990.308 H. Der var her givetvis tale om et utilsigtet "hul" i forbudet, som man forsøgte at lukke ved lovændringer i 1979 og 1980, men da ændringerne søgtes foretaget ved uklare omformuleringer af undtagelsesbestemmelsen i stk. 2, og ikke i selve forbudet i stk. 1, forblev retstilstanden uændret, jfr. Peter Blok: *Ejerlejligheder*, 2. udg. s. 677.

Kapitel III

Er erhververen af en anpart af ejendommen i forvejen lejer af en beboelseslejlighed i ejendommen, uden at der i den anledning sker ændring i aftalen om lejemålet, er erhvervelsen vel ikke forbudt, men almindelige regler om beslutninger om ejendommen kan vel sikre lejerens fortsatte brug. Men erhververen kan ikke permanent knytte brugsretten til en anpart, således at videresalg af anparten giver ret til at overtage lejligheden.

F. Om ejerlejligheder

En nydannelse inden for dansk tingsret skete ved lov nr. 199 af 8. juni 1966 om ejerlejligheder, idet der også i forhold til tinglysningsvæsenet blev givet adgang til at stifte særskilt ejendomsret til lejligheder, butikker, kontorer, lagerrum, værelser til beboelse og andre særskilt afgrænsede husrum. Når en ejendom i overensstemmelse med lovbkg. nr. 601 af 21. august 1990 er opdelt i ejerlejligheder, betragtes lejligheden og de dertil knyttede rettigheder til grunden, fælles bestanddele og tilbehør som en bestemt fast ejendom med eget blad i tingbogen. De nærmere regler om tinglysningen af rettigheder over ejerlejligheder er fastsat, jfr. bkg. om t. i t. kap. 6, og cirkl. om t. kap. 8.

Adgangen til opdeling af ejendomme i ejerlejligheder er flere gange ændret og findes nu i ovennævnte lovebekendtgørelse. Efter ejerlejlighedslovens § 10 finder loven kun anvendelse på

1. Bygninger, hvis opførelse er påbegyndt efter 1. juli 1966.
2. Bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end to beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenomsrum, og hvor hver enkelt lejlighed opfylder en række i loven nærmere specificerede krav til lejlighedens størrelse og indretning.
3. Bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, jfr. dog § 27 i lov om bygningsfredning.
4. Bygninger, der udelukkende anvendes til andet end beboelse.
5. Bygninger, der lovligt er opdelt i ejerlejligheder i henhold til tidligere lovgivning.
6. Bygninger, hvoraf en del på nærmere angivne vilkår skal indrettes til ældreboliger.
7. Kondemnerede bygninger, hvoraf en del på nærmere angivne vilkår indrettes til ungdomsboliger.

Loven anvendes ikke på

1. Landejendomme, jfr. lov om landbrugsejendomme.
2. Ejendomme, der tilhører almennyttige boligselskaber, jfr. kap. II i lov om boligbyggeri, og som indeholder boliger og sædvanlige fælles faciliteter til

brug for boligtagerne. Såfremt ejendommen tillige indeholder erhvervslejligheder, kan disse hver for sig gøres til selvstændige ejerlejligheder⁵⁹.

3. Ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger.

Ejerlejligheder kan kun oprettes i ejendomme, der i deres helhed opdeles i ejerlejligheder⁶⁰, og kun, når en landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig, jfr. ejerlejlighedslovens § 3.

Sidste led i § 3 er indføjet ved lov nr. 138 af 7. marts 1990. At udstykning er umulig, kan skyldes, at opdelingen ikke kan finde sted udelukkende ved lodrette snit. Man kunne stille spørgsmålet, om opdeling i ejerlejligheder er forenelig med ejerlejlighedslovens § 3, hvis udstykning nok er teknisk mulig, men udstykningstilladelse ikke kan opnås. Før lovændringen havde retspraksis fastslået, at opdeling i ejerlejligheder, således at fysisk adskilte bygninger beliggende på samme matrikelnummer kunne udgøre hver sin ejerlejlighed, stred mod ejerlejlighedslovens forudsætninger⁶¹. I bemærkningerne til ændringsloven siges imidlertid følgende: "I tilfælde, hvor de fysiske betingelser for at anvende udstykningssystemet er til stede, men hvor udstykningstilladelse ikke har kunnet opnås, må landinspektøren i forbindelse med anmeldelse til tinglysning af ejendommens opdeling i ejerlejligheder dokumentere over for tinglysningsdommeren, at der er meddelt afslag på ansøgning om udstykning"⁶². Udtalelsen forekommer i sin generelle form at være uforenelig med tidligere domspraksis. Hvad angår helårsbeboelse vil byggelovens § 10 A som formuleret ved lov 138.1990 fremover bevirke, at enfamilieshuse opføres på en sådan måde, at efterfølgende udstykning bliver mulig, men problemet kan stadig komme til at foreligge ved f.eks. sommerhusbyggeri, erhvervsbyggeri eller blandet bebyggelse⁶³.

59. U 1986.826 Ø.

60. Om den fortolkningstvivl, som denne bestemmelse kan give anledning til, kan henvises til Peter Blok: Ejerlejligheder, 2. udg. s. 99 ff. Før opdelingen er gennemført ved anmeldelse, kan der ikke lyses rettigheder over de enkelte lejligheder i ejendommen, U 1980.668 Ø. Samlet pantsætning med sideordnet panteret med pligt til relaxsation afvistes, fordi det ville være usikkert, om opdelingen skete i overensstemmelse med angivelserne. En efter anmeldelse af opdelingen gjort arrest i hovedejendommen kunne ikke lyses på lejlighedernes blad, selv om de stadig tilhørte den samme ejer, U 1981.359 Ø.

61. Jfr. U 1984.1107 H og U 1985.790 V, men anderledes U 1981.1078 Ø. Om retstilstanden før lovændringen se tillige Peter Blok: Ejerlejligheder, 2. udg. s. 93 ff.

62. Folketingstidende 89-90, tillæg A spalte 448. Se også vejledning nr. 122 om koordinering af lovgivningen om bebyggelse og ejendomsdannelse pkt. 7, hvor ovenstående citat gengives med tilføjelsen: "Opdeling vil herefter kunne ske, hvis betingelserne herfor i ejerlejlighedsloven i øvrigt er opfyldt".

63. I afgørelsen U 1994.336 Ø havde tinglysningsdommeren truffet afgørelse ud fra tidligere retspraksis. Østre Landsret kom ikke til at tage stilling til spørgsmålet, fordi opdelingen fandtes stridende mod ejerlejlighedslovens § 10. Se om problemstillingen Lars Buhl i Landinspektøren 1994.49 ff. Se tillige Lars Ramhøj i U 1994 B 246.

Kapitel III

Også bygninger på lejet grund kan opdeles i ejerlejligheder.

Opdelingen af en ejendom i ejerlejligheder sker ved anmeldelse herom efter ejerens bestemmelse. Forinden eller samtidig med tinglysning af det første skøde på en ejerlejlighed skal der indgives anmeldelse om opdelingen, bkg. om t. i t. § 26, stk. 1. Med anmeldelsen skal følge en fortegnelse over ejerlejlighederne og et kort over hver enkelt lejlighed, to genparter af anmeldelsen og fortegnelsen og en genpart af kortene. I fortegnelsen skal angives:

- a. Ejerlejlighedernes beliggenhed, angivet ved matr. nr., gadenavn, husnr., etage m.v.
- b. Ejerlejlighedernes numre.
- c. Ejerlejlighedernes areal.
- d. Ejerlejlighedernes fordelingstal, hvis et sådant er fastsat.

Såvel kortene over de enkelte ejerlejligheder som under a-c nævnte oplysninger om ejerlejlighederne skal være attesteret af en landinspektør. I Københavns og Frederiksberg kommuner meddeles attestationen dog af henholdsvis stadskonduktøren og stadslandinspektøren, i de sønderjyske landsdele af vedkommende statslandinspektør.

Anmeldelsen kan noteres i tingbogen, når det på forskellig vis godtgøres, at bygningen opfylder betingelserne i ejerlejlighedslovens § 10 – se herom nærmere bkg. om t. i t. § 27.

Er der for ejerlejlighedsejendommen oprettet en vedtægt, der afviger fra den i henhold til ejerlejlighedslovens § 7 udfærdigede normalvedtægt, jfr. bkg. nr. 251 af 14. juni 1966, har den kun gyldighed, når den er tinglyst. For at afværge muligheden for, at vedtægten kan være gyldig i forhold til nogle, men ikke i forhold til alle ejere af ejerlejligheder i ejendommen, gælder dette også i forholdet mellem ejerlejlighedsejerne indbyrdes. Lysningen må formentlig kunne ske enten ved lysning af en fuldstændig vedtægt, der træder i stedet for normalvedtægten, eller som et for ejendommen gældende tillæg til normalvedtægten. Reglen i ejerlejlighedslovens § 7 vil kunne frembyde en del tvivl om, hvilke bestemmelser der kun gyldigt kan træffes ved vedtægtsændring, og hvilke der gyldigt kan optages i en i medfør af ejerlejlighedslovens § 5 udfærdiget husorden. Løbende beslutninger, f.eks. om opførelse af garager eller om tilslutning til et fjernvarmeanlæg, behøver næppe at ske i form af en vedtægtsændring, selv om de udgifter, der pålignes en ny ejer hertil, er mindre påregnelige. Er der derimod tale om en bemyndigelse for ejerforeningen til engang i fremtiden med et flertal at vedtage ekstraordinære, udgiftskrævende foranstaltninger, bør beslutningen formentlig være nedfældet i vedtægten. Ikke mindre tvivl kan opstå om, hvilke beslutninger der griber således ind i den

enkeltes retsstilling, at vedtagelsen må kræve tilslutning af alle lejligheds-ejerne⁶⁴.

Opdelingen i ejerlejligheder må i almindelighed have virkning fra anmeldelsen af opdelingen⁶⁵. Dog kan der allerede inden opdelingen tinglyses skøde på en ejerlejlighed betinget af ejendommens opdeling og med frist til dokumentation heraf på lignende måde, hvorpå der kan lyses skøde betinget af udstykning⁶⁶, men kun dersom ejendommen er opført efter 1. juni 1966. Er ejendommen ikke opført eller fuldført, vil en stedfunden opdeling og afhændelse i hvert fald medføre et fællesskab med hensyn til grunden⁶⁷.

G. Særligt om rettigheder ifølge offentlige dokumenter

At enhver ret over fast ejendom skal omfatte ejendommen i dens helhed, er ikke udtrykkeligt fastslået med hensyn til rettigheder, der stiftes ved et offentligt dokument, jfr. TL § 12; der kan imidlertid ikke være tvivl om, at princippet i en vis udstrækning må anvendes analogt. *Udlæg eller udpankning* bør ikke kunne foretages i en del af fast ejendom, medmindre udlægget sker til fyldestgørelse for en panteret, der er begrænset til en del af ejendommen⁶⁸. *Adkomst ifølge skifteattest* bør heller ikke noteres som vedrørende enkelte af de til en samlet fast ejendom hørende parceller. Ved *ekspropriationsservitutter eller offentligretlige rådighedsindskrænkninger*, der efter almindelige regler om lovgivningens regulering af ejendomsforholdene pålægges ejendommen, og som har fortrinsret frem for alle rettigheder af privatretlig oprindelse, er spørgsmålet uden praktisk betydning. Der er derfor næppe noget til hinder for, at en oversigtservitut, en lokalplan o. lign. betragtes som vedrørende en del af en ejendom⁶⁹. Er der derimod tale om at pålægge ejendommen bidragspligt, der kan føre til tvangsrealisation, er det imidlertid nødvendigt, at byrden

64. U 1974.1066 Ø, 1981.550 V. At den ejer, der har opdelt ejendommen, stemmer for usolgte lejligheder, er antaget ved afgørelsen i U 1976.583 V.

65. U 1968.163 Ø.

66. U 1971.714 Ø. I et sådant tilfælde ville det dog være rimeligt at fordrer godtgjort, at ejendommen opfylder lovens betingelser for at kunne opdeles i ejerlejligheder.

67. Ved ejendommens opdeling er udstykningslovens regler, jfr. nfr. s. 191 f, til hinder for, at indehaverne af ejerlejlighederne har ret til særskilt brug af en del af grunden, U 1978.331 H, 1979.444 Ø.

68. Nfr. s. 203. Om at særskilt udlæg ikke bør kunne ske i en bygning, der tilhører grundens ejer, se Knud Illum: Fast ejendom s. 31 note 6, jfr. dog U 1937.946 V.

69. Om en fredningsdeklaration se U 1955.572 Ø. Det er dog ikke rigtigt at sige, at arealet, der var en del af et umatrikuleret areal, opfyldte kravet om at være en bestemt fast ejendom, jfr. foran s. 93. Se også U 1936.1131 V, H. Roat Pedersen i Fuldmægtigen 1953.89 f og Holstein smst. 1954.33 f.

Kapitel III

lægges på hele ejendommen af hensyn til tvangsrealisationens gennemførelse⁷⁰.

VIII. Dokumentets indhold skal være endeligt fastsat⁷¹

Efter TL § 10, stk. 3, skal indholdet af det dokument, der anmeldes til tinglysning, være endeligt fastsat. Herved er det dog ikke udelukket, at den ved dokumentet stiftede ret kan være betinget eller knyttet til en tidsfrist⁷². Bestemmelsen får derfor hovedsagelig betydning, hvis den ved dokumentet stiftede ret er af en så ubestemt karakter, at der ikke vil kunne rejses noget retskrav på grundlag af dokumentet. Man kan dog ikke stille krav om, at indholdet af retten skal kunne udledes af dokumentet alene⁷³. Der vil f.eks. intet være til hinder for at tinglyse en køberet med hensyn til et sådant areal, som myndighederne måtte kræve lagt til ejendommen for at tillade en eksplosionsfarlig virksomhed. Også en forpligtelse, hvorefter ejeren af en fast ejendom skal yde bidrag til vedligeholdelse af en privat vej i forhold til den nytte, som han og andre lodsejere har af vejen, må anses for at have tilstrække-

70. I det i V.L.T. 1945.258 omhandlede retstilfælde havde en afvandingskommission kun udstrakt bidragspligten til de grundforbedrede parceller. Under sagen var der ikke spørgsmål om, hvorvidt kendelsen af denne grund burde være afvist, men kun om, hvorvidt den kunne tinglyses som vedrørende hele ejendommen, hvilket ikke antoges. I virkeligheden burde afvisning formentlig være sket, fordi det ikke vil være muligt at gøre sikkerhedsretten gældende ved iværksættelse af tvangsauktion. Lov nr. 599 af 14. november 1940, i henhold til hvilken bidrag var pålagt, nævner ejendommene som bidragspligtige og hjemler kun en fordeling på parceller i tilfælde af udstykning. Loven kan derfor ikke antages at indeholde hjemmel for den anvendte fremgangsmåde. En anden sag er, at landvæsenkommissionens kendelse har en rigtig kerne. Hæftelsen bør ligesom en servituthæftelse med begrænset stedligt område hvile på den samlede ejendom, men ved udstykningen kun følge det areal, som foranstaltningen angår, jfr. nfr. s. 199 f.

71. Jfr. v. Eyben: Formuerettigheder s. 263 og LPK s. 146 ff.

72. Dette gælder, selv om retten derved i visse retninger får en ubestemt karakter. F.eks. antoges begyndelsestiden for et pantebrevs amortisation at være tilstrækkelig bestemt fastsat til det tidspunkt, hvor forprioriteten var fuldt afdraget, U 1936.1145 Ø.

73. Bestemmelse om vej til grusgrav til brug for teglværk kunne ikke afvises, fordi det ikke fremgik, hvor vejen skulle placeres, U 1969.191 V. Derimod afvises et betinget skøde på et ikke særskilt matrikuleret areal, der ikke var beskrevet i skødet, der kun oplyste, at arealet var opmålt, U 1967.894 Ø. Ved U 1967.887 V afvises 3 pantebreve, da hovedstolen ikke fandtes endeligt fastsat.

lig bestemthed⁷⁴. Aftaler, der stifter sameje uden oplysning om andelenes størrelser, kan tinglyses uden hensyn til forskrifterne i TL § 10⁷⁵.

A. Dokumentet henviser til andre dokumenter eller til kort

Hvis et dokument med hensyn til det nærmere indhold af retten henviser til et andet dokument, må kravet om dispositionens endelige karakter medføre, at tinglysningsdommeren kan stille krav om, at det andet dokument medfølger, og genpart heraf henlægges i akten sammen med hoveddokumentet som et led i den tinglyste disposition⁷⁶. Henvises der til almindelige vilkår for afslutningen af entreprisekontrakter, foreningsvedtægter og lignende, der må antages let at kunne fremskaffes, kan det ikke være påkrævet, at det dokument, hvortil der henvises, skal medfølge ved lysningen.

Hvor en ret over en fast ejendom er nærmere stedfæstet til en del af ejendommen, kan der om fornødent stilles krav om, at der vedlægges et kort til henlæggelse i akten⁷⁷. I jmt.s cirk. nr. 50 af 27. april 1929 er det udtalt, at hvis et servitutdokument, et skøde eller andet dokument, hvori der til forståelse af dokumentets indhold henvises til et kort (matrikelkort, situationskort eller

74. Den afvigende opfattelse i U 1929 B 227 ff, 1930 B 126 f er uforenelig med, at den nævnte norm er stemmende med lovens regel for fordelingen af vejforpligtelsen i mangel af anden aftale, jfr. lov af 14. april 1865. Se herved også U 1943.1171 V og Knud Illum: Servitutter s. 169 note 27.

75. Jfr. U 1972.905 V og forudsætningen i bkg. om t. i t. § 30.

76. Jfr. nfr. s. 135. Kendelsen i U 1964.318 V lægger vægt på, at de uden for de anmeldte dokumenter liggende oplysningskilder, til hvilke der henvises, var offentlige kundgørelser; endvidere blev det fremhævet, at lysning af de pågældende rettigheder ikke var nødvendig til deres retsbeskyttelse, se foran s. 47.

77. U 1937.362 V. Om et tilfælde, hvor dokumentet uden at henvise til et foreliggende kort omtalte, at et sådant senere skulle indsendes til søkortarkivet, se U 1970.395 V. Om en ikke forud stedbestemt vejret, U 1969.191 V.

Ved tinglysning af en lokalplan medfølger et kort som en nødvendig bestanddel af selve planen. Om kort ved tinglysning af byggelinier se imt.s cirk. nr. 15 af 16. februar 1929, jfr. cirk. nr. 69 af 8. juni 1929. Efter kundgørelse for hæren af 11. januar 1932 skal kort også medfølge ved tinglysning angående trigonometriske stationer og andre fikspunkter for opmåling, kundgørelsens § 5; men ved kundgørelse af 19. december 1932 er jmt. gået med til, at man kan nøjes med forevisning af kort i målestokforhold 1:20000 eller af kort i større målestokforhold fremstillet af Geodætisk Institut. I cirk. nr. 254 af 17. oktober 1949 anbefaler lbrm., at stedfæstelse af bestemmelser trufne af landvæsenstretter og afvandingskommissioner sker ved et afgørelsen vedlagt rids.

Ved lysning af skøde eller ekspropriation med hensyn til en endnu ikke udstykket parcel, der skal særskilt matrikuleres, kan der ikke forlanges kort over det afståede allerede ved den foreløbige lysning; ved den efterfølgende matrikulering vil den foreliggende usikkerhed af sig selv blive hævet, jfr. jmt. skr. af 26. juli 1929. Om genpart af kort se også nfr. s. 135.

Kapitel III

lignende), indleveres til tinglysning, skal dokumentet være bilagt genpart af kortet. Idet cirkulæret til støtte herfor henviser til TL § 9, stk. 1, viser dette, at kortet ligefrem opfattes som en bestanddel af den tinglyste disposition. Som oftest vil kortet være hæftet til det tinglyste hoveddokument; er dette ikke tilfældet, er det formentlig rettest, at dommeren ikke blot giver hoveddokumentet tinglysningspåtegning, men også giver kortet og genparten af kortet påtegning om, at det er lyst i forbindelse med hoveddokumentet. For så vidt som cirkulæret kræver genpart også af matrikelkort, hvortil det tinglyste dokument henviser, kan der kun være tænkt på tilfælde, hvor matrikelkort er benyttet til særlige angivelser, der ikke findes på det originale matrikelkort. Om dette kort kan oplysning til enhver tid fås hos matrikelmyndigheden. Hermed stemmer § 3, stk. 2, i lov om private vejrettigheder, hvorefter et servitutdokument angående en stedbemt vejret skal være bilagt matrikelkort-kopi med vejen indtegnet, medmindre dokumentet henviser til vejens angivelse på matrikelkortet.

B. Skadesløsbreve

I for sig må det vel antages, at også et skadesløsbrev, hvorved ejeren af en fast ejendom giver pant for alt, hvad han skylder panthaveren, eller for, hvad han til enhver tid måtte skyldes ifølge en nærmere angivet skyldgrund, opfylder kravet om, at dokumentets indhold skal være endeligt fastsat. I TL § 10, stk. 3, 2. pkt., hedder det imidlertid, at skadesløsbreve "dog" kan udstedes under angivelsen af et størsteløb. Et pantebrev må således for at kunne tinglyses enten angive panteskylden til et bestemt beløb eller begrænse hæftelsen gennem et maksimum⁷⁸. I sidstnævnte tilfælde kan der ikke betinges sikkerhed ud over maksimumsbeløbet, hverken for renter eller for omkostninger ved panthaverens retsforfølgning⁷⁹.

C. Pantebreve med solidarisk ansvar

Derimod antages det ikke, at TL § 10 er til hinder for, at der i et pantebrev for en bestemt sum vedtages solidarisk ansvar, dog at omfanget af det solidariske ansvar da må begrænses ved et maksimum angivet i pantebrevet⁸⁰. I ældre realkreditpantebreve, hvor omfanget af den solidariske hæftelse var lovbestemt, fandt den solidariske hæftelse dog kun udtryk i henvisningen til de statut-

78. Det samme gælder byrder, der tillige lyses pantstiftende, jfr. U 65.207 Ø og v. Eyben: Panterettigheder s. 124 f. Smlg. tillige præmisserne i ØLK i U 1982.947. Om den tinglysningsmæssige behandling i øvrigt af byrder, der tillige lyses pantstiftende, se nedenfor s. 236, note 18. Anderledes nærværende værk, 6. udg.

79. U 1927.801 Ø, jfr. 1930.336 V, Knud Illum: Om Ejerpant og Panteprioritet s. 81 f.

80. Fr. Vinding Kruse i U 1929 B 47 f.

mæssige forpligtelser. I nyere pantebreve til realkreditinstitutter er der udtrykkelig taget stilling til omfanget af en eventuel solidarisk hæftelse i medfør af realkreditlovens § 56, stk. 1.

D. Pantebreve i fremmed mønt, efter guldværdi o.l.

Pantebreve for et bestemt beløb udstedes i reglen lydende på danske kroner. Der er dog intet til hinder for, at panteskyllden kan være fastsat i fremmed mønt. Det må også bestemmes, at den i danske kroner fastsatte hovedstol skal omregnes efter guldværdi eller efter kursen på en eller flere fremmede møntsorter⁸¹ eller endelig, at omregning skal ske på grundlag af pristal, prisen på visse kornsorter eller lignende⁸². De trufne afgørelser synes dog at frembyde nogen vilkårlighed, et forhold, der har været medvirkende til, at der ved lov nr. 290 af 10. juni 1976 tilvejebragtes udtrykkelig lovhjemmel for rentetilpasningslån med varierende rente, jfr. TL § 10, stk. 4⁸³.

E. Uklarheder og selvmodsigelser

Selv om det ikke uden videre følger af kravet om, at dokumentets indhold skal være endeligt fastsat, antages det i praksis, at en væsentlig uklarhed eller selvmodsigelse⁸⁴ i et dokument medfører, at dette ikke kan være genstand for tinglysning. Finder tinglysningsdommeren, at en sådan uklarhed foreligger, og at den ikke kan fjernes ved en berigtigende retsanmærkning⁸⁵, bør dokumentet afvises⁸⁶. Indførelse i tingbogen har hidtil kunnet sket med frist til af-

81. U 1928.348 V, 1930.190 V, 1932.790 V, jfr. 1935.704 H.

82. U 1936.142 V, 578 V, 1941.231 V, 1976.484 H, 631 Ø, 1977.321 H, men dog U 1933.142 Ø, 1935.1002 Ø, 1974.1059 Ø, 1975.1006 Ø. Om de i husmandslovgivningen ved loven af 4. oktober 1919 indførte, efter jordværdien svingende ydelser U 1928.762 V. Om konjunkturbestemt rente af lån til husmandsbrug efter de nu ophævede bestemmelser i lov nr. 91 af 25. marts 1933 og lov nr. 137 af 13. april 1938, senere lovbk. nr. 117 af 10. april 1967 §§ 51 og 54, se Kjeld Philip: Den danske kriselovgivning 1931-38 s. 49 ff og V. Ravnsholt Rasmussen i Juristen 1941.680 f. Ved lov nr. 254 af 27. november 1936 er guld klausuler i gældsbreve, der er udstedt før den 1. september 1931, sat ud af kraft. Skønt det kun sker "for tiden", er det dog antaget, at pantebrev, der indeholder en guld klausul, kan udslettes efter betaling af pantebrevets pålydende, U 1942.602 Ø.

83. Om sparekasselån med varierende rente U 1974.794 V, men derimod U 1986.614 Ø og U 1991.450 V om variabel rente i hhv. et privat pantebrev til et finansieringsselskab og et ejerpantebrev til FDB. Se i øvrigt Rørdam og Carstensen s. 24 ff.

84. U 1931.790 Ø, se også 1962.905 V, 1986.614 Ø, 1986.618 Ø.

85. Arne Frederiksen i Juristen 1943.207 f.

86. U 1929.438 V, 545 V, 1934.366 V, 1937.804 V, 1151 Ø, 1967.887 V, V.L.T. 1944.154. Fjernes uklarheden i en gensidigt bebyrdende aftale ved en påtegning, bør denne i hvert fald som regel være underskrevet af begge parter, U 1937.809 V.

Kapitel III

hjælpning. Om dette fortsat vil kunne finde sted efter formuleringen af § 35 i bkg. om t. i t. pr. 1. januar 1994, er ikke ganske afklaret, se herom nedenfor s. 214 ved og i note 6. Er dokumentets eget indhold klart, kan det ikke berettigede til afvisning, at dommeren formoder, at parterne har ment noget andet end det, der er skrevet⁸⁷.

IX. Kravet om den tinglysningsmæssige legitimation (TL § 10, stk. 1, § 12, stk. 1)

En meget væsentlig nydannelse ved tinglysningsloven er som omtalt i indledningskapitlet kravet om tinglysningsmæssig legitimation for udstederen af private⁸⁸ dokumenter, der anmeldes til tinglysning. Reglen herom findes i TL § 10, stk. 1, der fordrer, at dokumentet skal *fremtræde* som udstedt af den, der ifølge tingbogen – eller ved pantebreve ifølge transport – er "*beføjjer*"⁸⁹ til at råde over den pågældende ret, eller som udstedt med hans samtykke⁹⁰.

A. Begrundelse

Hensigten med dette legitimationskrav er, at tingbogen skal udvise en sammenhængende adkomstrække, som alene vil kunne sikre tilliden til tingbogen. Den, som faktisk har en ret over en fast ejendom, men hvis adkomst ikke er berigtiget ved tinglysning, kan derfor ikke disponere over retten ved tinglyst dokument, før adkomsten er berigtiget. Har ejeren af ejendommen ikke fået sit skøde eller anden adkomst tinglyst, kan han ikke med fuld retsvirkning sælge ejendommen, optage pant i den etc. På tilsvarende måde kan den, der har en begrænset ret over ejendommen, ikke få tinglyst dokumenter, hvorved han helt eller delvis har overdraget sin ret, uden først at lade sin egen ret lyse⁹¹.

87. Se således V.L.T. 1930.50: at dommeren formodede, at nogle ikke i pantebrevet nævnte fælleslodder skulle være indbefattet i pansætningen, berettigede ikke til afvisning. Urigtig er formentlig afgørelsen i U 1935.838 Ø, for så vidt som afgørelsen ikke alene lægger vægt på kvitteringsdokumentets eget indhold, men også på den uklarhed, der skyldes kreditors nægtelse af at forny kvitteringen, ikke mindst fordi nægtelsen skyldtes frygten for afkræftelse o. lign.; muligheden for afkræftelse eller omstødelse er ingen lysningshindring, nfr. s. 225.

I U 1964.429 V fandtes en påtegning på et ejerpantebrev, hvorved kreditor meddelte tilladelse til, at den pantsatte ejendom som helhed udgik af pantet, med rette ekspederet som en afløsning af pantebrevet, jfr. U 1956.1088 V.

88. Om offentlige dokumenter se nfr. s. 116.

89. Jfr. nfr. s. 109.

90. Se hertil v. Eyben: Formuerettigheder s. 305 ff, LPK s. 129 ff.

91. Dog om lysning af transport på pantebreve, se nfr. s. 149.

B. Adkomstmangel før tinglysningsloven

Kravet om en sammenhængende adkomstrække gælder ikke blot for tiden efter tinglysningsloven. Har ejeren af en fast ejendom før tinglysningsloven fået tinglæst skøde med retsanmærkning om manglende adkomst for overdrageren eller tidligere led i adkomstrækken, kan han ikke få tinglyst nye dokumenter angående ejendommen uden forudgående berigtigelse af den foreliggende adkomstmangel⁹². Det kan ske ved tilvejebringelsen af de dokumenter, skøder, skifteudskrifter etc., som man tidligere har forsømt at lade tinglæse, eller ved erhvervelse af ejendomsdom. I tilfælde, hvor de foreliggende omstændigheder gør det temmelig klart, at adkomstmangelen udelukkende er af ganske formel natur, er det dog antaget, at adkomstmangelen også kan berigtiges i overensstemmelse med forskrifterne i TL § 20, idet dommeren noterer mangelfri adkomst for besidderen, eventuelt efter en forudgående indkaldelse af mulige til ejendommen berettigede⁹³. Uden formelt grundlag kan der tillige ske indførelse i tingbogen af rettigheder, der er gyldigt stiftet før tinglysningsloven uden tinglysning, hvis der er sket indkaldelse af de eventuelt interesserede i overensstemmelse med TL § 52 a, og ingen indsigelse er fremkommet⁹⁴.

C. Ingen tidligere tinglysning

I undtagelsestilfælde kan det forekomme, at en ejendom så længe har været i samme ejers besiddelse, at der aldrig tidligere er foretaget nogen tinglysning om denne ejendom. Der har da heller ikke været noget i tingbogen om, hvem der er ejer af arealet. Tilfælde af denne art er navnlig forekommet med hensyn til jord, der har tilhørt staten, kommuner, præsteembeder, klostre og stiftelser samt len og stamhuse gennem flere hundrede år. I skr. nr. 73 af 21. april 1927 har justitsministeriet udtalt, at et sådant tilfælde falder uden for bestemmelsen i TL § 15, der foreskriver afvisning på grund af adkomstmangel⁹⁵. Dette er imidlertid næppe ganske træffende. Allerede efter portelregl. af 22. marts 1814 § 76 var det påbudt, at dommeren skulle give retsanmærkning ikke blot på grund af tidligere tinglæste dokumenter, men også i tilfælde, hvor udstederen af dokumentet savnede tinglæst adkomst, og kravet gentoges i frd. af 24. april 1833 § 5 m.fl. Det kan ikke antages, at man ved tinglysningsloven har villet bryde med denne ordning, idet man er gået over fra tinglæsning med retsanmærkning til afvisning på grund af adkomstmangel. I de tilfælde, som

92. Egmont Andersen i U 1930 B 93 ff.

93. Se herom nfr. s. 361.

94. Se fremstillingen i v. Eyben: Formuerettigheder s. 316 ff.

95. I samme retning går også afgørelsen i U 1927.1057 Ø, som tiltrædes af v. Eyben i Formuerettigheder s. 317.

Kapitel III

har foreligget, har man da også haft grundlag for lysningen i form af oplysninger om vedkommende klosters jordebogs udvisende, om matrikuleringen, om langvarig besiddelse eller om, at skatterne gennem en længere tid har været udredet af klostret eller stiftelsen, oplysninger som i tilfælde af anden adkomstmangel ville kunne føre til en berigtigelse efter TL § 20. Fremkommer der begæring om lysning af skøde eller andet dokument, der vedrører en *ejendom, for hvilken ingen ejer står indtegnet i tingbogen*, må dommeren derfor enten kræve ejendomsdom eller oplysninger, som berettiger til at notere overdrageren som ejer efter grundsætningen i TL § 20. Dette stemmer også med, at man før tinglysningsloven har krævet ejendomsdom for dispositioner over *inddæmmede arealer*⁹⁶, i hvilken henseende dog også inddæmningsbevilling eller tilladelse til opfyldning om fornødent i forbindelse med landbrugsministeriets erklæring om, at vilkårene for inddæmningsbevillingen er opfyldt, må være tilstrækkelig⁹⁷. Ved første notering af adkomst på *bygning på lejet grund eller på søterritoriet* må det formentlig også bero på dommerens skøn i det enkelte tilfælde, hvilken dokumentation han mener at måtte kræve for adkomstnoteringen⁹⁸. I reglen må forevisning af lejekontrakt eventuelt suppleret med brandforsikringspolice og skattekvittering være tilstrækkelig⁹⁹. Men det må fastholdes, at disse dokumenter ikke giver en dokumentation for ejendomsretten til en bygning på lejet grund af den art, som i almindelighed kræves efter TL § 10. Hvis det er oplyst, at der er tvist om retten til bygningen, eller ejendomsforholdet af andre grunde er uklart, må en begæret tinglys-

96. U 1899.389.

97. Om notering af adkomst på arealer, der er tilskyllet en ejendom, se U 1936.592 V, jfr. 1912.896 H, og nfr. s. 186 samt Knud Illum i U 1947 B 21 ff, Tingsret s. 25 f.

98. Jfr. U 1941.230 V, 1975.671 Ø. Se også v. Eyben: Formuerettigheder s. 288 f.

99. Jfr. Fr. Vinding Kruse i U 1928 B 41.

E. Skal udstederens adkomst være indført i tingbogen?

ning afvises¹⁰⁰. Er adkomst én gang noteret for bygning på lejet grund, må § 10 overholdes for fremtiden¹⁰¹.

D. Retsanmærkning om prioritetsstillingen som en undtagelse fra tinglysningslovens § 10

Gennemføres tanken om tingbogslegitimation i sin fulde konsekvens, må det medføre, at et dokument skulle afvises, både når udstederen savner kompetence til at stifte den i dokumentet omhandlede ret, og i tilfælde, hvor han vel kan stifte retten, men efter tingbogens indhold kun med en ringere prioritet i forhold til andre rettigheder over ejendommen. I sidstnævnte tilfælde har tinglysningsloven imidlertid fastholdt de hidtil gældende regler; hvis det tinglyste dokument ikke angiver forhæftelser eller angiver dem på en mod tingbogen stridende måde, kan dommeren dog tinglyse dokumentet, idet han samtidig giver det en retsanmærkning om prioritetsstillingen efter tingbogen¹⁰².

E. Skal udstederens adkomst være indført i tingbogen?

Af Fr. Vinding Kruse fremhæves det¹⁰³, at kravet om tinglysningsmæssig sammenhæng i adkomstrækken i særlig grad er knyttet til indførelsen i tingbogen.

100. U 1955.1 H, jfr. V.L.T. 1951.374, Knud Illum i U 1952 B 5 ff og 1961 B 102; v. Eyben: Formuerettigheder s. 288.

Ved afgørelsen i U 1961.433 Ø er det antaget, at der savnes hjemmel til at meddele en almindeligt holdt retsanmærkning om, at dommeren ikke har kunnet efterprøve udstederens adkomst eller muligheden for tidligere pantsætninger; det tilsvarende problem foreligger i øvrigt også ved underpantsætninger af løsøre. – Det er ingen forudsætning for lysning af ret til bygning på lejet grund, at lejekontrakten er tinglyst, eller at den er lovligt indgået i overensstemmelse med udstyknings- eller landbrugslovgivningens regler, U 1935.1106 V, 1951.692 H, 1952.888 Ø, 1955.149 V, jfr. nfr. s. 225, men derimod Kaiser-Nielsen i U 1952 B 105 ff. – Selv om en bygning opført på en grund, der er købt ved betinget skøde, undertiden kan antages at tilhøre køberen, efter at ejendommen er taget tilbage, se Tingsret s. 394 f, må det betingede skøde som sådant dog være et for usikkert grundlag for en begæring om oprettelse af særskilt ejendomsblad for bygningen.

101. U 1977.581 V. Knud Illum i U 1961 B 104.

102. Nfr. s. 231 ff,

103. ER s. 962, jfr. 940. Se også LPK s. 130 og Ejendomsretten 2 s. 118, hvor "forgænger" til bestemmelsen i bkg. om t. i t. § 24, stk. 1, 2. pkt., tilsyneladende opfattes som en særlig undtagelsesbestemmelse.

Kapitel III

1. Som grundlag for modtagelse af ny adkomst

Derfor kræver TL § 10, at udstederens adkomst ikke blot skal være tinglyst, d.v.s. anmeldt til tinglysning, men også fremgå af tingbogen, d.v.s. noteret i denne. Dette er for så vidt rigtigt, som et dokument ikke bør indføres i tingbogen, før udstederens egen ret er indført. Men allerede forinden vil dokumentet kunne anmeldes til tinglysning og senere indføres i tingbogen med retsvirkning fra anmeldelsen. Er f.eks. et skøde anmeldt til tinglysning, vil køberen allerede inden skødets indførelse i tingbogen og eventuelt samtidig med skødets anmeldelse kunne anmelde pantebrev. Det synes derfor mere træffende uanset ordene i TL § 10 at udtrykke sagen på den måde, at udstederens egen adkomst skal være anmeldt til tinglysning¹⁰⁴. Anmeldes et dokument på et tidspunkt, hvor udstederens egen adkomst end ikke er anmeldt til tinglysning, må derimod ske afvisning¹⁰⁵.

2. Som hindring for anmærkningsfri lysning

På tilsvarende måde kan et til tinglysning anmeldt, men endnu ikke i tingbogen indført dokument medføre, at udstederen ikke kan anses for beføjet til dokumentets lysning.

F. Særligt om aftaler, der har gyldighed mod tidligere lyste dokumenter

Det er dog ikke altid, at en tidligere tinglysning, der bevirker, at udstederen nu ville være uberettiget til dispositionen, skal medføre afvisning eller anmærkning. Hvis en person inden sin *umyndiggørelse* har disponeret ved aftale over en ham tilhørende fast ejendom, vil selve den omstændighed, at umyndiggørelsen anmeldes først til tinglysning, ikke i og for sig give grund til den antagelse, at aftalen er ugyldig. Den tinglyste umyndiggørelse kan derfor ikke præjudicere den indgåede aftale. Derfor er det antaget, at aftalen kunne modtages til lysning¹⁰⁶; rigtigheden heraf er dog ikke ganske uomtvistelig efter tinglysningsloven. Før tinglysningloven regnedes tinglæsningsens retsvirkning fra aftalens indgåelse, når læsning skete inden visse frister; når man ved

104. Ordene i TL § 10, stk. 1, må også i en anden henseende modificeres, idet det antages, at legitimationen til udstedelse og lysning af et dokument kan ligge i et tidligere tinglyst dokument, der f.eks. indeholder en fuldmagt til at meddele kvittering eller give relaxationspåtegning på et pantebrev, jfr. foran s. 87 note 17, uanset at dokumentets bestemmelse herom ikke er noteret i tingbogen. Navnlig ved ejerpantebreve, der belånes i en bank, er det almindeligt, at den långivende bank erholder sådan bemyndigelse ifølge pantebrevets tekst.

105. U 1945.1010 Ø, Fr. Vinding Kruse i U 1951 B 162. Anderledes 6. udg. af nærværende værk.

106. U 1932.1126 Ø, 1948.1330 Ø, Fr. Vinding Kruse i U 1951 B 162 og ER s. 1064; jfr. også O.A. Borum: Personretten s. 67 og v. Eyben: Formuerettigheder s. 304.

tinglysningsloven afskaffede disse frister, skete det bl.a., fordi man ikke ved tinglysningen på betryggende måde kunne prøve rigtigheden af den i dokumentet anførte udstedelsesdag, som derfor måske burde betragtes som irrelevant i forhold til tinglysningsvæsenet. Herimod strider det, når dommeren i den ommeldte henseende anser den i dokumentet anførte dato som tilstrækkelig dokumentation for, at dokumentet virkelig er oprettet denne dag¹⁰⁷. I et enkelt tilfælde er det antaget, at lysning af *skifteudskrift* var til hinder for, at den, der af afdøde havde fået uigenkaldelig fuldmagt til at give skøde på en solgt parcel, kunne få skødet lyst uden eksekutors samtykke¹⁰⁸. Uden nærmere begrundelse er resultatet næppe rigtigt; en disposition, der træffes efter fuldmagtsgiverens død, har retsgyldighed, medmindre der er grund til at antage, at forudsætningerne for dispositionen er bortfaldne ved dødsfaldet, jfr. afl. § 21, eller det kan fastslås, at dispositionen er ugyldig af anden grund, f.eks. som døds gave. Er det senere dokument en *aftale eller retsforfølgning*, der ved tinglysning ifølge TL § 1 kan fortrænge en tidligere gyldigt stiftet ret, kan det tidligere udstedte dokument naturligvis ikke mere tinglyses, eller det må have retsanmærkning¹⁰⁹.

G. Dokumenter anmeldt samme dag

En adkomstmangel, der konstateres ved tinglysningen, foreligger i og for sig også, når der samme dag tinglyses to dokumenter, der strider mod hinanden; selv om denne mangel ikke altid begrænser sig til rettighedernes indbyrdes prioritet, men også kan medføre, at den ved dokumentet stiftede ret ikke kommer til eksistens i den vedtagne udstrækning, skal de samme dag anmeldte dokumenter dog altid modtages til tinglysning, omend med retsanmærkning om hinanden¹¹⁰.

H. Lysning af springende adkomster

At adkomstrækken skal være sammenhængende, betyder ikke heller, at faktisk alle dispositioner over den faste ejendom skal noteres i tingbogen. Er en ejendom overdraget fra A. til B. og af B. videre til C., kan lysningen af C.s

107. Jfr. herved afgørelsen i U 1949.446 V, der næppe hviler på den forudsætning, at staten havde forkøbsret, når salg var sket før statshusmandslovens ikrafttræden, jfr. U 1962.140 H, smh. m. 1960.895 Ø.

108. U 1929.553 V, jfr. 1965.516 V.

109. Om beslaglæggelse efter lov nr. 406 af 28. august 1945 V.L.T. 1948.365. De anførte synspunkter må også være afgørende for, om et pantebrev, der på grund af gældsbe- grænsningslovens regler ikke tidligere har kunnet tinglyses, nu kan noteres med prioritet forud for senere noterede rettigheder.

110. Se hertil nfr. s. 275 ff.

Kapitel III

adkomst ordnes tinglysningsmæssigt derved, at B. udsteder skøde til C. med samtykke af A.¹¹¹. Det antages dog, at samtykke skal være meddelt netop til den disposition, der skal tinglyses. Skønt skødet fra A. til B. forudsætningsvis indeholder et samtykke til, at B. afhænder ejendommen videre, fyldestgør det utinglyste skøde dog ikke tinglysningslovens krav om samtykke til lysning af skødet fra B. til C.¹¹².

På lignende måde er det antaget, at C.s adkomst kan berigtiges derved, at A. udsteder skøde direkte til C.¹¹³. Når der intet er tinglyst om B.s ret, kan der ikke kræves samtykke til dette skøde fra B., uden at det i denne henseende kan gøre nogen forandring, at dommeren er bekendt med, at utinglyst skøde er udstedt til B. Sådant kendskab vil dommeren ofte have, allerede fordi man benytter den fremgangsmåde, at skødet fra A. til C. meddeles som en påtegning på et utinglyst betinget skøde fra A. til B.¹¹⁴ eller som en påtegning på et utinglyst skøde fra B. til C. Hvad enten den ene eller den anden fremgangsmåde benyttes, skjuler man ved tinglysningen en del af de virkelig mellem parterne foregåede transaktioner. Giver det sidste skøde således ved en påtegning på et af de tidligere skøder til eller fra B., hverken kan eller skal dette tidligere skøde tinglyses, hvorved adkomstrækken ville blive brudt. Hvis skodepåtegningen imidlertid henviser til det tidligere skøde, kan det være nødvendigt, at genparten også omfatter dette som en bestanddel af det lyste dokument¹¹⁵. Fremgår det af skødet, at der forud findes mellemliggende overdragelsesdokumenter, kan det i øvrigt være nødvendigt, at dommeren af hensyn til stempelberegningen må forlange disse forevist.

I. Dokumenter udstedt ifølge samtykke, fuldmagt o.l.

En vis begrænsning i tinglysningslovens krav om en sammenhængende adkomstrække ligger deri, at et dokument efter TL § 10, stk. 1, kan være udstedt med den berettigedes samtykke. Selve denne samtykkeerklæring tinglyses nemlig ikke, men betragtes og behandles som et det tinglyste dokument vedlagt legitimationspapir, der ikke noteres i tingbogen, og hvoraf der ikke leveres genpart til henlæggelse i akten. Kun på dokumentet selv og genparten gøres der en påtegning om samtykkets forevisning. Lige med samtykke må i øvrigt stilles en fuldmagt eller andet dokument, f.eks. en eksekutorbevilling, værge-

111. U 1952.502 H.

112. U 1929.159 Ø, jfr. 1931.562 V, og U 1977.581 V.

113. Jfr. U 1875.291, 1930.178 Ø.

114. Smlg. U 1955.1 H.

115. Foran s. 101 f.

beskikkelse eller lignende, der dokumenterer berettigelsen til at disponere på vedkommende efter tingbogen berettigedes vegne.

J. Tinglysningsloven kræver legitimation, ikke bemyndigelse til at disponere

Ordene "... fremtræde som ... beføjet" i TL § 10, stk. 1, viser, at der ikke sigtes til overdragerens berettigelse til den af ham foretagne disposition, men derimod til hans legitimation. Er dokumentet udstedt i henhold til en fuldmagt¹¹⁶, skal tinglysningsdommeren derfor kun kræve, at dispositionen falder inden for fuldmagtens grænser. Dommeren må derfor indskrænke sig til at fortolke fuldmagten efter den ordlyd, som den har; men han skal ikke herudover undersøge, om fuldmægtigen i øvrigt overskrider sin beføjelse. Herved må det dog tages i betragtning, at fastsættelsen af fuldmagtens grænser ikke kan ske ved en slavisk bogstavfortolkning; selv om fuldmagten kan være ganske generelt formet, kan en disposition have en så usædvanlig karakter, at man efter forholdets natur må fortolke fuldmagten indskrænkende. F.eks. er det antaget, at en generalfuldmagt til at bestyre en andens formue ikke uden videre kunne antages at legitimere fuldmægtigen til at pantsætte fuldmagtsgiverens ejendom til sikkerhed for fuldmægtigens egen gæld¹¹⁷. At fuldmagtsgiveren

116. Om fuldmagt indeholdt i tidligere lyst dokument af anden art se foran s. 87, note 17 og nfr. s. 218, note 17. Udlægsrekvirentens advokat er ikke bemyndiget til at begære udlægget afløst, U 1978.346 H.

117. U 1928.403 Ø, jfr. 1981.328 V, om rækkevidden af en sådan fuldmagt se også U 1928.1115 Ø, 1932.1005 Ø, 1938.954 V, 1940.599 V, 1941.1157 Ø, 1954.165 Ø, 886 V, 1960.961 V, 987 Ø, 1961.246 V, V.L.T. 1953.264, 1956.271, U 1963.1030 V, 1964.848 V, 1965.516 V, 1969.993 Ø, 1970.904 V, jfr. v. Eyben: Formuerettigheder s. 313 f. Om overdragelse af fast ejendom til overdragerens lavværge, der tillige var datter, U 1979.247 Ø. At testamentseksekutorer ikke kan give generalfuldmagt til en som medhjælp antagen advokat, er antaget ved afgørelsen i U 1980.838 Ø.

Anmelderen af et tinglyst dokument har som sådan kun bemyndigelse til at modtage meddelelser vedrørende tinglysningsloven m.v. En dokumentet meddelt påtegning, som anmelderen har givet det, kan derfor ikke danne grundlag for notering i tingbogen, jfr. herved U 1928.940 V og 1951.924 Ø. Om anmelderens beføjelser se også Wendler Pedersen U 1991 B 254.

Kapitel III

meddeler tinglysningsdommeren, at han tilbagekalder fuldmagten, kan medføre afvisning¹¹⁸.

K. Sameje og interessentskab

Er en ejendom i sameje mellem flere, er hver enkelt samejer berettiget til at overdrage eller pantsætte sin andel af ejendommen uden de øvrige samejeres samtykke, medmindre andet er aftalt eller bestemt af en giver eller en arvelader¹¹⁹. Dokumenter, der vedrører hele ejendommen, må derimod være underskrevet af samtlige samejere¹²⁰. Tilhører ejendommen et ansvarligt interessentskab, er den enkelte interessent ikke lodtagen i ejendommen i noget bestemt andelsforhold, og hverken overdragelse af den enkelte interessents andel i interessentskabet eller retsforfølgning vedrørende den enkelte interessent kan derfor lyses som vedrørende ejendommen¹²¹. I mangel af dokumentation for, at andre regler gælder om legitimationen til at handle på interessentskabets vegne, må dispositioner over ejendommen foretages af samtlige interessenter i forening.

L. Særligt om ejerlejlighedsfællesskabet

Er en ejendom opdelt i ejerlejligheder, disponerer lejlighedsejeren med en ejers rådighed over sin lejlighed. Der kan også stiftes servitutter over ejerlejligh-

118. U 1970.208 V. Anderledes nærværende værk, 6. udg. s. 110 og Hans Willumsen: Lærebog i tinglysning s. 79. Ved ØLK af 5. marts 1992 i sagen 16. afd. kære 447/1991 havde en datter ved hjælp af en generalfuldmagt, der betegnede sig som uigenkaldelig, solgt sin ejerlejlighed til sin moder. Moderen "tilbagekaldte" imidlertid alligevel fuldmagten, hvilket – uden at det oplyses hvordan – var bragt til tinglysningsdommerens kundskab. Han afviste herefter skødet, idet han anførte, at tinglysningsdommeren har måttet lægge til grund, at fuldmagten er tilbagekaldt, og at tinglysningsafdelingen ikke i sit formelle system kan tage stilling til den opståede tvist. ØL valgte at lyse med frist til godtgørelse af dokumentets gyldighed, jfr. § 8, stk. 2, jfr. nfr. s. 220 note 24.

119. Om udlæg U 1928.1106 V.

120. Jfr. U 1959.698 V.

121. U 1929.161 Ø, 1936.1007 Ø, 1952.120 H, 1967.696 V, men derimod v. Eyben i Juristen 1951.58 f og Formuerettigheder s. 306 ff; se hertil Knud Illum i U 1959 B 79 f. I U 1962.813 Ø nægtedes tinglysning af en bestemmelse i en "samejeoverenskomst" om, at ejendommen ikke kunne gøres til genstand for kreditorforfølgning for en af samejernes gæld. Præmisserne synes vel noget uklare, jfr. v. Eyben: Formuerettigheder s. 123 ff, men afvisning synes at være sket med den begrundelse, at bestemmelsen savnede gyldighed efter andre regler end de om tinglysningen gældende. Idet det næppe er afgørende for retsforholdets bedømmelse, hvorledes det betegnes, var bestemmelsen næppe så utvivlsomt ugyldig, at afvisning burde ske, jfr. nfr. s. 224. Af tvivlsom rigtighed er U 1980.1086 Ø, der tillader lysning på interessentskabets ejendom af ægtepagt, hvorefter interessentens andel i selskabet er hans særeje.

heden, f.eks. om dens benyttelse, ligesom lejekontrakter vedrørende ejerlejligheden kan tinglyses i overensstemmelse med tinglysningslovens almindelige regler om tinglysning af lejekontrakter, jfr. navnlig tinglysningslovens § 3. Er der ved den for ejendommen gældende vedtægt gjort indskrænkning f.eks. i adgangen til at sælge ejerlejligheden uden samtykke af ejerforeningens bestyrelse, må overholdelsen af sådanne forskrifter påses ved tinglysningen.

Selv om de enkelte ejere af ejerlejlighederne er andelsberettigede i fællesarealer i forhold til deres fordelingstal, antages det, at ejerforeningens bestyrelse i vid udstrækning kan være berettiget til at disponere over fællesejendom ved salg eller bortleje. Er der tale om dispositioner af væsentlig betydning, kræves det dog, at to tredjedele af de stemmeberettigede på ejerforeningens generalforsamling såvel efter antal som efter fordelingstal har stemt derfor, eventuelt efter afholdelsen af ny generalforsamling. Overholdelse heraf skal formentlig påses ved tinglysningen, eventuelt ved udskrift af den over forhandlingen førte protokol. Tillige må det antages, at beslutningen kan være således i strid med forudsætningerne for ejerlejlighedsfællesskabet, at den kun kan vedtages med tilslutning af samtlige lejlighedsejere. Efter omstændighederne må det derfor kunne kræves, at samtlige lejlighedsejere tiltræder dispositionen, f.eks. hvis det besluttet at afhænde et fælles garageanlæg, der er forudsat anvendt af ejendommens beboere til deres egne automobiler¹²².

For fordringer på ejerlejlighedsfællesskabet vil der kunne foretages og lyses udlæg i de enkelte ejerlejligheder, da ejerlejlighedsejerne hæfter solidarisk for de fællesskabet påhvilende forpligtelser. Er den enkelte ejerlejlighed overbehaftet, kan det medføre en ikke ubetydelig risiko for de andre lejlighedsejere. Det kan eventuelt imødegås ved lysning af skadesløsbrev til sikkerhed for fællesskabets krav.

M. Selskaber anmeldt til Erhvervs- og selskabsstyrelsen eller Handelsregistret¹²³

For selskaber, anmeldt til Erhvervs- og selskabsstyrelsen og Handelsregistret, klarlægges dispositionen til at handle på selskabets vegne i almindelighed ved,

122. Jfr. U 1971.192 Ø. Til spørgsmålet, om panthavere i de enkelte lejligheder skal respektere senere vedtægtsændringer, se U 1973.769 Ø. I 6. udg. af nærværende fremstilling anføres, at beslutning om pantsætning af den enkelte lejlighed under ingen omstændigheder kan træffes af et flertal, almindeligt eller kvalificeret. Dette standpunkt kan ikke opretholdes efter U 1991.384 H. Om denne afgørelse se nedenfor s. 216 note 11.

123. Jfr. v. Eyben: Formuerettigheder s. 313.

Kapitel III

at udskrift af registret medfølger det tinglyste dokument som legitimation¹²⁴. Da der ikke i forhold til trediemand kan gøres indskrænkning i de til registret anmeldte tegningsregler, vil vedtægtsbestemmelser, der yderligere fordrer generalforsamlingsbeslutning eller lignende til afhændelse og pantsætning af fast ejendom, være at anse som interne forskrifter, hvis overholdelse ikke skal påses af tinglysningsdommeren¹²⁵, medmindre omstændighederne kan vække tvivl om de tegningsberettigedes habilitet, U 1978.760 Ø. Registerudskriften skal udvise legitimationen på det tidspunkt, da dokumentet er udstedt. I praksis tages fordringen dog næppe så strengt, at absolut samtidighed fordres. Af Fr. Vinding Kruse antages det, at en udskrift, der benyttes ved tinglysning, i hvert fald ikke må være over et år gammel¹²⁶, men at der ofte kan være grund til at forlange ny udskrift, selv om den pågældende udskrift er af nyere dato, eller eventuelt at kræve attestation af bestyrelsens formand om, at forandring ikke har fundet sted. Selv ved et selskab, der er anmeldt til Handelsregistret eller Erhvervs- og selskabsstyrelsen, kan overdragerens berettigelse til dokumentets udstedelse også dokumenteres på anden måde end ved udskrift af registret, f.eks. ved generalforsamlingsbeslutning, hvorved bestyrelsen eller andre bemyndiges til at underskrive på selskabets vegne¹²⁷. Forevises vedkommen- de protokol ikke, bør en udskrift formentlig være attesteret af personer, der opfylder betingelserne for vitterlighedsvidner på skøder og pantebreve.

Skøder til et aktieselskab under stiftelse kan kun lyses foreløbigt og med frist til at dokumentere selskabets registrering, U 1973.361 V, 1974.197 V, jfr. 1973.998 V. Er der tale om dokumenter, der pådrager aktieselskabet forpligtel- ser, er forpligtelsen i hvert fald bindende under forudsætning af senere god- kendelse og i reglen selv uden godkendelse, jfr. Gomard: Aktieselskaber og anpartsselskaber, 2. udg., s. 100 f og Jørgen Nørgaard i "Selskabsformerne" s. 142 f. Derfor synes dokumenter udstedt af et aktieselskab under stiftelse i hvert fald at kunne lyses foreløbigt, dog er et løsøre pantebrev (U 1973.687 H) afvist som udstedt af et aktieselskab under stiftelse. Den nyere praksis i denne

124. Om udstrækningen af en prokurists legitimation se U 1936.432 Ø, 1961.450 Ø og 611 Ø, 1966.480 V, 1970.928 Ø og U 1988.88 Ø. Om hvorvidt retten til at tegne selskabet giver adgang til at pantsætte selskabets ejendom til sikkerhed for interessentens eller vedkommende direktørs egen gæld, se ER s. 1383, jfr. Sindballe: Selskabsret I s. 104, Gomard: Aktieselskaber og anpartsselskaber, 2. udg. s. 192 ff. Om fuldmagt til en bank til at meddele påtegninger og kvitteringer på alle af et aktieselskab deponerede pante- breve U 1975.294 Ø.

125. U 1930.1064 V, jfr. C.B. Henriques i U 1906 B 21, 81, Torp smst. s. 33.

126. Komm. 113. LPK s. 133.

127. U 1931.1085 V, U 1985.961 V, V.L.T. 1939.146. Afgørelsen i U 1932.1144 V, hvorefter trods generalforsamlingsbeslutning hele bestyrelsen skulle underskrive, er af tvivlsom rigtighed, jfr. U 1930.768 V.

henseende er en følge af bestemmelsen i aktieselskabslovens § 12, hvorefter selskabet ikke før registreringen kan erhverve rettigheder eller pådrages forpligtelser¹²⁸.

N. Andre sammenslutningers legitimation

Uden for de tilfælde, hvor et offentligt register giver et fast grundlag for bedømmelsen af udstederens legitimation, frembyder spørgsmålet ikke ubetydelige vanskeligheder. Ved dispositioner over et selskabs, en stiftelses, en forenings eller lignende sammenslutnings ejendom må dommeren forlange sig forevist love, vedtægter, fundats eller lignende grundlag for institutionens virke. Findes der her klare forskrifter om, hvem der kan forpligte institutionen ved retshandler med trediemand, må disse forskrifter blive afgørende¹²⁹. Er talen om foreninger, andelsselskaber og lignende sammenslutninger, vil tinglysningssdommeren være på den sikre side, når han forlanger dokumentation for, at dispositionen er besluttet på en generalforsamling med almindelig stemmeflerhed¹³⁰ eller med en sådan kvalificeret majoritet, som vedtægterne måtte forlange¹³¹. Men navnlig når det kan antages, at dispositionen er et sædvanligt og naturligt led i foreningens virksomhed, eller der er tale om en erhvervsdrivende organisation, hvis ledelse ofte må handle selvstændigt i forhold til trediemand, må bestyrelsen antages at have en selvstændig legitima-

128. Jfr. om spørgsmålet også U 1977.1048 Ø, 1979.640 V, Uffe Baller i Advokatbladet 1973.316 ff, Jesper Berning smst. 1974 s. 301 ff.

129. U 1930.326 V, 1932.835 Ø, 1972.188 Ø. Hvor en vedtægtsbestemmelse fastslog, at bestyrelsen kunne forpligte foreningen i enhver henseende også ved optagelsen af lån, antoges den også legitimeret til at indrømme pant for lånet, V.L.T. 1949.27. Om forståelsen af en bestemmelse om direktionens legitimation i et livsforsikringsselskab U 1918.615. Selv om en vedtægtsbestemmelse om bestyrelsens adgang til at underskrive dokumenter er ganske almindelig, men vedtægterne samtidig gør afhændelse og pantsætning af fast ejendom afhængig af generalforsamlingsbeslutning, må generalforsamlingsbeslutning dokumenteres, U 1931.351 V. Bestemmelser om dispositionsretten over ejendommen i det skøde, hvorved ejendommen er erhvervet, må i almindelighed lades ude af betragtning, V.L.T. 1947.360.

130. U 1930.768 V og 1967.572 V. Er vedtægterne bortkommet, er dispositioner ifølge generalforsamlingsbeslutning afvist af hensyn til muligheden for, at vedtægterne kan stille yderligere krav til salg eller pantsætning, se U 1970.664 V. Om overdragelse af forsamlingshuse på landet, se Fuldmægtigen 1949.52 ff og en der omtalt utr. V.L.K. af 5. februar 1947.

131. U 1931.792 Ø, jfr. 614 Ø, 1954.1039 Ø, V.L.T. 1939.146, 1956.245. Om konstatering af generalforsamlingens lovlighed U 1928.566 Ø. Om et tilfælde, hvor generalforsamlingsbeslutningen savnede fornøden klarhed, V.L.T. 1956.145.

Kapitel III

tion¹³². I det hele må det antages, at tinglysningsdommeren må træffe sin afgørelse efter et skøn over, om grundlaget frembyder nogen fare for tinglysning af en disposition, som ikke er bindende for institutionen, hvorved hensyn også bør tages til, at tinglysningen ikke belemres med unødige dokumentationer¹³³.

O. Dokumenter udstedt i medfør af offentlige hverv

Også hvor der anmeldes dokumenter, der er udstedt på statens og kommunernes vegne eller i øvrigt i medfør af offentligt hverv, må dommeren påse, at udstederen har den fornødne kompetence¹³⁴. Nogen speciel dokumentation for, at en tjenestemand beklæder et givet embede, fordres normalt ikke. Det vil i reglen være almindeligt bekendt, eller dommeren kan søge det bekræftet, f.eks. ved eftersyn af Hof- og Statskalenderen. Faste regler for, hvilke tjenestemænd der er berettigede til at underskrive på statens vegne, findes kun i begrænset omfang. For ministeriernes vedkommende har finansministeriet og handelsministeriet udtalt, at underskrift til tinglysningsbrug kun må meddeles af fuldmægtige og højere tjenestemænd, medens landbrugsministeriet ikke har kunnet antage denne begrænsning, jfr. jmt.s skr. nr. 314 af 14. november 1941. Dokumenter vedrørende kommuners køb og salg af fast ejendom, optagelse af lån og påtagelse af garantiforpligtelser skal underskrives af kommunalbestyrelsens formand eller næstformand (næstformænd) og en person, der er bemyndiget dertil af kommunalbestyrelsen (kommunestyrelseslovens § 32). Kvittering for udpantning af skat kan ske ved skattekontoret. Den, der handler i egenskab af værge for en umyndig, må dokumentere værgebeskikkelse. Desuden må dommeren påse, at værger om fornødent har statsamtets tilladelse til dispositionen¹³⁵.

132. U 1939.889 V, 1944.1169 V, jfr. 1978.604 Ø, men 1931.351 V og v. Eyben: Formuerettigheder s. 309. Af tvivlsom rigtighed er formentlig afgørelsen i U 1939.201 Ø; Brugsforeningens vedtægter krævede repræsentantskabets samtykke til optagelse af driftslån, hvorefter de almindelige tegningregler ansås anvendelige ved underskrift af pantebrev til sælgeren af en ejendom, jfr. v. Eyben i Juristen 1951.58.

133. Angående dispositioner over private fællesveje og almene veje, se bkg. nr. 106 af 25. februar 1991, kap. 3.

134. Se herom også foran s. 89 f.

135. Om afvisning af dokumentet, fordi værgers interesser var i modstrid med myndlingens, U 1930.344 V. At værger har opfyldt sin pligt til at konferere med den umyndige eller hans ægtefælle, skal ikke påses af dommeren, jfr. om tilsvarende bestemmelse vedrørende administrator af en beslaglagt formue V.L.T. 1948.365. Om legitimationen til at sælge en et konkursbo tilhørende ejendom U 1931.958 Ø.

P. Uoverensstemmelse m.h.t. udstederens navn

Forekommer der uoverensstemmelser mellem tingbogens angivelse af navnet på den berettigede og det i dokumentet anførte navn, kan dommeren stille krav om, at det godtgøres over for ham, at der dog er tale om en og samme person¹³⁶. Beviset vil i almindelighed blive ført ved identitetserklæring fra personer, der har kendskab til hans forhold, eventuelt i forbindelse med forevisning af dåbsattest¹³⁷. I tilfælde af navneforandring er det tilstrækkeligt, at udstederen vedlægger navnebevis som legitimation¹³⁸, medens tidligere jmt. skr. nr. 302 af 29. juni 1906 forlangte navnebeviset tinglæst. Benytter en gift kvinde mandens navn, må vielsesattest på tilsvarende måde forevises¹³⁹. Dommeren kan på egen hånd notere den for ham dokumenterede navneændring.

Q. Tinglysning af offentlig retshandling (TL § 12, stk. 1)¹⁴⁰

For de offentlige dokumenters vedkommende findes legitimationsreglen i TL § 12, stk. 1. Ved lysning af udlæg, dom eller anden offentlig retshandling skal handlingen angå den person, der efter tingbogen er berettiget til at råde over ejendommen¹⁴¹. En væsentlig begrænsning heri er dog en følge af, at en del offentlige dokumenter, f.eks. en lokalplan, en beslutning om byggelinie eller lignende eller en meddelelse om matrikulære forhold slet ikke angiver nogen ejer, mod hvem foranstaltningen kan anses rettet. Dette indebærer f.s.v. udeladelsen af den forpligtede kan anses som beføjet, at foranstaltningen må anses som rettet mod enhver, der som ejer eller i anden egenskab har ret over ejendommen¹⁴².

136. Om et aktieselskabs identitet efter ændring af stiftelsesoverenskomsten inden registreringen U 1961.834. Se også Knud S. Lund i Fuldmægtigen 1992.25.

137. Jfr. U 1931.385 Ø, 1937.371 V, V.L.T. 1935.384, men hvor navneafvigelsen fandtes at være af uvæsentlig betydning U 1936.582 V, hvor talen var om angivelse af rekvisitus i en udlægsforretning, fik dommeren medhold i, at afvigelsen måtte berigtiges under en continuation af udlægsforretningen, U 1931.385 Ø. Identiteten kunne dog måske være konstateret på en simplere måde. Om berigtigelse af tingbogens navneangivelse U 1930.564 V.

138. Komm. s. 88. LPK s. 130.

139. Om en gift kvindes dispositioner under pigenavn U 1935.384 V.

140. Jfr. v. Eyben: Formuerettigheder s. 365.

141. Udlæg hos "Jeba ved J.L. Jensen" (personligt firma) kan eksekveres i J.L. Jensens ejendom U 1966.503 Ø. Om afvisning af merglingsplan på grund af ejerskifte. U 1967.843 H.

142. U 1956.536 Ø. Derimod bør meddelelse fra skifteretten om ejerens død næppe lyses uden forudgående berigtigelse af hans adkomst.

R. Tinglysning af hævde (TL § 12, stk. 2)

I tilslutning til TL § 12, stk. 1, bestemmer TL § 12, stk. 2, udtrykkeligt, at der ved tinglysning af hævde kræves enten en erklæring om anerkendelse af hævden fra den, mod hvem den er vundet, eller en dom for, at hævde er vundet. Er erklæringen afgivet af eller dom vundet over ejendommens ejer, kan hævden ikke herved være bindende fastslået over for panthavere og andre indehavere af begrænsede rettigheder over ejendommen. Det synes derfor rettest, at der meddeles dommen eller anerkendelseserklæringen retsanmærkning om ældre rettigheder^{143 144}.

S. Rekvisiti dispositioner efter foretaget arrest

Er der foretaget arrest i ejendom, er følgen efter rpl. § 631, stk. 2, jfr. § 519, stk. 1, at skyldneren er uberettiget til at råde over de arresterede genstande på en måde, som kan være til skade for arresthaver. Det antages i fast retspraksis, at ejeren af en fast ejendom, hvori der er gjort arrest, kan afhænde eller pantsætte ejendommen med respekt af arrest¹⁴⁵. Selv om ejendommen er afhændet, betragtes den alligevel i den udstrækning, hvori den er arrestbelagt, som endnu hørende til skyldnerens formue. Et udlæg for skyldnerens gæld foretaget af arresthaveren eller andre af rekvisiti kreditorer vil derfor kunne tinglyses uden hensyn til, at en anden står indtegnet som ejer¹⁴⁶.

143. V.L.T. 1955.230, se dog om et tilfælde, hvor den omstændighed, at hævden ikke stemte overens med tysk ret før genforeningen, gjorde, at anerkendelsen af hævden nærmest var at sidestille med en disposition, U 1933.748 V. Hermed kan sammenlignes en formentlig urigtig afgørelse fra tiden før tinglysningsloven, U 1899.386; inden tinglysningen af et parcelskøde solgte overdrageren hovedejendommen inklusive parcellen. En parcelskødet meddelt anmærkning hævdes derefter på grundlag af en erklæring fra ejeren af hovedejendommen, hvorefter parcellen var nævnt i hans skøde ved en fejltagelse, men uden tilsvarende udtalelse fra dem, hvem hovedejendommens købere havde givet pant i ejendommen. Urigtig er formentlig afgørelsen i U 1940.830 V, der afviser en berigtigelse af en ca. 60 år gammel forveksling af matr. nr. på grundlag af en gensidig hævderklæring og tiltrædelser af panthaverne af panterettens flytning. I stedet henvistes parterne til at gå frem efter TL § 52 a.

144. Om berigtigelse i tingbog og matrikel ved skelforretninger, se nfr. s. 209.

145. Tilsvarende gælder beslaglæggelse efter rpl. § 804, U 1980.265 Ø.

146. U 1945.796 H, 1976.761 V og U 1985.969 V, Knud Illum i Juristen 1946.113 ff, E. Munch-Petersen: Tvangsfuldbyrdelse s. 328 f, v. Eyben: Formuerettigheder s. 274 f, men derimod tidligere U 1932.408 Ø, jfr. U 1935.976 V. At der uanset beslaglæggelse efter rpl. § 804 kan lyses dispositioner foretaget af ejeren med retsanmærkning er antaget ved afgørelsen i U 1980.265 Ø.

T. Skiftebehandling

1. Offentligt skifte¹⁴⁷

I tilfælde af, at et dødsbo eller skilsmissebo behandles af skifteretten, sender denne uopholdeligt meddelelse til tinglysningsdommeren til tinglysning. Denne meddelelse må da anses som tilstrækkeligt grundlag for skifteretten til at disponere over ejendommen enten ved salg til trediemand eller udstedelse af arveudlægsskøde til arvinger, uden at tinglysning af anden adkomst kan anses som fornøden¹⁴⁸. På tilsvarende måde skal testamentseksekutorer give meddelelse om boets overtagelse.

Behandles et separations- eller skilsmissebo privat, berører det principielt ikke den enkelte ægtefælles rådighed over de ham tilhørende ejendele, og der kan ikke ske tinglysning herom, f.eks. på grundlag af separationsbevilling eller skilsmissebevilling, U 1970.698 Ø¹⁴⁹.

2. Uskiftet og privatskiftet bo. Arveudlæg¹⁵⁰

Hvis afdøde ægtefælle har overtaget boet til hensiddende i uskiftet bo, eller dødsboet er udleveret til selvskiftende arvinger, må skifterettens tilladelse, resp. udskrift af skiftebogen eller skifteattest tinglyses som adkomst eller – i forbindelse med skøde – som legitimation for ægtefællen eller arvingerne, inden der kan lyses yderligere dispositioner over ejendommen, jfr. TL § 12, stk. 3¹⁵¹.

Er der kun en enkelt arving, er hans adkomst som ejer endeligt berigtiget ved lysningen af skifteudskriften. Skal en enkelt arving i øvrigt overtage ejen-

147. Jfr. v. Eyben: Formuerettigheder s. 309 f.

148. ER s. 969, men derimod U 1927.1055 Ø, noten.

149. At en indskrænkning i ægtefællens rådighed over ejendommen dog vil kunne opnås ved lysning af vielsesattest, er nævnt foran s. 57 f.

150. Jfr. hertil v. Eyben: Formuerettigheder s. 311 f.

151. V.L.T. 1956.198. Lyses adkomst for arvingerne efter den længstlevende ægtefælles død, forlanges der dog ikke tinglysning af tilladelsen til at hensidde i uskiftet bo, når det er tilstrækkeligt oplyst i den til lysning fremkomne skifteudskrift, at det er et fællesbo, der overtages, U 1932.970 V, jfr. Skattedep. skr. nr. 165 af 26. september 1935. Hørte ejendommen til længstlevendes bodel, og er der noteret adkomst for denne, er lysning af skifterettens tilladelse ikke heller nødvendig. U 1930.892 V, men lysningen bør dog ikke afvises som åbenbart overflødig, jfr. foran s. 56 f. Om notering af rådighedsindskrænkning, der af arvingerne er stillet som vilkår for boets overtagelse af den længstlevende, se U 1940.949 Ø. Af det i teksten anførte følger, at en blot forevisning af skifteudskriften som legitimation ikke er tilstrækkelig, U 1927.1055 Ø, 1930.345 V. I strid med det anførte er afgørelsen i V.L.T. 1950.76, idet det antages, at skifteretsattest med påtegnet erklæring fra arvingerne om ejendommens udlæg til en enkelt arving kunne tinglyses som adkomst for arvingen, uden at skifteretsattesten var begæret tinglyst.

Kapitel III

dommen, eller denne udlægges til alle arvinger eller nogle af dem i sameje, må der yderligere lyses arveudlægsskøde eller lignende disposition¹⁵². Dette må gælde, selv om arvingerne skal være anpartsberettigede i ejendommen i samme forhold, som svarer til deres arveret¹⁵³. Så længe boet ikke er opgjort, og endelige dispositioner over aktiverne ikke er truffet, tilhører ejendommen dødsboet, og arvingerne er ikke lodtagne i boets aktiver i noget bestemt forhold. De kan ikke disponere over nogen anpart, men samtlige arvinger må underskrive enhver disposition¹⁵⁴. Ej heller kan der lyses udlæg i arven for den enkelte arvings gæld¹⁵⁵.

3. Betinget salg inden dødsfaldet

Er ejendommen allerede inden ejerens død afhændet ved betinget skøde, er det antaget, at endeligt skøde kan udstedes af selvskiftende arvinger uden forudgående lysning af arveadkomsten, idet skifteudskrift eller erklæring fra skifteretten kun forevises som legitimation¹⁵⁶. Dette begrundes med, at det endelige skøde ikke rummer en disposition over ejendommen, men kun en anerkendelse af, at vilkårene for ejendomsoverdragelsen er opfyldt.

4. Lysning af testamentariske dispositioner over fast ejendom

Efter testators død kan et testamente ikke umiddelbart tinglyses som *adkomst* på en ejendom, der er bortgivet ved testamentet¹⁵⁷. Dette skyldtes, at ejendommen som alle andre aktiver i dødsboet skal inddrages under skiftebehandlingen til fyldestgørelse af boets forpligtelser. Først når det under skiftebehandlingen viser sig, at boet er solvent, eller der på skiftet, hvis arv og gæld er vedgået, meddeles samtykke hertil, kan ejendommen udlægges legataren, være sig af skifteretten eller ved privat skifte af de selvskiftende arvinger. Legatarens ret til ejendommen er betinget såvel af, at den ikke medgår helt eller

152. U 1936.1119 V, jfr. 1928.340 V, 1930.892 V, V.L.T. 1950.76.

153. U 1970.912 V. Afgørelsen i U 1937.1103 V, hvorefter skifteudskrift om boets overtagelse af 6 arvinger i forbindelse med en erklæring fra en af arvingerne om, at han var fyldestgjort for sin arv, kunne tinglyses med virkning som arveudlægsskøde, er næppe rigtig, idet udskriften ikke kunne godtgøre, at de fem øvrige arvingers ret var overgået til en ret til bestemte anparter i vanligt sameje. Den hermed forbundne uklarhed kan illustreres ved afgørelsen i U 1966.599 H, hvor der i et lignende tilfælde gaves en udlægshaver frist til at dokumentere rekvisiti anpart. Imod teksten v. Eyben i Juristen 1951.60, Komm. s. 165. Se tillige LPK s. 168 f.

154. Jfr. U 1902 B 205, jfr. 207, 1930.892 V, 1932.67 H, jfr. 1919.752.

155. Afgørelsen i U 1928.1106 V er næppe rigtig.

156. U 1928.961 Ø, 1936.390 Ø.

157. U 1928.181 Ø. – Om de stempelmæssige forhold ved eventuel lysning af testamente som adkomst, se Skattedep. skr. nr. 83 af 6. marts 1962.

delvis til dækning af kreditorerne, som af, at dispositionen ikke kan tilsidesættes som stridende mod tvangsarveretten. Men med disse begrænsninger synes ejendommen at tilhøre testamentsarvingen fra dødsøjeblikket¹⁵⁸. Testamentet må i stedet kunne lyses i *byrderubrikken*¹⁵⁹, idet navnlig *selvskiftende arvinger* ellers vil have legitimation til at råde over ejendommen, der rækker ud over deres berettigelse, hvilket ikke kan anses som ønskeligt. Lyser man testamente, må følgen være, at arvingerne ved lysning af *overdragelse* må føre bevis for deres ret over ejendommen uanset testamentet. Dette bevis kan altid føres ved en anerkendelse fra testamentsarvingen eller ved en dom over ham¹⁶⁰. *For kreditorernes vedkommende* gælder det måske, at arveladerens kreditorer ikke kan gøre udlæg i ejendommen uden bevis for, at boet er insolvent¹⁶¹. Er ejendommen inddraget under *offentligt skifte*, drager skifteretten eller eksekutor omsorg for, at testamentsarvingens ret tilgodeses; en begæring om testamentets lysning vil derfor kunne afvises som værende overflødig til rettens beskyttelse.

U. Retsforfølgningsskridt

1. Tvangsauktion

Erhvervelse af fast ejendom ved endelig tvangsauktion skal tinglyses efter TL § 1¹⁶². Derfor bestemmer lovens § 13, stk. 1, at fogeden uopholdeligt skal sende tinglysningsdommeren meddelelse om sådan overtagelse¹⁶³.

2. Ejerens konkurs

Ligesom ved offentligt skifte skal der om konkursbehandling, der omfatter faste ejendomme, uopholdeligt tilgå tinglysningsdommeren meddelelse til

158. Jfr. herved navnlig O.A. Borum: Arvefaldet s. 105 ff, jfr. Knud Illum i T.f.R. 1949 s. 238 f, Jørgen Trolle i Juristen 1949.366 f, Preben Lyngsø i U 1966 B 157 ff. Jfr. også v. Eyben i Formuerettigheder s. 276.

159. At testamentet kan lyses som byrde, er navnlig antaget af Egmont Andersen i Juristen 1937.65 ff, jfr. også ER s. 1042. Om, at en foreløbig lysning efter TL § 12 eller § 33 i reglen ikke vil kunne komme i betragtning, O.A. Borum l.c. s. 117. Ved afgørelsen i U 1957.91 H er et uigenkaldeligt testamente endog modtaget til lysning inden den længstlevende testators død, jfr. Ernst Andersen l.c. Derimod er afgørelsen U 1987.844 V vedrørende deklaration om ret for samleverske til at blive boende i ejendommen efter mandens død næppe korrekt, jfr. U 1989.610 Ø og ovenfor s. 39.

160. Cfr. O.A. Borum l.c. s. 118, men derimod Ernst Andersen: Arveret s. 307.

161. Knud Illum l.c. s. 239 f, Jørgen Trolle l.c. s. 367, men O.A. Borum l.c. s. 113. Om forholdet til arvingens kreditorer også nfr. s. 269 f.

162. Se U 1956.540 Ø.

163. Tvangsauktionskøbers ret er tingligt sikret ved tinglysning af fogedrettens meddelelse i henhold til § 13, jfr. J.A. Andersen i Advokaten 1990.287 ff.

Kapitel III

tinglysning, TL § 13, stk. 1. Derimod er der ikke hjemmel til at tinglyse begæring om konkurs, og den interesse, som der tidligere kunne være heri, er bortfaldet, efter at konkursloven ikke har opretholdt konkursens tilbagevirkende virkning til tidspunktet for begæringens indgivelse. En rådighedsfratagelse i h.t. KL § 26 kan tinglyses på skyldnerens faste ejendom.

Hvorvidt tinglysning kan finde sted af meddelelse om, at skyldneren, der har standset sine betalinger, har fået beskikket tilsyn i medfør af KL § 11, er omtvistet¹⁶⁴.

Såvel ved tinglysning af udlæg som ved tinglysning af offentlig skiftebehandling og konkurs skal erkæringerne herom være udformet i overensstemmelse med systematikken i bilag 5-7 til bkg. om t. i t., jfr. bkg. § 16.

X. Foreløbig lysning uden tingbogsmæssig legitimation¹⁶⁵

Hvor nogen formener at have en ret over fast ejendom, som efter sin almindelige karakter kan tinglyses, men han ikke kan tilvejebringe det i det foregående nævnte grundlag for lysningen, har han dog en mulighed for at opnå en foreløbig tinglysning i overensstemmelse med reglerne i TL § 12, stk. 4, og § 33.

A. Tinglysningslovens § 12, stk. 4

I retssager om fast ejendom kan således sagsøgeren, når den ret, for hvilken sagen er tingfæstet¹⁶⁶, derom har truffet beslutning¹⁶⁷, begære en bekræftet genpart af stævningen tinglyst med den virkning, at hans eventuelle ret bevares både mod omsætningserhververe og sagsøgtes kreditorer¹⁶⁸. Bortfalder sagen

164. For en bekræftende besvarelse se 6. udgave af nærværende værk s. 122, Mogens Munch: Konkursloven af 1977 med kommentarer, 7. udg., s. 144, v. Eyben: Formuerettigheder s. 312, LPK s. 41 og Ejendomsretten 2 s. 88, men anderledes Gomard i Juristen 1975.376 og Jens Anker Andersen i Advokaten 1985.92. Ved afgørelsen U 1956.400 Ø har man godkendt foreløbig lysning af konkursdekret over skødehaverens ægtefælle; genstanden for lysning burde have været boets krav på den stedfundne overdragelses tilbagegang, jfr. Knud Illum i U 1959 B 80.

165. Jfr. v. Eyben: Formuerettigheder s. 278.

166. Begrebet tingfæstet fremgik af rpl.'s § 279, stk. 2, indtil loven ændredes ved lov nr. 260 af 8. juni 1979. Betyder forkyndt for sagsøgte, U 1984.865 Ø.

167. Retten træffer beslutning ud fra et skøn over sagens oplysninger, jfr. til eksempel U 1931.904 V, 1976.679 H, 1978.924 H, 1985.130 H. Sagsøgte behøver ikke have lejlighed til at ytre sig før beslutningen træffes U 1985.916 H. Om bevisførelse og sikkerhedsstillelse V.L.T. 1955.135, om søgsmål til omstødelse U 1981.27 H.

168. Om lysning af indstævntes påstand i svarskriftet U 1978.612 Ø.

uden dom¹⁶⁹, eller går dommen sagsøgeren imod, og ankefristen forløber uden påanke, kan sagsøgte begære stævningen aflyst¹⁷⁰.

B. Tinglysningslovens § 33

Inden sag er anlagt, kan dog den, der formener, at tingbogens indhold er urigtigt og til skade for hans ret, selv om han ikke straks fører bevis herfor, forlange en foreløbig tinglysning af sit krav om berigtigelse. I dette tilfælde kræves det, at han enten over for dommeren sandsynliggør sin ret eller stiller en af dommeren fastsat sikkerhed¹⁷¹. Er kravets manglende berettigelse åbenbar, bør foreløbig lysning ikke tilstedes¹⁷², selv ikke mod sikkerhedsstillelse. Skaffes bevis for kravet ikke inden en af dommeren fastsat frist, udslettes den foreløbige tinglysning på dommerens eget initiativ¹⁷³. Efter begæring må udslettelse kunne ske, når det ved en dom er fastslået, at retten ikke består.

XI. Yderligere formelle betingelser for lysningen¹⁷⁴

Ud over de i det foregående omhandlede mere grundlæggende betingelser for tinglysningen fastsætter tinglysningsloven yderligere en række væsentligt formelle betingelser for lysningen.

A. Krav til alle dokumenter

Nærmest af hensyn til dommerkontorets ekspedition af det tinglyste dokument kræves det, at ethvert dokument, der anmeldes til tinglysning, såvel som genparten af dokumentet øverst på første side skal angive ejendommens matr. nr. eller blad i tingbogen samt anmelderens navn, bopæl og eventuelle tele-

169. Eller frafalder sagsøgeren sin påstand vedrørende ejendommen, V.L.T. 1948.170.

170. Antages det, at endelig lysning ikke kan ske på grundlag af en påankelig eller påanket dom, jfr. foran s. 91 f, må det naturligvis være muligt at opnå en foreløbig lysning efter analogien af TL § 12, stk. 4, jfr. U 1938.126 V, der dog henviser til TL § 33. Når "den ret, hvor sagen er tingfæstet", har givet sagsøgeren medhold, kan yderligere beslutning af denne ret næppe kræves.

171. U 1938.356 V, 1970.245 Ø, U 1980.969 Ø.

172. U 1932.839 Ø, jfr. 1967.726 V.

173. I denne forbindelse kan det også nævnes, at retten efter § 6, stk. 4, i mortifikationsloven samtidig med indkaldelsen lader meddelelse om indkaldelsen tinglyse og kundgøre i Tingbladet. Jmt. har i skr. nr. 320 af 12. oktober 1940 udtalt, at reglen – for så vidt angår kundgørelse – er anvendelig også i sager om ejendomsdom på pantebrev og ejendomsdom på fast ejendom. Dette må da også gælde om tinglysningen.

174. Jfr. hertil v. Eyben: Formuerettigheder s. 347 ff.

Kapitel III

fonnummer, TL § 9, stk. 3¹⁷⁵. Efter jmt.s cirk. nr. 16 af 10. marts 1927 er det dog tilstrækkeligt, at man i tilfælde, *hvor ejendommen består af flere matr. nr.e*, anfører et enkelt af disse med en tilføjelse, der angiver en flerhed, eventuelt tillige (navnlig i landjurisdiktioner) med angivelse af ejendommens navn¹⁷⁶. Ved cirk. nr. 224 af 1. december 1978 har landbrugsministeriet ændret matrikelbetegnelsen således, at den fremtidig består af et matr. nr. og ejerlavsbetegnelsen. De gamle sognebetegnelser er herved udgået, og Kort- og Matrikelstyrelsen udgiver en landsdækkende fortegnelse over nye ejerlav¹⁷⁷. I skødet på et *uudstykket areal* må stamejendommens betegnelse anføres. *Er ejendommen ikke matrikuleret*, udelukker dette næppe tinglysning¹⁷⁸, men dokumentet må – hvis der er oprettet ejendomsblad – angive bind og blad. Angår dokumentet *bygning på lejet grund*, der ikke allerede har eget blad i tingbogen, vil det være naturligt i stedet at angive ejendomsbetegnelsen på den ejendom, hvorpå bygningen er beliggende¹⁷⁹. Navnlig når bygninger opføres på umatrikulerede havnearealer, eller det lejede areal udgør en udstykket del af matrikuleret jord, kan ejendomsbetegnelsen blive usikker. Der kræves – forskelligt fra retskreds til retskreds – en nøjere individualisering af bygningen på lejet grund i form af rids, bygningsnummer, beskrivelse eller lignende. Flere afgørelser afviser salg eller pantsætning af "samtlige mig tilhørende bygninger" på lejet grund på grund af utilstrækkelig individualisering af pantet¹⁸⁰.

175. Om angivelse i adkomstdokumenter af andele i fælleslod se jmt. skr. nr. 35 af 24. februar 1956. – Om angivelse af anmelder nfr. s. 160.

176. Dette gælder også, når dokumentet angår flere ejendomme, der har hver sit blad i tingbogen, utr. skr. fra jmt. af 13. marts 1936, f.eks. ved tinglysning af byggelinier vedrørende et større antal ejendomme.

177. Har ejendommen, f.eks. ved udstykning, skiftet ejendomsbetegnelse efter dokumentets udstedelse, lyses dokumentet dog med den foreliggende, dengang rigtige ejendomsbetegnelse, dog formentlig med en vejledende retsanmærkning om den ændrede ejendomsbetegnelse, U 1944.1168 V.

178. Nfr. s. 185 f.

179. U 1927.997 V, jfr. 1941.230 V. – Se i øvrigt Knud Illum i U 1961 B 106 ff. Om tinglysning af gangstiregulativ ifølge den nu ophævede gangstilov af 1850 se jmt. skr. nr. 136 af 14. juli 1934, jfr. fmin. cirk. nr. 315 af 16. december 1933 og utr. skr. fra imt. af 6. februar 1936 i Fuldmægtigen 1936.23.

180. U 1967.923 Ø, 1977.772 Ø.

B. Betingede rettigheder

For at klargøre retsstillingen for erhververen skal den, der har betinget adkomst, i dokumenter, f.eks. pantebreve, som han udsteder, angive betingelsen, TL § 15, stk. 2 Erhververen må nemlig gøres bekendt med, at hans ret kan bortfalde, hvis den for rettens endelige erhvervelse opstillede betingelse ikke opfyldes. Angivelsen vil i almindelighed ske derved, at overdrageren i dokumentet betegner sig som ejer i henhold til betinget skøde, eventuelt med tilføjelse af skødets dato. § 15, stk. 2, har utvivlsomt først og fremmest *køberen ifølge betinget skøde* for øje¹⁸¹. Men bestemmelsen eller dens analogi bør utvivlsomt også anvendes, når *sælgeren ifølge betinget skøde* overdrager ejendommen eller sin ret til samme¹⁸² og i *andre tilfælde*, hvor indehaveren disponerer over en betinget ret. Særskilt angivelse kan dog ikke kræves, hvor det efter forholdene må stå erhververen *klart, at retten er betinget*, f.eks. ved lysning af påtegning på et ejerpantebrev om overtagelse af retten ifølge dette, og det allerede af hoveddokumentet fremgår, at udstederen kun har betinget adkomst.

Forskriften om angivelse af betingelsen er derimod næppe direkte anvendelig på *retsforfølgning*, hvorfor man ikke vil kunne afvise en udlægsforretning, der ikke udtrykkeligt angiver, at rekvisiti ret til ejendommen er betinget. Derimod er dommeren berettiget til at meddele en påtegning herom til klargørelse af forholdet¹⁸³.

C. Servituddokumenter

For servituddokumenters vedkommende forlanger TL § 10, stk. 6, at dokumentet skal indeholde en angivelse af den påtaleberettigede¹⁸⁴. Det betyder i og for sig ikke, at andre dokumenter ikke behøver at indeholde en angivelse af

181. Om auktionskøberen U 1973.593 V.

182. V.L.T. 1952.28. Jfr. foran s. 40 f.

183. Fr. Vinding Kruse i U 1930 B 130 f, TA § 15, nr. 7, krævede foruden angivelse af betingelsen "den berettigedes samtykke". Bestemmelsen må imidlertid fortolkes indskrænkende, således at den kun omfatter den dokumentudsteder, hvis ret ikke er tinglyst, U 1933.941 V, eller samtykke til ubetinget pantsætning. I modsat fald ville anordningen komme i strid med TL § 15, der kun kræver betingelsen angivet, U 1929.934 V, 1930.327 V, men 1931.405 Ø. – Om forståelsen af samtykke til køberens pantsætning, Knud Illum i U 1949 B 141 ff, jfr. U 1958.647 Ø.

184. Herved er der næppe taget stilling til, om en servitut kan stiftes til fordel for alle og enhver, se dog Fr. Vinding Kruse i U 1951 B 163. Et dokument om forkøbsret skal ikke som et servituddokument angive den påtaleberettigede, U 1974.791 V. Tvivlsomt er en afgørelse, der afviser et servituddokument, der som påtaleberettigede nævnte udstederens søskende uden deres navne, U 1973.841 V.

Kapitel III

den efter dokumentet berettigede. Det vil tværtimod ofte høre med til angivelsen af den tinglyste rets indhold, hvem retten tilkommer. Når det noteres i tingbogen, til hvem et dokument er udstedt, TL § 17, stk. 2, sker det netop, fordi den pågældende normalt er den, der berettiges ved det. For servitutters vedkommende er det imidlertid før tinglysningsloven ofte forekommet, at de er optaget i et skøde uden udtrykkelig angivelse af, om kun sælgeren eller tillige køberen af andre grunde skulle være påtaleberettigede. Ligeledes har man ofte undladt at præcisere, hvorvidt påtaleret skulle tilkomme den servitutberettigede personlig eller den til enhver tid værende ejer af den ham tilhørende ejendom. Dette har atter givet anledning til talrige retssager¹⁸⁵. Det har derfor særlig betydning at indskærpe, at der ved affattelsen af servituddokumenter altid skal ske en klar præcisering af påtaleretsspørgsmålet. Og det skal ske særskilt, uden hensyn til, om den efter servituddokumentet berettigede i øvrigt påstås at være entydigt angivet¹⁸⁶. Det er dog ikke herved muligt at fjerne al tvivl om servitutberettigelsen¹⁸⁷. Efter anbringelsen i TL § 10 er bestemmelsen vistnok kun anvendelig på *private servituddokumenter*¹⁸⁸. I hvert fald kan bestemmelsen ikke være anvendelig ved *offentlige servitutter og rådighedsindskrænkninger*, hvor adgangen til påtale er reguleret udtømmende i lovgivningen, således som tilfældet f.eks. er med hensyn til lokalplaner efter planlægningsloven. Det samme må sikkert gælde en ved viljeserklæring pålagt fredskovsforpligtelse¹⁸⁹.

Man skal være opmærksom på, at servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan, kræver kommunalbestyrelsens samtykke. Såfremt lokalplan er påkrævet, kan samtykke ikke meddeles. Såvel kommunalbestyrelsens godkendelse som erklæring om, at lokalplan ikke er påkrævet, skal påføres selve servituddokumentet; lov om planlægning § 42.

D. Skøder og pantebreve

Et adkomstdokument, der anmeldes til tinglysning, skal være forsynet med angivelse af erhververens navn og bopæl, medmindre denne er almindeligt bekendt, bkg. om t. i t. § 7.

Skøder og pantebreve skal angive *gade- og hus-nr.*, hvor sådant findes. Et pantebrev skal tillige angive *debitors og kreditors bopæl* – for så vidt den ikke som f.eks. adressen på en kreditforening, en kommune eller lignende må anses

185. Se herom navnlig Knud Illum: Servitutter s. 194 ff.

186. U 1965.898 Ø.

187. Jfr. nfr. s. 144 ff.

188. Herunder også retsforlig, U 1930.557 V. Om dokument om jagtret U 1981.153 V.

189. Om bestemmelserne om påtaleret i kendelser og forlig i fredningssager J. Hvass i U 1951 B 39.

som almindeligt bekendt – eller bopælen for en person eller anstalt, som er berettiget til at modtage meddelelser på panthaverens vegne. TL § 9, stk. 3¹⁹⁰. Det er navnlig meddelelser om ekspropriation, tvangsauktion eller lignende, som vil være at tilstille den i dokumentet nævnte fuldmægtig.

Ved tinglysning af skøder og pantebreve skal endvidere *udstederens underskrift være bekræftet af en advokat*¹⁹¹ eller to andre vitterlighedsvidner. Det samme gælder slutseddel¹⁹² eller en erklæring, hvorved skødehaveren meddeler samtykke eller fuldmagt til, at skøde eller pantebrev udstedes af tredie-mand¹⁹³.

Vidnerne skal udtrykkeligt bevidne underskriftens ægthed, dateringens rigtighed og udstederens myndighed, og deres stilling og bopæl skal angives. Bekræftelsen af vitterlighedsvidner er dog ikke nødvendig, når dokumentet udstedes af en offentlig myndighed¹⁹⁴, TL § 10, stk. 2

Når vitterlighedsvidners underskrift fordres ved skøder og pantebreve, skyldes det, at der ved disse dokumenter består den største fare for, at falske dokumenter fremkommer til tinglysning, hvorved der navnlig vil kunne påføres det offentlige erstatningsansvar. Både for skøders og pantebrevs vedkommende er det kun overdragerens underskrift på dokumentet, der behøver at være bevidnet på den angivne måde. Kravet omfatter både det betingede skøde og endeligt skøde¹⁹⁵, når de tinglyses hvert for sig; tinglyses de under ét, er det tilstrækkeligt, at det endelige skøde er bekræftet af vitterlighedsvidner. Op-hæves et skøde, må køberens underskrift være bevidnet af vitterlighedsvidner; det samme må antages om køberens erklæring om misligholdelse af det be-tingede skøde. For pantebrevs vedkommende kræves bevidnelse kun ved pantebrevets udstedelse, men ikke ved kvittering til aflysning, transport, renteforhøjelse eller moderationspåtegninger. Hvis pantsætningen udvides, f.eks. ved forhøjelse af maksimum for et skadesløsbrev eller ved en påtegning om, at pantebrevet skal give sikkerhed for anden gæld, må forskriften om vitterlighedsvidner dog anvendes analogt. På aftægtsdokumenter kræves ikke påtegning af vitterlighedsvidner, selv om der indrømmes pant for ydelserne.

190. Om anbringelsen af en sådan bemærkning U 1937.419 Ø.

191. Advokatens bestalling må ikke være deponeret, jmt.s skr. nr. 155 af 10. marts 1941.

192. U 1980.940 V.

193. Et samtykke, der ikke er tingbogsmæssigt nødvendigt, f.eks. samtykke fra køber 1 til, at skøde udstedes direkte til køber 2, kræves ikke bevidnet, U 1930.178 Ø.

194. U 1956.942 V. Testamentseksekutorer er ikke offentlige myndigheder, U 1960.869 Ø. Hvis arvinger disponerer ved påtegning på en skifteretsattest, er påtegning af vitterlig-hedsvidner nødvendig, V.L.T. 1956.198. Se i øvrigt om emnet v. Eyben: Formueret-tigheder s. 352.

195. U 1934.1140 Ø.

Kapitel III

Uden særlig lovhjemmel må det antages, at en *notarialbekræftelse* kan gøre det ud for underskrift af vitterlighedsvidner¹⁹⁶.

Det kan ikke ubetinget kræves, at vitterlighedsvidnerne har overværet dokumentets underskrivelse; men de bør have været til stede ved underskrivelsen eller ved udstederens vedkendelse over for dem af den af ham meddelte underskrift¹⁹⁷. Indholdet af dokumentet bør være endeligt udfyldt forinden vitterlighedspåtegningen¹⁹⁸.

Et vitterlighedsvidne bør enten på forhånd have et kendskab til udstederen¹⁹⁹, eller han må søge identiteten godtgjort²⁰⁰. Vidnet må tillige opfylde visse krav i henseende til habilitet²⁰¹. Vidnet bør ikke have direkte økonomisk interesse i overdragelsen; efter omstændighederne bør personer i køberens eller panthaverens tjeneste ikke heller optræde som vitterlighedsvidner²⁰², hvorimod udstederens myndige familiemedlemmer normalt må anses for habile²⁰³. Er mangler ved vitterlighedsvidners kendskab til udstederen eller deres inhabilitet tinglysningsdommeren bekendt, bør dokumentet afvises, hvis fornyet bevidnelse ikke meddeles inden en af dommeren fastsat frist²⁰⁴; i øvrigt vil mangler ved attestationen, som er dokumentets modtager bekendt, navnlig kunne medføre, at denne mister retten til erstatning af statskassen, hvis underskriften viser sig at være falsk²⁰⁵.

E. Specielle krav til pantebreve

Faren for falsk er størst ved pantebreve, idet den, der køber en ejendom, kun sjældent kan undgå forinden købet at anstille undersøgelser på ejendommen;

196. Dette gælder ikke om en udenlandsk notarialbekræftelse. Er et dokument udstedt i udlandet, kan dommeren formentlig i overensstemmelse med praksis før tinglysningsloven stille krav om underskriftens legalisation, hvis der findes grund til at antage, at der på oprettelsesstedet ikke haves væsentlig samme betryggelse navnlig i henseende til strafforfølgning som her, U 1931.395 Ø; se tidligere jmt.s skr. nr. 28 af 2. januar 1908.

197. U 1930.770 V.

198. U 1951.924 Ø.

199. U 1930.745 Ø.

200. Navnlig advokater vil i så henseende kunne finde vejledning i forskrifterne for notarius publicus i instr. nr. 288 af 28. november 1924, jfr. bkg. nr. 701 af 30. december 1930 og nr. 306 af 13. juli 1942.

201. U 1963.945 Ø.

202. Jfr. herved U 1936.1136 V, 1937.156 V og 1940.185 Ø, 1967.45 H, jfr. 1966.770 V, V.L.T. 1951.325, 1956.321.

203. U 1988.802 V, modsat U 1973.380 Ø. Om løsøre pantebrev U 1966.482 V; om pantekreditors sønner U 1969.540 V.

204. U 1936.1136 V, jfr. 1959.790 V og 1963.945 Ø og U 1988.802 V.

205. Nfr. s. 318. Om, hvorvidt tinglysningen kan ophæves, nfr. s. 352 ff.

herunder ville det i reglen komme for dagen, at sælgeren ikke var den, han gav sig ud for.

1. Som yderligere betryggelse mod falske pantebreve bestemmer TL § 9, stk. 2: *Med et pantebrev skal følge det sidst tinglyste skøde²⁰⁶ på ejendommen.* Ifølge bkg. om t. om t. § 24 sidestilles dog hermed et samtidig med pantebrevet til tinglysning anmeldt skøde. Foruden at besiddelsen af skødet begrænser mulighederne for svigagtige transaktioner, kan det have betydning at sammenligne debtors underskrift med hans underskrift på skødet²⁰⁷. Oplyses det ved anmelderens skriftlige erklæring til dommeren, at skødet er bortkommet²⁰⁸, eller det af anden gyldig grund ikke kan skaffes til veje²⁰⁹, skal der i dets sted fremlægges et offentligt dokument, der kan bestyrke pantebrevets ægthed, såsom udstederens næringsbrev, ansættelsesbrev, beskikkelse, svendebrev, fagforeningsbog, cpr.-nr. bevis, kørekort, pas, sygesikringsbevis el. lign.²¹⁰.

Forskriften gælder for alle pantebreve, også for skadesløsbreve²¹¹, men ikke for aftægt eller for deklaration om vejbidrag o. lign., der lyses som byrde, selv om dokumentet giver panteret for ydelsen²¹². Findes det sidst udstedte skøde allerede på dommerkontoret, er det tilstrækkeligt, at anmelderen henviser hertil²¹³, i hvert fald dersom pantebrevet er udstedt i henhold til skødet,

206. Er ejendommen erhvervet ved betinget skøde, må det være tilstrækkeligt, at dette medfølger, medmindre pantebrevet skal lyses som ubetinget, V. Ravnsholt Rasmussen i Fuldmægtigen 1942.140. – Om reglens anvendelse ved lysning vedrørende bygninger på lejet grund se Knud Illum i U 1961 B 104. Lyses pantebrevet i flere retskredse, skal skødet medfølge ved hver lysning, U 1966.174 V. Hvis ejeren af en ideel andel af en ejendom med medejernes samtykke pantsætter hele ejendommen, kræves forevisning af hver medejers adkomstdokument, jfr. U 1986.685 V. Fremkommer til tinglysning et skøde sammen med et af sælger med hjemmel i skødet udstedt pantebrev, er det ufornuddent at forevise sælgers skøde, U 1987.836 V.

207. V. Ravnsholt Rasmussen i Juristen 1936.140.

208. I de almindelige tilfælde, hvor en advokat er anmelder, vil det være tilstrækkeligt at oplyse, at vedkommende klient angiver, at skødet er bortkommet, og at anmelderen ikke har grund til at tvivle om denne forklarings rigtighed, jmt.s skr. nr. 237 af 4. december 1939.

209. F.eks. fordi det beror hos det offentlige eller hos en kreditforening i anledning af en lånesag, jfr. Fr. Vinding Kruse i U 1927 B 238. At pantebrevet nægter at udlevere skødet, er ikke gyldig grund, U 1978.262 Ø.

210. Om kravene til dokumentationen se i øvrigt bkg. om t. i t. kap. 5 og U 1928.558 V, 984 Ø, 1975.1126 Ø.

211. U 1927.701 V.

212. Se dog om mergelgæld U 1928.1099 V.

213. U 1928.183 Ø, 616 Ø, ER s. 953 f.

Kapitel III

eller anmelderen af skøde og pantebrev er en og samme person²¹⁴. Er den sidste adkomst på ejendommen ikke et skøde, men f.eks. skifteudskrift, træder en sådan adkomst i stedet for skødet, bkg. om t. i t. § 24.

2. Ifølge TL § 50f skal pantebreve, der anmeldes til tinglysning, være *affattet på blanketter, der er godkendt af justitsministeren* (justitsministeriets pantebrevsformularer).

Ved denne særlige formforskrift for pantebreve har man opnået en standardisering af de vigtigste pantsætningskontrakter; den har betydning dels ved oprettelsen af pantebreve, idet affattelsen af pantebrevet bliver en simpel ting, dels ved omsætningen af pantebrevet, idet man ikke behøver nærmere at granske de almindelige trykte bestemmelser i pantebrevsformularen, der er fælles for alle pantebreve oprettet på samme formular. Endelig medfører brugen af formularen, at det kun er nødvendigt at opbevare genpart af pantebrevets individuelle tekst.

Ifølge bkg. om t. i t. § 8 skal pantebreve i fast ejendom være oprettet på justitsministeriets pantebrevsformular A. Pantebreve til et realkreditinstitut kan dog affattes på pantebrevsformular B, indekspantebreve på justitsministeriets indekspantebrevsblanket²¹⁵ og skadesløsbreve på pantebrevsformular "SKADESLØSBREV (FAST EJENDOM)".

Pantebreve og skadesløsbreve i løsøre skal være oprettet på pantebrevsformular "LØSØRE" hhv. "SKADESLØSBREV LØSØRE", jfr. bkg. om t. i p. § 4.

Høstpantebreve skal være oprettet på pantebrevsformular "HØSTPANTEBREV". Om dokumenter i forbindelse med tinglysning i bilbogen, se bkg. om t. i b. kapitel 3.

Kravet om anvendelse af autoriseret pantebrevsformular medfører ikke nødvendigvis, at man skal lade pantebrevsformularen indkøbe hos den autoriserede forhandler. Man kan selv lade trykke pantebrevsblanketter på grundlag af den godkendte blanket, når blot opstillingen svarer til den i den autoriserede blanket anvendte. Der kan herved foretages mindre rettelser og tilføjelser i den individuelle tekst, når de enkelte tekstafsnit fremtræder mindst lige så tydeligt som i den originale tekst. Endvidere kan afstanden mellem de enkelte tekstafsnit forøges eller formindskes. Såfremt der med hensyn til respekt af servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen, kan dette tekstafsnit angives

214. Ved lysning af pantebreve i flere ejendomme antages det at være tilstrækkeligt, at skøde på en af disse ejendomme medfølger, jfr. Fr. Vinding Kruse i U 1927 B 303, ER s. 953.

215. Se herom nærmere bkg. om t. i t. §§ 14 og 15.

umiddelbart foran angivelsen af den for det pågældende pantebrev gældende sædvanemæssige tekst.

Følgende punkter må dog ikke fraviges:

- 1) Retsafgift og stempelafgift skal angives øverst på side 1.
- 2) Ejerslav og matr. nr. samt eventuelt ejerlejlighedsnr skal angives øverst i venstre hjørne på side 1.
- 3) Gade og husnr. samt eventuel etage skal angives umiddelbart under matrikelbetegnelsen.
- 4) Rubrikken til dommerkontorernes angivelse af "Akt: skab nr." skal angives øverst i højre hjørne på side 1.
- 5) Når justitsministeriets pantebrevsformular A gælder for pantebrevet, skal under rubrikken "Akt: skab nr." angives, om pantebrevet er et sælgerpantebrev.
- 6) Anmelders navn, adresse og telefonnummer skal angives under de i nr 3 og 4 nævnte rubrikker. På pantebreve, der ikke er oprettet på fortrykte blanketter, skal anmelders navn, adresse og telefonnummer med henblik på dokumentets tilbagesendelse i rudekuvert endvidere være angivet således, at navn og adresse er placeret mindst 11 cm og højst 19 cm fra dokumentets venstre side og mindst 4 cm og højst 8 cm fra dokumentets øverste kant.
- 7) Tekstafsnittet om pligt til at give kreditor underretning om adresseændring og om kreditors ret til at opsigte pantebrevet ved forsinket betaling af renter og afdrag skal angives nederst på side 1.
- 8) Umiddelbart foran debtors underskrift skal angives, hvilken pantebrevsformular der gælder for det pågældende pantebrev.
- 9) På pantebreve, der er oprettet på fortrykte pantebrevsblanketter, og som indleveres til tinglysning ved de tinglysningskontorer, hvor tingbogen ikke føres på edb, skal der nederst på side 2 eller efter afslutningen af pantebrevets individuelle tekst på side 4 eller på et særligt vedhæftet ark være reserveret mindst 8 cm plads til tinglysningspåtegninger.

Fortrykte pantebrevsblanketter skal udfyldes på maskine.

Til pantebreve, der ikke er oprettet på fortrykte blanketter, skal anvendes enkeltark. De første sider skal indeholde pantebrevets individuelle bestemmelser. Sidste side skal indeholde den pantebrevsformular, der er gældende for det pågældende pantebrev. Pantebrevets sider skal være sammenhæftet, og de beskrevne sider skal være fortløbende nummereret. Pantebrevet skal være udskrevet maskinelt og med samme skriftstørrelse i hele pantebrevets tekst. Overskriften, rubrikkerne til de enkelte tekstafsnit, oplysninger om rets- og stempelafgift, matrikelnummer og oplysninger om anmelders, kreditors og debtors navn, adresse og telefonnummer samt pantebrevsformularerne kan dog angives med anden skriftstørrelse.

Kapitel III

Der må ikke foretages ændringer i den pantebrevsformular, der gælder for det pågældende pantebrev. Fravigelse af formularen kan kun ske, når ændringerne gengives i tekstafsnittet "Særlige bestemmelser" i pantebrevets individuelle tekst.

VLK af 30. august 1979 afviser, at pant i fast ejendom og specificeret løsøre kan meddeles i samme pantebrev, da pantsætningen kræver anvendelse af forskellige pantebrevsformularer²¹⁶.

Pantebrevsformularen skal ikke benyttes ved tinglysning af aftægt, selv om der er givet pant for ydelserne, eller af hæftelser, der, skønt der er indrømmet panteret for den ejendommen pålagte ydelse, noteres i såvel byrderubrikken som pantehæftelsesrubrikken²¹⁷. Hvis der i et skøde er truffet bestemmelse om pant for køberens eventuelle krav på tilbagebetaling af den betalte del af købesummen, vil indholdet heraf næppe kunne indpasses under formularen. En pantsætning ved forlig til retsbogen antages derimod ikke i og for sig fritaget for formulartvangen²¹⁸. Derimod er det antaget, at pant i en erhvervsvirksomheds driftsinventar og driftsmateriel efter TL § 47 b ikke kræver anvendelse af formular²¹⁹.

3. *Ændringer i panteaftalen* kan ske ved påtegning på pantebrevet²²⁰, selv om aftalen går ud på en forhøjelse af pantesummen eller en udvidelse af panteretten til nye parceller og således i realiteten indeholder en ny pantsætning. Ligeledes kan pantet flyttes til en anden ejendom ved en påtegning på pantebrevet²²¹. Ved senere påtegning på et pantebrev skal sidenummereringen fortsættes, og antallet af sider skal anføres før hver underskrift. Bkg. om t. i t. § 11.

216. Cfr. U 1928.341 V.

217. Jfr. U 1967.943 V. Urigtig er formentlig afgørelsen i U 1928.1099 V, hvorefter et mergelselskabs vedtægter ikke kunne tinglyses som pantstiftende for bidrag til selskabet. Også et dokument, hvorved betaling for anlæg af vej skal afdrages over en årrække, må formentlig betragtes som en byrde, i hvert fald, når der ikke er truffet bestemmelse om, at restbeløbet forfalder i tilfælde af misligholdelse, jfr. dog V.L.T. 1942.234.

218. U 1930.555 V. Ved retsforlig må man derfor om fornødent sørge for, at debitor forpligter sig til at udstede pantebrev. Særlig hjemmel for tinglysning af skøde som pantstiftende for ydelser til staten efter statshusmandslovgivningen gav lov nr. 537 af 4. oktober 1919 og de senere husmandslove.

219. U 1978.858 Ø.

220. U 1933.540 V, jfr. 1929.830 Ø. Derimod kan ændringer ikke ske ved lysning af en løs "tillægspantsætningserklæring", U 1988.598 V.

221. U 1934.622 Ø, jfr. dog 1934.786 V. W.E. v. Eyben i Juristen 1951.61. – Om U 1964.429 V se foran s. 104 note 87. Et udlæg i fast ejendom kan ikke flyttes ved aftale, U 1971.851 V.

4. Alle pantedokumenter skal efter TL § 15 i.f. yderligere angive *de enkelte foranstående hæftelser samt disses beløb*. Angivelsen af forhæftelserne skal omfatte forhæftelsernes størrelse, hvormed de står opført i tingbogen²²². Hvis pantebrevet reserverer pantsætteren adgang til at optage lån foran den nu stiftede pantegæld, f.eks. "størst muligt realkreditlån", skal pantebrevet forsynes med yderligere respektpåtegning med beløbsangivelse ved lysning af nyt pantebrev på den forbeholdne plads. Påtegning er ufnøden, når reservationen angår et bestemt beløb, TL § 15 a, stk. 1. Påtegning er ligeledes ufnøden ved pantebreve til staten, kommunerne og realkreditinstitutter, der er godkendt af staten, jfr. § 15 a, stk. 2. Kravet om angivelse af forhæftelserne er dog ikke ufravigeligt i den forstand, at undladelse medfører pantebrevets afvisning. Følgen vil blot blive, at dokumentet vil få retsanmærkning om forhæftelserne²²³. Bestemmelsens betydning refererer sig kun til, at retsanmærkning ikke som ved skøder og andre dokumenter kan afværges ved en bemærkning om, at der med hensyn til byrder og behæftelser henvises til tingbogen. For pantedokumenters vedkommende mener man det nødvendigt til bedømmelse af pantedokumentets værdi, at dokumentet giver udtrykkelig oplysning om foranstående pantehæftelser; med hensyn til byrder kan derimod også pantedokumenter indskrænke sig til en henvisning til tingbogen²²⁴.

5. *Særligt om pantebreve*, der udgør en del af berigtigelsen af købesummen i forbindelse med omsætningen af fast ejendom, gælder, at enhver, der indleverer et sådant til tinglysning, skal forsyne det med påtegningen "Sælgerpantebrev", jfr. lov om Danmarks Statistik nr. 196 af 8. juni 1966 med ændringer, nu lovbkg. nr. 1189 af 21. december 1992, § 12 a.

Ved cirk. nr. 225 af 22. december 1971 om tinglysning af pantebreve er det dog foreskrevet, at afvisning af pantebreve, der ikke opfylder disse krav, ikke skal finde sted.

222. Jfr. nfr. s. 235. Kreditors navn angives ofte, men er ikke krævet. Om pantebrev udstedt til ihændehaveren U 1972.183 Ø. Rentefoden behøver ikke at anføres, U 1955.170 Ø.

223. U 1950.424 Ø, 1974.256 Ø. Om et tilfælde, hvor forhæftelserne var lyst forskelligt i de to retskredse, hvori en landejendom var beliggende, U 1971.823 H.

224. Forskriften i TL § 15 i.f. kan kun anses anvendelig på pantebreve, der giver pant i ejendommen, ikke på pantebreve med pant i en lejeret eller anden begrænset ret, ER s. 1116. Ved pantsætning af anpart i fast ejendom angives kun fælles hæftelser og hæftelser på den pantsatte anpart.

Kapitel III

F. Genpartskravet

1. Almindeligt

Som hovedregel skal et til tinglysning anmeldt dokument være bilagt en genpart til henlæggelse i vedkommende akt, TL § 9, stk. 1, jfr. bkg. om t. i t. kap. 4²²⁵. Genparter skal affattes på det af justitsministeriet godkendte genpartpapir, der skal være i format A4.

Formålet hermed er at sikre, at de i akten opbevarede genparter har et ensartet format og hverken er for svære, så at de vanskeliggør opbevaringen, eller af så ringe kvalitet, at de kan befrygtes at gå til. Genparten skal være tydelig og let læselig. En maskinskrevet genpart skal være det første eksemplar eller det første gennemslag af maskinen²²⁶. Genparten skal gengive teksten uden overflødige mellemrum, og teksten må ikke afbrydes af blanke sider, hvorfor duplikerede genparter i reglen ikke kommer i betragtning²²⁷. Genpart i form af fotokopi kan anvendes, såfremt genparten er fremstillet på det af Justitsministeriet godkendte genpartpapir, og dokumentet er skrevet på maskine, ved anvendelse af stempel el. lign. Da genparten skal fastgøres i akten, må teksten ikke skrives ud i margenen, idet den i så fald ikke vil kunne læses²²⁸. Det vil være hensigtsmæssigt, at genparten levner plads til tinglysningskontorets påtegning; men krav herom kan ikke stilles²²⁹. Påtegningen må om fornødent gives på et vedhæftet papir, af hensyn til indhæftningen derimod ikke i margenen.

2. Godkendte blanketter

Dersom dokumentet hører til dem, der affattes på de af justitsministeriet anerkendte blanketter, skal genparten ligeledes affattes på en af ministeriet godkendt blanket. På denne gengives det enkelte dokumentets særlige indhold, medens der med hensyn til dokumentets sædvanemæssige indhold henvises til den pågældende anerkendte pantebrevsformular, bkg. om t. i t. § 21. (F.eks. pantebrev – formular A).

3. Anvendelse af ekstraktgenparter i visse tilfælde

Ved leje, brugs- og forpagtningskontrakter leveres der kun genpart af kontraktens bestemmelser om parterne, det udlejede, prioritetsstillingen, tids- og

225. Genpart skal medfølge, uanset at originaldokumentet er affattet på genpartpapir og ønskes henlagt i akten i stedet for genparten, U 1963.856 Ø.

226. U 1930.892 V. Bkg. om t. i t. § 20.

227. Ved utr. skr. af 24. juli 1941 har jmt. afslået at tillade duplikerede skødegenparter med blanke bagsider.

228. U 1929.440 V.

229. U 1928.1142 Ø.

5. Samme dokument vedrører flere ejendomme

opsigelsesvilkår, leje- eller forpagtningsafgift samt parternes underskrift og kontraktens dato, bkg. om t. i t. § 21, stk. 2²³⁰. Hvis et dokument, som f.eks. en interessentskabskontrakt, indeholder andre bestemmelser end dem, som angår ret over fast ejendom, tør man formentlig uden særlig hjemmel antage, at det er tilstrækkeligt at levere ekstraktgenpart af de bestemmelser, der har betydning for udstrækningen af retten over ejendommen.

Når et skøde tillige begæres tinglyst som servitutstiftende, skal der af anmelderen foruden en genpart af skødet leveres en ekstraktgenpart af dette, kun indeholdende de i skødet anførte servitutbestemmelser, bkg. om t. i t. § 22, stk. 2. Er ekstraktgenpart ikke vedlagt, kan skødet ikke lyses som servitutstiftende. Samme regel gælder, hvis et skøde begæres tinglyst tillige som pantstiftende eller i anden egenskab. Denne særregel skyldes, at ekstraktgenparten eventuelt kan blive tilbage i akten, efter at skødet er overgået til arkivet.

4. Dokumentet henviser til andre dokumenter eller til kort

Henvises der i et dokument til et andet dokument, må det principielt betragtes som en del af det tinglyste dokument, og genpart leveres af dispositionen i dens helhed²³¹. F.eks. skal der leveres genpart af kort. Det kan enten være udfærdiget på det almindelige genpartpapir, det af justitsministeriet godkendte kalkerlærred eller andet af justitsministeriet godkendt materiale i samme format som genpartpapiret²³².

5. Samme dokument vedrører flere ejendomme

Hvis samme dokument begæres tinglyst på flere ejendomme inden for samme retskreds (derunder trykte vedtægter, f.eks. andelsselskabsvedtægter, mergelvedtægter o.l.), er det tilstrækkeligt, at der leveres en enkelt genpart eller trykt

230. Ved afgørelsen i U 1964.319 V antoges det, at reglen ikke kunne finde anvendelse på en aftale om opstilling af et benzintankanlæg.

231. Foran s. 101 samt U 1934.159 V, da panteretten efter flere tidligere lyste pantebreve ved én deklaration udvidedes til at omfatte endnu en ejendom i samme retskreds, kunne genpart forlanges af hvert af de tidligere pantebreve.

232. Bkg. om t. i t. § 20, stk. 2. Genparter må ikke være fremstillet som lystryk, selv om det klæbes på genpartpapir, jmt.s skr. nr. 90 af 17. april 1937; samtidig giver denne skrivelse anvisning på, at man som det originale kort, der vedhæftes dokumentet, kan bruge et lystryk fremstillet på grundlag af det som genpart benyttede kort. Genpartens rigtighed kan kræves bekræftet af en landinspektør, en offentlig myndighed eller lignende, jmt.s skr. af 26. juli 1929 (utr.). Genpart skal dog ikke leveres af dokumenter, der let kan skaffes, f.eks. af vedtægter for kreditforeninger eller ved lysning af auktions- eller fodedudlægsskøde, af de skødet vedlagte dokumenter, udskrift af tvangsauktionen, genpart af auktionsvilkårene og udskrift af tidligere skøde, U 1927.1057 Ø.

Kapitel III

eksemplar²³³, der indsættes i en af vedkommende ejendommers akter, bkg. om t. i t. § 22. Til denne akt skal der da ske henvisning på ejendomsbladene, f.eks. "Genpart i akt skab A, nr. 170". Udslettes dokumentet senere for den ejendom, i hvis akt genparten beror, kan genparten om fornødent overflyttes til en anden akt med ændring af henvisningen²³⁴.

I tinglysningspraksis har man været inde på den tanke, at forskriften om en enkelt genpart kun skulle være anvendelig i tilfælde, hvor der ved samme dokument stiftes en ret af *samme indhold* over flere ejendomme²³⁵. Dette vil dog betyde en meget væsentlig indskrænkning i bestemmelsens anvendelsesområde; som regel måtte kendelser angående mergelforpligtelse²³⁶, landvæsenkommissionskendelser o. lign. være ledsaget af lige så mange genparter, som der er ejendomme, der berøres af hæftelsen. En enkelt genpart må derfor antages at være tilstrækkelig, også hvor der ved samme dokument stiftes i indhold forskellige rettigheder over flere ejendomme²³⁷, dog er det antaget, at særskilte genparter måtte leveres for hver enkelt ejendom, hvor der ved et dokument pålagdes flere ejendomme behæftelser, der var uden indbyrdes sammenhæng²³⁸.

Når samme dokument skal tinglyses vedrørende ejendomme, som er be-
liggende i *flere retskredse*, er det en selvfølge, at der må leveres en genpart til
brug i hver af disse retskredse²³⁹.

6. Meddelelser fra matrikelmyndigheden m.m.

Af meddelelser fra matrikelmyndigheden om matrikulære forhold leveres ingen genpart, men meddelelsen henlægges straks i arkivet. Begæring om notering af ejerpart i medfør af TL § 40, stk. 1, sker skriftligt ved anvendelse af det af justitsministeriet godkendte genpartspapir, jfr. bkg. om t. i t. § 17.

233. Genparten skal være skrevet eller trykt på genpartspapir.

234. Jmt.s cirk. nr. 98 af 25. juni 1928.

235. U 1930.349 V, 1934.159 V.

236. I kendelsen i U 1950.551 V begrundes resultatet med, at der kun noteres oplysning om, at der er pålagt ejendommen mergelforpligtelse, således at byrden for alle ejendomme har samme indhold.

237. U 1936.389 Ø, om lysning af dekl. angående byggelinier jmt.s skr. af 18. maj 1932 (utr.), jmt.s skr. af 18. maj 1933 om højspændingsledninger (utr.), om gangstiregulativ jmt.s skr. af 24. maj 1935, Tidsskr. for opmålings- og matrikulsvæsen XIV s. 138.

238. Jmt.s. skr. af 5. februar 1929 (utr.).

239. Fr. Vinding Kruse i U 1928 B 39.

G. Dokumenter, der giver den rådende legitimation

Hverken ved lysning eller aflysning skal der ske særlig tinglysning af legitimationspapirer²⁴⁰. Som følge heraf skal sådanne papirer ikke indføres i dagbog eller tingbog, ligesom der heller ikke skal leveres genpart af disse.

H. Ændringspåtegninger

Ved lysning af ændringspåtegninger på et tidligere lyst pantebrev skal genparten af sådanne påtegninger ved påtegningens begyndelse indeholde de i TL § 9, stk. 3, krævede oplysninger samt oplysninger om lånets oprindelige hovedstol og datoen for første tinglysning af pantebrevet²⁴¹. Ved aflysning leveres på tilsvarende måde genpart af kvitteringen. Ved aflysning af pantebrev skal der yderligere foreligge genpart af de mellemliggende utinglyste transporter og udlægspåtegninger, bkg. om t. i t. § 21, stk. 4. Denne forskrift, der ikke er anvendelig ved delvis aflysning²⁴², skyldes hensynet til sikringen af beviset for grundlaget for aflysningen.

I. Bevisligheder, der skal medfølge dokumentet

Efter TL § 9, stk. 5, træffer justitsministeren bestemmelse om, hvilke kvitteringer for offentlige skatter og afgifter og hvilke andre bevisligheder der skal medfølge ved et dokumentes anmeldelse til tinglysning, samt om virkningen af, at disse bevisligheder ikke medfølger. For så vidt disse krav står i forbindelse med, at dokumentets lysning forudsætter udstykning eller anden matrikulær forandring, behandles de nedenfor i kap. V.

J. Påtegning om ejendomsværdi

Lovbkg. nr. 538 af 30. juni 1993 (stempelloven) foreskriver i § 38, at når et dokument om overdragelse af fast ejendom indleveres til tinglysning, skal det være forsynet med påtegning om ejendomsværdien på dokumentets oprettelsestid eller om, at ejendommen ikke var selvstændigt vurderet på dette tidspunkt²⁴³. Tinglysningsdommeren skal efter bestemmelsens ordlyd afvise dokumentet, såfremt påtegningen mangler²⁴⁴. Men ved flere Vestre Landsretskendelser er det antaget, at dokumentet kan lyses foreløbigt med en kort

240. Om anvendelse af bekræftede afskrifter som legitimation bkg. om t. i t. § 23.

241. Jfr. bkg. om t. i t. § 21, stk. 1. Se tillige foran side 132 vedrørende sidenummerering.

242. Utr. skr. af 23. november 1928 fra jmt.

243. Lovbkg. nr. 550 af 9. juli 1991 om vurdering af landets faste ejendomme og fmin. bkg. nr. 119 af 13. februar 1986.

244. U 1972.916 V, jfr. Hans Ulrik Bruhn i Juristen 1973.69 ff. Om påtegning på skifteretssattest lyst som adkomst U 1974.918 H. Om areal, der efter ekspropriation overdrages af ekspropriationskommissionen, U 1974.605 H.

Kapitel III

frist til indhentelse af påtegningen. Derimod har Østre Landsrets 16. afdeling ved kendelse af 23. marts 1994 afvist et skøde på grund af manglende ejendomsværdipåtegning under henvisning til bkg. om t. i. t. § 35 og stempel-lovens § 38²⁴⁵. Skøde på en udstykket parcel kan tinglyses foreløbigt med frist dels til udstykning og dels til ejendomsværdipåtegning²⁴⁶. Påtegningen kan først meddeles, når erhververen har givet oplysning om overdragelsen og vilkårene for denne i en salgsindberetning, et såkaldt "grønt skema", i henhold til skattestyrelseslovens § 37.

K. Særregler for landbrugsejendomme²⁴⁷

Landbrugslovgivningens udvikling har medført, at der gælder en del særregler, der navnlig tilsigter at give staten adgang til at udnytte sin forkøbsret og at sikre, at fast ejendom ikke erhverves i strid med reglerne om landbrugsejendomme, jfr. lovbk. nr. 306 af 20.4. 1994 og lovbk. nr. 504 af 17. juli 1989. Ved lysning af endeligt skøde skal det først og fremmest bringes på det rene, hvorvidt ejendommen er en landbrugsejendom. Derfor er tinglysning af endeligt skøde betinget af, at der er meddelt skødet påtegning af vedkommende kommunalbestyrelse om, at det bortskødede areal hverken udgør en landbrugsejendom eller en del af en sådan, eller at de af skødet omfattede arealer udgør en landbrugsejendom eller dele af en eller flere landbrugsejendomme. I sidstnævnte tilfælde skal kommunalbestyrelsens påtegning også give oplysning om matrikelbetegnelsen for de af noteringen som landbrugsejendom omfattede arealer. Påtegning skal tillige attestere, at skødemodtageren har afgivet behørig erklæring om opfyldelse af landbrugslovens erhvervelsesbetingelser. Ved overdragelse til en dansk offentlig myndighed skal ejendommens karakter af landbrugsejendom dog ikke oplyses.

Bestemmelser om særlige bevisligheder, der fordres ved landbrugsejendomme, er nu samlet i bekendtgørelse om dokumentation ved tinglysning af dokumenter vedrørende landbrugsejendomme, nr. 553 af 15. august 1989.

1. Personers erhvervelse af landbrugsejendomme

a. Landbrugsejendomme beliggende i byzone eller godkendt sommerhusområde

245. Se nærmere nfr. s. 213 note 3.

246. U 1974.527 H.

247. Jfr. hertil Landbrugsloven med kommentarer ved Mogens Ginnerup-Nielsen, Christian Jørgensen, John Kjær og Helge Wulff, Gads Forlag 1984 og tillæg til samme af 1987.

1. Personers erhvervelse af landbrugsejendomme

På disse ejendomme finder landbrugsloven, lovbkg. nr. 504 af 17. juli 1989, ikke anvendelse, og der er således ikke nogen indskrænkninger i den personkreds, der kan erhverve en sådan ejendom.

Da det ikke af tingbogen fremgår, hvilke ejendomme der er beliggende i byzone, må adkomstdokumentet indeholde en erklæring herom. Mangler denne erklæring, eller ønsker tinglysningssdommeren at udnytte sin ret til at kræve ejendommens zonemæssige beliggenhed dokumenteret ved erklæring fra kommunalbestyrelsen, må han lyse dokumentet med frist, bekendtgørelse nr. 553 af 15. august 1989 § 1, stk. 3, nr. 1 i.f.

b. Landbrugsejendomme beliggende i landzone

Adkomst på en landbrugsejendom i landzone kan en person erhverve uden tilladelse efter landbrugsloven, såfremt vedkommende opfylder nogle betingelser, som er opregnet i landbrugslovens § 16. Ejendommen kan erhverves, hvis

- 1) erhververen er fyldt 18 år,
- 2) erhververen er dansk statsborger eller statsborger i et land, hvis borgere i medfør af De Europæiske Fællesskabers regler eller ifølge traktat har adgang til at erhverve landbrugsjord i Danmark,
- 3) erhververen, dennes ægtefælle eller børn under 18 år ikke inden erhvervelsen er ejere eller medejere af nogen landbrugsejendom, herunder jordbrugsbedrifter i udlandet,
- 4) erhververen inden 6 måneder efter erhvervelsen tager fast bopæl på ejendommen,
- 5) erhververen selv driver ejendommen, og
- 6) erhververen opfylder de krav til en landmandsuddannelse, der fastsættes af landbrugsministeren efter forhandling med landbrugsorganisationerne.

Såfremt ejendommens areal ikke overstiger 30 ha, kan ejendommen erhverves af en person, der alene opfylder ovenstående punkter 1-4. Er erhververen, dennes ægtefælle eller børn under 18 år i forvejen ejer eller medejer af en eller to landbrugsejendomme, kan han erhverve adkomst på yderligere én landbrugsejendom, såfremt han opfylder de ovenstående punkter 1 og 2 og inden 6 måneder efter erhvervelsen tager bopæl på ejendommen eller på en anden landbrugsejendom, den pågældende måtte være ejer eller medejer af, og ejendommens jorder ligger inden for en vejafstand af 10 km. fra den ejendom, hvor ejeren bor, og det samlede areal ikke overstiger 70 ha²⁴⁸. Såfremt det samlede areal overstiger 30 ha, skal erhververen tillige opfylde de ovennævnte punkter 5 og 6.

248. Om beregningen af arealstørrelsen se landbrugslovens § 16, stk. 4, jfr. § 13, stk. 6.

Kapitel III

For ejerens ægtefælle, arvinger og beslægtede i ret op- eller nedstigende linie findes herudover lempeligere regler i lovens §§ 17 og 17 a.

Ægtefællen kan erhverve adkomst på en landbrugsejendom ved overtagelse til hensiddende i uskiftet bo, ved deling af fællesbo eller ved arv, såfremt ejeren har haft lovlig adkomst på ejendommen.

Andre arvinger kan erhverve arveadkomst, såfremt arveladeren eller dennes ægtefælle har haft lovlig adkomst på den pågældende ejendom i mindst 3 år før det fyldte 67. år, såfremt erhververen er dansk statsborger eller er statsborger i et land, hvis borgere i medfør af De Europæiske Fællesskabers regler eller ifølge traktat har adgang til at erhverve landbrugsjord i Danmark, og tillige inden 2 år efter erhvervelsen tager fast bopæl på ejendommen eller på én af de landbrugsejendomme, den pågældende måtte være ejer af.

Beslægtede i ret op- eller nedstigende linie til ejeren samt dennes ægtefælle kan erhverve adkomst ved overdragelse, såfremt de opfylder de betingelser, der er anført ved arvinger, herudover er fyldt 18 år og sammen med ægtefælle og børn under 18 år tilsammen *ikke vil være ejer eller medejer* af mere end tre landbrugsejendomme.

At ovenanførte betingelser for erhvervelse er opfyldt, skal dokumenteres over for kommunalbestyrelsen (d.v.s. ejendomsskattekontoret), der så påfører adkomstdokumentet erklæring herom. Manglende erklæring medfører tinglysning med frist til dokumentation over for tinglysningsdommeren, jfr. landbrugslovens § 26, stk. 1.

Bortset fra de foranførte tilfælde kan adkomst på en landejendom i landzone kun erhverves med tilladelse efter landbrugsloven, der skal medfølge adkomstdokumentet ved dettes tinglysning. Ansøgning om tilladelse skal sendes til sekretariatet for jordbrugskommissionen i den pågældende amtskommune. De opgaver inden for landbrugsområdet, som tidligere blev varetaget af matrikeldirektoratet, er nu overført til jordbrugskommissionerne og jordbrugsdirektoratet.

2. Personers erhvervelse af en andel af en landbrugsejendom

Såfremt der alene er tale om erhvervelse af en andel af en landbrugsejendom beliggende i landzone, kan ægtefællen overtage denne ved deling af fællesbo, arv eller overtagelse til hensiddende i uskiftet bo, jfr. § 18 a, stk. 1, 1. pkt. Herudover kan arvinger og ved overdragelse af en andel overdragerens ægtefælle, søskende eller beslægtede i ret op- eller nedstigende linie erhverve adkomst på andelen uden fuldt ud at opfylde de normale betingelser, jfr. § 18 a, stk. 1, 2. pkt. Andre erhververe skal opfylde de i § 16, stk. 1, nr. 1-3, anførte betingelser (jfr. ovenfor), og en medejer, der ejer mindst 1/5 af ejendommen, skal opfylde de for personlig erhvervelse af landbrugsejendomme fastsatte

3. Selskabers erhvervelse af landbrugsejendomme

betingelser. De øvrige anpartshavere har pligt til inden 6 måneder efter erhvervelsen at tage fast bopæl på ejendommen eller deltage i den daglige drift og have fast bopæl højst 10 km. fra ejendommen, jfr. § 18 a, stk. 2.

Tinglysningsdommeren skal også her påse, at adkomstdokumentet er påført kommunalbestyrelsens påtegning som foran anført, eller at tilladelse efter landbrugsloven foreligger²⁴⁹.

Er der tale om udstykning af en landbrugsejendom, og medfølger udstykningstilladelse fra matrikelmyndigheden, anses denne for tilstrækkelig tilladelse, og tinglysningsdommeren skal da ikke påse andet²⁵⁰.

3. Selskabers erhvervelse af landbrugsejendomme

a. Landbrugsejendomme beliggende i byzone eller godkendt sommerhusområde.

Ved disse erhvervelser gælder de samme regler som ovenfor anført om personers erhvervelse af ejendomme, dog skal tinglysningsdommeren tillige påse, at selskabet har afgivet erklæring i henhold til lov om sommerhuse og camping, lovbekendtgørelse nr. 920 af 22. december 1989 § 8.

b. Landbrugsejendomme beliggende i landzone

Der er ved ændringerne i landbrugsloven i 1989 skabt mulighed for, at aktie- og anpartsselskaber kan erhverve landbrugsejendomme beliggende i landzone uden forudgående tilladelse i h.t. til landbrugsloven. Betingelserne herfor er, at en selskabsdeltager, der ejer aktier eller anparter repræsenterende et flertal af stemmerne i selskabet og som mindst udgør 10% af selskabskapitalen, opfylder betingelserne for personlig erhvervelse af ejendommen eller hidtil har haft lovlig adkomst til denne, jfr. landbrugslovens § 20. For aktieselskabers vedkommende skal alle aktier noteres på navn. Betingelserne skal opfyldes i hele selskabets ejertid. Baggrunden for ændringerne er ønsket om bedre finansieringsmuligheder for landbruget samt skattetekniske overvejelser. Er de i § 20 anførte betingelser ikke opfyldt, kræves tilladelse efter landbrugsloven til selskabers erhvervelse af landbrugsejendomme, og tinglysningsdommeren må påse, at tilladelsen foreligger.

249. Der skal her tillige afgives erklæring i henhold til lov om boligfællesskaber § 17.

250. Bkg. nr. 551 af 15. august 1989 om udstykningssager m.v. vedrørende landbrugsejendomme.

Kapitel III

4. Specielt om erhvervelse af ejendomme, hvorpå der er lyst forkøbsret til staten i medfør af lovebekendtgørelse nr. 306 af 20. april 1994 om statens fremskaffelse af jord til jordbrugsmæssige formål m.m. § 20.

Ved ovennævnte lov er der givet staten mulighed for at erhverve landbrugsarealer, enten fordi disse skønnes at være af miljømæssig betydning, eller fordi man ønsker en bedre jordfordeling mellem jordbrug m.v., lovens § 18. Erhvervelsen sikres ved, at der på ejendommen lyses en forkøbsret, der kan gøres gældende ved enhver afhændelse af ejendommen, bortset fra afhændelse til en person, der har tinglyst forkøbsret eller køberet før 21. april 1967. Statens forkøbsret kan dog ikke gøres gældende, når der er tale om overdragelse af en ejendom, hvis væsentligste dele ikke er beliggende i landzone, når erhververen er stat eller kommune, når der er tale om arv og lignende former for erhvervelse, eller når det drejer sig om overdragelse til visse nært beslægtede. Uden for disse tilfælde skal tinglysningsdommeren påse, at forkøbsretten er blevet overholdt, hvilket sker ved, at en erklæring fra jordbrugsdirektoratet om, at staten ikke ønsker at købe, forevises ved dokumentets tinglysning. Følger denne erklæring ikke med, eller er der ikke fornøden dokumentation for at der er tale om en af undtagelserne, lyser dommeren dokumentet med frist til dokumentation af forholdet, lovens § 22.

5. Forskrifterne i loven om opførelse af arbejderboliger på landet om adkomst-dokumenters tinglysning²⁵¹

Endelig adkomst på en ejendom, der ifølge notering i tingbogen er undergivet de i arbejderboligloven fastsatte vilkår, kan ifølge lovens § 21, stk. 2, jfr. §§ 31, stk. 1, 42 og 55 kun tinglyses med landbrugsministerens tilladelse. Dette gælder dog ikke ved ejendomsovertagelse i forbindelse med hensiddende i uskiftet bo.

6. Landbrugslovens forskrifter om tinglysning af brugskontrakter m.v. Kontrakter om ikke-jordbrugsmæssig udnyttelse.

Lovens § 7 a²⁵²

Kontrakter m.v. om anvendelse af en del af en landbrugsejendom til ikke-jordbrugsmæssige formål skal for at kunne tinglyses være bilagt en erklæring som nævnt nedenfor i afsnittet om bortforpagtning og udleje.

Tinglysning af kontrakter m.v. om benyttelse af en mindre del af en landbrugsejendom til ikke-jordbrugsmæssige formål, herunder anbringelse af elmaster, sømærker, vindmøller i begrænset antal eller lignende på en land-

251. Lovbkg. nr. 48 af 5. februar 1993.

252. Fl. Tolstrup i Juristen 1967.376.

XIII. Grundlaget for ændring og afløsning

brugsejendoms jorder, kræver dog ikke tilladelse efter landbrugsloven, landbrugslovens § 7 a, stk. 2.

Ligeledes kan kontrakter om udleje af en landbrugsejendoms avlsbygninger lyses uden tilladelse.

Kontrakter om bortforpagtning og udleje

Lovens §§ 11 og 12

Kontrakter om forpagtning, leje eller andre brugsforhold vedrørende en landbrugsejendom eller en del af en sådan kan kun tinglyses, når der i denne er en af såvel ejer som forpagter/lejer underskrevet erklæring, hvoraf det fremgår, at kontrakten er gyldig uden tilladelse efter landbrugsloven, eller kontrakten er ledsaget af en sådan tilladelse, jfr. bkg. 553/89 § 3. Dokumentationskravet gælder dog ikke ved tinglysning af kontrakter om anbringelse af elmaster eller lign. på landbrugsejendomme, jfr. bekendtgørelsens § 3, stk. 3.

Det er tillige en betingelse, at kontrakten ikke gælder for et længere tidsrum end 30 år.

XII. Dokumenter oprettet før tinglysningsloven

En almindelig undtagelse fra reglerne om grundlaget for tinglysning findes i TL § 52, stk. 2. Er et dokument gyldig oprettet før tinglysningsloven, vil det også kunne tinglyses efter tinglysningsloven, selv om det ikke opfylder tinglysningslovens betingelser for lysning²⁵³. Bestemmelsen må i dag anses uden praktisk betydning, hvorfor der ikke knyttes yderligere bemærkninger til denne²⁵⁴.

XIII. Grundlaget for ændring og afløsning²⁵⁵

Om grundlaget for en ændring i eller hel eller delvis afløsning af en ret over en fast ejendom gælder i det væsentlige de samme regler som om stiftelse af nye rettigheder. Visse modifikationer i de formelle krav, som er en følge af, at ændringen sker ved en påtegning på det tidligere dokument, er omtalt i det foregående²⁵⁶. Ved afløsning skal der leveres genpart af kvitteringen. Ved

253. U 1928.602 Ø, 1930.561 V, 1934.622 Ø, jfr. 786 V.

254. Der henvises til 6. udg. af denne bog s. 146.

255. Jfr. v. Eyben: Formuerettigheder s. 388 ff.

256. Se således om genparter s. 137.

Kapitel III

afløsning af pantebreve skal der tillige leveres genpart af mellemliggende utinglyste transporter og udlægspåtegninger, bkg. om t. i t. § 21, stk. 4. Hvis en transport af et omsætningsdokument ikke er påtegnet dokumentet, skal dette medfølge ved anmeldelsen til påtegning om den skete lysning. Det samme gælder om andre ændringspåtegninger, bkg. om t. i t. § 25. Med hensyn til udstederens tingbogsmæssige legitimation er der givet nogle særlige regler i TL § 11.

A. Udslettelse af servitutter²⁵⁷

Om udslettelse af servitutter og lignende rettigheder fastsætter TL § 11 følgende:

Udslettelse eller forandring af en ret over en tjenende ejendom kræver kun samtykke fra ejeren af den herskende ejendom, medmindre andre i denne berettigede har ladet en særlig erklæring tinglyse på den tjenende ejendom om, at deres samtykke skal indhentes til udslettelsen eller forandringen²⁵⁸.

Givet er det, at TL § 11 ikke medfører en almindelig berettigelse for ejeren af den herskende ejendom til uden panthavernes og eventuelt brugernes samtykke at opgive rettigheder over andre ejendomme²⁵⁹. En bruger vil derfor kunne kræve erstatning for ophævelsen, eventuelt endog kunne hæve brugskontrakten, når ejeren på egen hånd opgiver servitutrettigheder, der har været en forudsætning for brugskontraktens indgåelse, ligesom der for panthavernes vedkommende kan blive spørgsmål om at betragte kapitalen som forfalden. Derimod synes bestemmelsen at måtte påvirke det materielle retsforhold

257. Servitutbestemmelser, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan, kan ifølge lov om planlægning (lovbkg. nr. 383 af 14. juni 1993) § 42 ikke stiftes eller forandres uden kommunalbestyrelsens samtykke. Ophævelse af servituttet kræver derimod ikke samtykke.

258. Panthaverens erklæring stifter i og for sig ikke nogen ny ret; hvor bestemmelsen er optaget i et pantebrev, vil den derfor være at notere uden særlig påtegning uanset TL § 9, sidste stk., U 1930.892 V. Ved noteringen gives der ikke retsanmærkning om forhæftelser, der hviler på den tjenende ejendom, U 1931.1077 V. Om betydningen af, at angivelsen af de rettigheder, der ikke må opgives uden samtykke, er uklar, U 1928.551 V. Af denne afgørelse kan med sikkerhed kun udledes, at den uklare angivelse kan kræves tydeliggjort. Uanset det mindre ønskelige i, at panthaverne forlanger deres samtykke indhentet til ophævelsen af enhver på ejendommen hvilende servitut, hvorved den praktiske betydning af TL § 11, stk. 1, kunne blive stærkt forringet, ses det dog ikke, at § 11 indeholder hjemmel for at afvise en sådan almindelig klausul. Anderledes Komm. s. 131 og LPK s. 156. Ved afgørelsen i V.L.T. 1935.244 afvistes en af ejeren af den herskende ejendom udstedt erklæring om delvis opgivelse, selv om panthavernes ret forbeholdtes, fordi de havde ladet erklæring efter § 11 lyse.

259. Om, at navnlig panthaveren erhverver ret til de til ejendommen knyttede reelle servitutter uden særlig aftale, Knud Illum: Servitutter s. 205.

mellem ejeren af den tjenende og den herskende ejendom i den forstand, at aftalen mellem dem er gyldig, selv om samtykke ikke er indhentet fra panthavere og andre rettighedshavere. Antog man, at bestemmelsens betydning var indskrænket til at fritage dommeren for at påse, at samtykke var indhentet, ville ejeren af den tjenende ejendom komme fra asken i ilden. Da han som oftest vil vide, om den herskende ejendom er udlejet, og må regne med, at ejendommen er pantsat, ville han dog være nødt til at sikre sig, at samtykke var tilvejebragt. TL § 27 kan han næppe påberåbe sig, da han som regel ikke kan være i god tro. § 11, stk. 1, får derfor først den tilsigtede virkning, når det antages, at ejeren af den herskende ejendom ikke blot i forhold til tinglysningsvæsenet, men også over for ejeren af den tjenende ejendom er legitimeret til at opgive servitutrettigheder helt eller delvis.

Ved afløsning af en servitut må der kræves samtykke fra alle de påtaleberettigede²⁶⁰. Dog er der naturligvis intet til hinder for, at servituten aflyses, for så vidt angår den ejeren af matr. nr. x tilkommende ret. Da dommeren ikke skal træffe en mellem de private forbindende afgørelse af påtaleretsspørgsmålet, må afvisning ske, når blot der er en rimelig mulighed for, at andre end dokumentets udsteder kan have påtaleret. Størst usikkerhed er der ved *de før tinglysningsloven stiftede servitutter*, der kun sjældent indeholdt klar bestemmelse om, hvem servitutretten tilkom. Selv om dokumentet kun nævner underskriveren som berettiget, tilkommer påtaleretten måske dog efter rigtig fortolkning den til enhver tid værende ejer af ejendommen²⁶¹. Ved ældre servitutter om bebyggelse og benyttelse tilkommer der ofte ejerne af ejendomme, der hidhører fra samme udstykningsforetagende, påtaleret, skønt ikke udtrykkeligt hjemlet ved det skøde eller den deklaration, hvorved hæftelsen er pålagt²⁶². Efter tinglysningsloven vil dommeren i højere grad kunne holde sig til, hvad selve det tinglyste dokument indeholder om påtaleretten²⁶³. Under alle omstændigheder må det uden hensyn til, om dokumentet er udstedt før eller efter tinglysningsloven, undersøges, om der fra den servitutberettigede

260. Til lysning af et skøde, der strider mod et servitutmæssigt forbud mod yderligere udstykning, har man i en vis udstrækning, f.eks. U 1983.667 Ø, ladet sig nøje med samtykke fra de nærmest boende påtaleberettigede, jfr. W. Thalbitzer i U 1971 B.76 ff og 243 f. Om betænkelighederne herved Knud Illum smst. s. 138, samt nfr. s. 215 ff.

261. Knud Illum: Servitutter s. 195 f.

262. Knud Illum: Servitutter s. 196 ff og specielt vedrørende afløsningsspørgsmålet U 1886.614, 1903 B. 53, 1932.1105 Ø, 1936.1159 Ø, 1940.99 V, 1966.198 Ø, 1972.467 Ø, 1977.130 H, V.L.T. 1939.75, 339.

263. Se John Knox i U 1935 B 241 ff, der mener, at dommeren udelukkende skal holde sig til ordlyden af det tinglyste dokument, men tillige påpeger, at dette kan føre til en materielt uberettiget udslettelse.

ejendom er udstykket parceller, som kan have andel i påtaleretten²⁶⁴. Er ejendomsbladet omskrevet efter servituttens stiftelse, kan det være nødvendigt at undersøge det tidligere²⁶⁵. Når det i praksis er antaget, at angivelsen af en påtaleberettiget ikke udelukker, at andre har andel i servitutretten, må dommeren også kunne tage hensyn til denne mulighed. Særlig grund hertil foreligger, når det i servituddokumentet selv er angivet, at den påtaleberettigede kan indrømme lempelser og afvigelser fra servitutbestemmelserne, men samtidig selv fastsætter grænser for denne beføjelse²⁶⁶. Om dommeren i øvrigt efter tinglysningsloven tør følge dokumentets angivelse om påtaleretten og f.eks. uden videre betragte en servitut til fordel for NN som en personlig servitut, fordi den berettigede ikke er angivet som "den til enhver tid værende ejer af matr. nr. -", turde være tvivlsomt. Det rigtigste er nok at betragte kravet om angivelse af en påtaleberettiget som en ordensforskrift, hvorfor dommeren må prøve spørgsmålet efter alt det foreliggende, herunder servituttens øvrige indhold og betydning²⁶⁷.

B. Aflysning af samt ændrings- og transportpåtegninger på pantebreve

TL § 11, stk. 2, der indeholder bestemmelser vedrørende aflysning af pantebreve, er sålydende:

"Stk. 2. Til udslettelse af pantebreve kræves enten fremlæggelse af selve dokumentet i kvitteret stand²⁶⁸ eller bevis for, at panteretten er ophørt ifølge retsbeslutning. Pantebreve til statskassen og de af staten etablerede låneinstitutioner samt realkreditinstitutter, der er godkendt af staten, kan dog efter dommerens bestemmelse udslettes mod kvittering af den ifølge tingbogen berettigede."

Bestemmelsen om fremlæggelse af dokumentet i kvitteret stand eller bevis for, at panteretten er ophørt ifølge retsbeslutning ved udslettelse af pantebreve, står i nøje forbindelse med pantebrevenes negotiabilitet, som bevirker, at der ikke kan være nogen grund til at formode, at den i tingbogen anførte panthaver

264. Jfr. herved Knud Illum: Servitutter s. 202 ff, U 1936.391 Ø, V.L.T. 1938.258, U 1973.600 V, smh. med U 1929.594 Ø.

265. Heering i Landinspektøren 1951.213.

266. Knud Illum: Servitutter s. 210 f. Omvendt synes en fri ret til dispensation for den som påtaleberettiget nævnte at tale mod udvidet påtaleret, jfr. U 1977.130 H, hvor dette dog ikke er påberåbt i afgørelsen.

267. U 1977.130 H. Afgørende Fr. Vinding Kruse i U 1951 B 1963.

268. Kvittering i betydning af tilståelse for beløbets modtagelse kræves ikke. Enhver erklæring, der indeholder en opgivelse af panteretten, er tilstrækkelig. Således om panterettens udslettelse uden særlig kvittering ved hovedstolens omskrivning til ny hovedstol utr. V.L.K. af 19. marts 1945, jfr. U 1956.1088 V.

fremdeles er berettiget til at modtage betaling eller opgive panteretten²⁶⁹. Uanset ordene i TL § 11, stk. 2, gælder reglen såvel for hel eller delvis aflysning af panteretten²⁷⁰ som for ændring i denne, jfr. bkg. om t. i t. § 25 om transport og andre ændringspåtegninger. Skønt det i almindelighed er det mest hensigtsmæssige, at såvel *kvittering som transport og ændringsaftaler* sker ved en påtegning på pantebrevet, er der dog intet til hinder for, at det sker ved et særligt dokument²⁷¹. Ved *transport og ændringspåtegning* skal dommeren meddele pantebrevet, der altid skal medfølge ved lysningen, en påtegning om den stedfundne tinglysning. Ved *aflysning* på grundlag af en løs kvittering meddeles selve tinglysningspåtegningen derimod på pantebrevet; ifølge analogien af, hvad der gælder om foreviste legitimationspapirer, bør det antages, at lysningspåtegningen bør indeholde en bemærkning om, at løs kvittering er forevist.

Når *panteretten er bortfaldet ved retsbeslutning*, d.v.s. ved *mortifikation* i medfør af mortifikationslovens § 2, stk. 2, eller som udækket ved *tvangsauktion*, skal pantebrevet derimod ikke forevises.

I tilfælde af *tvangsauktion* sker udslettelsen af de ved auktionen udækkede hæftelser ikke automatisk, men kun efter begæring af auktionskøberen imod dokumentation for, at der er forløbet fire uger efter auktionen, uden at der er rejst kære, og for, at auktionskøberen har opfyldt auktionsvilkårene, rpl. § 581. Begæring om udslettelse vil oftest fremkomme i forbindelse med begæring om auktions- eller udlægsskøde, men udslettelse kan også ske, forinden skøde er begæret.

269. § 11, stk. 2, er anvendt på et retsforlig, der ansås som et negotiabelt dokument, U 1931.574 V. Om gældsbrev med påtegnet kaution og pantsætning af kautionistens ejendom U 1931.144 V.

270. Selv om pantebrevet ikke er negotiabelt for så vidt angår forfaldne, tidsfæstede afdrag, jfr. gbl. § 16, stk. 2, kan sådanne afdrag ikke aflyses, uden at pantebrevet forevises, allerede fordi tingbogens udvisende ikke afgiver formodning for, at den i tingbogen anførte kreditor ejede pantebrevet, da afdraget forfaldt.

271. Om håndpansætning af andel i et pantebrev V.L.T. 1950.343; om kvittering U 1930.381 Ø, jfr. 1935.838 Ø, om respekt af ændring af en servitut U 1977.197 Ø. Fremgår det tilstrækkelig tydeligt af kvitteringen, at pantekskylden er betalt, behøver kvitteringen ikke at indeholde den hyppigt anvendte udtalelse om, at pantebrevet kan udslettes af tingbogen el. lign., U 1935.137 V. Om ændring af panteaftalen ved særligt dokument, de angik flere forskellige pantebreve, U 1930.366 Ø, 1985.66 V. Reglerne om lysning af transport må også være anvendelige på anden overførelse, der må kunne dokumenteres ved udskrift af udlægsforretning, skifteudskrift eller lignende dokument. Jfr. også nfr. s. 171 note 55.

Kapitel III

Ved en enkelt afgørelse er det antaget, at dommeren senest ved udstedelsen af auktionsskødet skal udslette udækkede hæftelser²⁷², skønt panthaveren ønskede pantebrevet opretholdt for at benytte det som en slags ejerpantebrev. En sådan fremgangsmåde synes imidlertid ikke at have tilstrækkelig hjemmel i retsplejeloven, der kun hjemler udslettelse efter auktionskøberens begæring. Hvor foged- og tinglysningsforretningerne er adskilt, er der ej heller hjemmel for, at fogeden skal rette henvendelse til tinglysningsdommeren om udslettelse; at spørgsmålet om udslettelsen henhører under tinglysningsdommeren som sådan, er nemlig klart²⁷³.

At udslettelse af panteretten kan ske på grundlag af *mortifikationsdom*, der er meddelt pantets ejer, er udtrykkeligt udtalt i mortifikationslovens § 9, stk. 3. Er der givet dom til mortifikation efter pantekreditors anmodning, kan kreditor i overensstemmelse med mortifikationslovens § 9, stk. 2, forlange nyt pantebrev udstedt. Et sådant pantebrev forsynes efter begæring med rettens påtegning om, at det giver samme panteret som det mortificerede pantebrev, hvorhos retten foranlediger bemærkninger om nyt pantebrevs udstedelse tilført tingbogen. Herefter må det nye pantebrev foreligge kvitteret ved aflysning. Er der ikke tilført tingbogen bemærkning om nyt pantebrevs udstedelse, er panthaveren desuagtet efter mortifikationslovens § 9, stk. 1, berettiget til at gøre retten efter det bortkomne pantebrev gældende. Han må derfor også kunne kvittere panteretten på grundlag af mortifikationsdommen, eventuelt i forbindelse med udstedelse af nyt pantebrev, der ikke behøver at stemme med det samtidig aflyste pantebrev²⁷⁴.

Er panteskylden efter et pantebrevs indhold forfalden, kan det måske antages, at aflysning kan ske, når det dokumenteres, at *panteskylden er deponeret* til fordel for den, der måtte være berettiget ifølge pantebrevet²⁷⁵. Bestemmelsen i TL § 11 er ganske vist meget kategorisk i sit krav om fremlæggelse af pantebrevet i kvitteret stand eller bevis for rettens ophør efter retsbeslutning; men da bestemmelsen i deponeringslovens § 1 også omfatter pantebreve, må en deponering give tilsvarende sikkerhed for, at panteskylden er bortfaldet, når blot det kan bevises, at panteskylden er forfalden, navnlig gennem oplysning om, at den i pantebrevet indtrådte forfaldstid er kommet. Ellers måtte en påkrævet omprioritering undertiden udskydes, indtil afslutningen af en sag

272. U 1932.1121 Ø, men derimod U 1933.545 V, W.E. v. Eyben i Juristen 1951.61, Erik Neergaard i Fuldmægtigen 1974.16, Jens Anker Andersen smst. 105 ff, og særligt om ejerpantebreve C. Hvam smst. 132. Se også U 1968.814 V.

273. V.L.T. 1934.260.

274. Om kravet om, at mortifikationsdommen skal være endelig, se foran s. 91.

275. Herimod U 1943.1169 H og U 1973.1005 Ø.

mellem flere, der strides om retten efter pantebrevet, eller indtil anden hindring for pantegældens betaling måtte være bortfaldet. Herved vil bl.a. også ejendommens bebyggelse eller udstykning kunne blive væsentlig forsinket. Selv en mortifikation ville ikke kunne hjælpe, når pantebrevet ikke er bortkommet²⁷⁶.

At *panteskyldneren* i medfør af § 6, stk. 5, under en mortifikationssag *har stillet sikkerhed*, antages ikke at kunne berettige til pantebrevets udslættelse, inden mortifikationsdommen foreligger, da loven hertil kun knytter den retsfølge, at indkaldelsesvarslet forkortes²⁷⁷.

En følge af TL § 2 er det, at *den, der udsteder en transport, en kvittering eller en ændringspåtegning, ikke behøver at være legitimeret efter tingbogen*; det er tilstrækkeligt, at han er legitimeret ifølge transport, jfr. TL § 10, stk. 1. Med transport må sidestilles anden lovlig, skriftligt dokumenteret adkomst, f.eks. konkurs o. lign.²⁷⁸ Ved lysning af transport eller anden overførelse skal tinglysningsdommeren derfor vel påse, at udstederens adkomstrække er i orden, men ikke, at de foregående led er tinglyst²⁷⁹. Det er også tilstrækkeligt at forlange sidste overdragers bemyndigelse dokumenteret, f.eks. ved eksekutorbevilling eller lignende²⁸⁰.

Efter den opfattelse, som er gjort gældende i det foregående, omfatter TL § 2 også *skadesløsbreve og andre ikke negotiable panterettigheder*²⁸¹. Er denne opfattelse rigtig, må transport og lign. kunne noteres i tingbogen uden notering af mellemliggende adkomster. Uanset hvorledes det forholder sig hermed, er der ikke i dansk rets almindelige regler om fordringer grundlag for at kræve, at det dokument, hvorved fordringen er stiftet, skal produceres ved betalingen. Det antages derfor, at den, der står som berettiget ifølge tingbogen, er legitimeret til at kvittere pantefordringen til udslættelse. Udslættelse af skadesløsbreve kan derfor ske i henhold til særskilt, løs kvittering fra kreditor, til hvem det er udstedt²⁸², medmindre andet er tinglyst. Det samme gælder

276. TL § 20 bør kun anvendes, hvor der er begået fejl, eller der mangler fuldt dokumentarisk bevis for rettens ophør, jfr. v. Eyben: Formuerettigheder s. 319 f.

277. U 1939.125 V.

278. Når afgørelsen i U 1942.833 V tilsyneladende ikke anså en skifteudskrift om, at boet var udlagt for begravelsesomkostninger, som tilstrækkeligt grundlag for kvittering af det til afdøde udstedte pantebrev, beror det formentlig på, at pantebrevet ikke var blandt de aktiver, der var udlagt, jfr. Harbou: Dødsbo og fællesbo 1938 s. 169, jfr. U 1893.323, 1908.664, 1917.360, V.L.T. 1955.54.

279. Ved første lysning af et pantebrev, der er overdraget inden lysningen, er det også tilstrækkeligt at notere transporthaverens adkomst.

280. Ussing og Dybdal: Gældsbrevslovene s. 41.

281. Foran s. 61 f.

282. U 1927.995 V, jfr. også tidligere TA § 16.

Kapitel III

om udlæg og arrest²⁸³. Hvad der gælder om skadesløsbreve, må også gælde om pantebreve for et bestemt beløb, der på grund af klausulen "ikke til ordre" eller lignende bestemmelse ikke er omsætningsgældsbreve.

Allerede før tinglysningsloven antoges det, at kredit- og hypotekforeningspantebreve, der efter vedtægterne for det pågældende låneinstitut var uoverdragelige, kunne aflyses på grundlag af løs kvittering²⁸⁴. Med den nugældende ordlyd af TL § 11, stk. 2, er det bestemt, at pantebreve til statskassen og de af staten etablerede låneinstitutioner samt realkreditinstitutter godkendt af staten kan udslettes mod kvittering af den ifølge tingbogen berettigede. For alle de omhandlede långivere gælder, at deres pantebreve typisk ikke vil blive tiltransporteret debitor efter indfrielse, men i stedet vil blive kvitteret til afløsning. Hvis imidlertid transport til debitor undtagelsesvis skulle finde sted, og de derefter sættes i cirkulation igen som ejerpantebreve, må den, der får pantebrevet transporteret til eje eller pant, lade transporten lyse for at sikre sig mod pantebrevets afløsning mod løs kvittering. Er transporten lyst, vil afløsning ikke mere kunne ske efter reglen i TL § 11, stk. 2, 2. pkt.²⁸⁵ I de efterhånden almindeligt forekommende tilfælde, hvor realkreditinstitutter sælger ejendomme de har erhvervet på tvangsauktion på vilkår, at sidste prioritet er et pantebrev til realkreditinstituttet udformet på almindelige sælgerpantebrevsvilkår, må det antages, at disse pantebreve ikke kan aflyses efter reglen i TL § 11, stk. 2, 2. pkt.

Er et pantebrev således makuleret, at *transportpåtegninger kan være fjernet*, er det antaget, at kvittering fra den oprindelige pantekreditor eller fra den efter de bevarede transporter legitimerede ikke kan danne grundlag for afløsning²⁸⁶.

C. Afløsning af betinget skøde og sælgerens ret i henhold til dette

Har køberen ifølge betinget skøde *pantsat ejendommen*, eller er der *lyst udlæg i ejendommen for hans gæld*, ville anvendelsen af de almindelige synspunkter

283. At andet er tinglyst, har navnlig praktisk betydning med hensyn til tilfælde, hvor en trediemand efter dokumentet er berettiget til at kvittere panteretten. Det forekommer imidlertid ret almindeligt, navnlig ved skadesløsbreve til visse banker, at skadesløsbrevet indeholder bestemmelse om, at panteretten kun kan aflyses, når skadesløsbrevet forelægges i kvitteret stand, antagelig som et værn imod falske kvitteringer, og for at ændringspåtegningen bliver påført selve dokumentet. En sådan vedtagelse kan i tingbogen kort betegnes som "originalklausul". Ved afgørelsen i U 1932.181 Ø er det antaget, at kreditor ikke kunne frafalde dette vilkår.

284. U 1902 A. 775, jfr. efter TL U 1958.133 V, v. Eyben: Formuerettigheder s. 391, LPK s. 160, men derimod V.L.T. 1956.76.

285. Jfr. Knud Illum: Om Ejerpant og Panteprioritet s. 69.

286. U 1914.74 H, jfr. 1933.960 V.

med hensyn til den tingbogsmæssige legitimation føre til, at en udslettelse kun kunne ske, når der enten forelå samtykke fra alle vedkommende eller en erkendelse fra dem om, at vilkårene for handelen var misligholdt, eller en for dem alle forbindende retsafgørelse. I praksis er det imidlertid antaget, at det er tilstrækkeligt, at der foreligger en erkendelse fra køberen om handelens tilbagegang. På grundlag af denne kan dommeren udslette ikke blot skødet, men også de i henhold til dette stiftede panterrettigheder²⁸⁷. Man bortser herved fra muligheden af, at køberens erkendelse af misligholdelsen kan dække over en panthaveren ikke forbindende aftale om handelens tilbagegang, efter at vilkårene er opfyldt. Forklaringen herpå må søges i en materiel regel gående ud på, at sælgeren ifølge betinget skøde ikke skal være forpligtet til at respektere indblanding i retsforholdet mellem ham og køberen med hensyn til kontraktens afvikling. En sådan regel er også vel begrundet i den afgørende interesse, som sælgeren har i hurtigt og sikkert at kunne gøre misligholdelsesfølger gældende over for køberen. Af de citerede afgørelser fremgår det ikke med sikkerhed, at en tilsvarende regel kan finde anvendelse, *hvor køberen har videresolgt ejendommen* ved tinglyst skøde, således at udslettelse kan ske på grundlag af erklæring fra 1. køber om misligholdelsen. I et tilfælde, hvor sælgeren ifølge forlig med køberen ifølge købekontrakt havde forauktioneret køberens ret til at erholde skøde på ejendommen og selv var blevet højestbydende på auktionen, er det ved en ældre afgørelse statueret, at der ikke herved var truffet nogen afgørelse, der var forbindende over for den, der havde transport på retten efter købekontrakten²⁸⁸. For sælgeren, der kun har den 1. køber at holde sig til for betalingen, er det imidlertid også af betydning, at senere købere af ejendommen ikke indblandes i retsforholdet mellem sælgeren og 1. køber; derfor taler ret stærke hensyn for også i forhold til senere købere

287. U 1891.610, 1934.157 V, 1938.583 V, 1949.924 H; se derimod forudsætningen i afgørelsen i U 1923.715. Om et tilfælde, hvor der ikke forelå klar erkendelse af misligholdelse, V.L.T. 1950.111.

288. U 1881.263.

Kapitel III

at foretage udslettelse alene på grundlag af erkendelse fra 1. køber²⁸⁹. Lignende regler må gælde om udslettelser af rettigheder stiftet af den, der tidligere har indrømmet køberet eller genkøbsret, når denne ret bliver aktuel²⁹⁰ og derfor skal have fortrinet.

Har sælgeren givet transport på købesummen, eller er der gjort udlæg i denne, og er successionen i sælgers ret tinglyst, er der ikke grund til at opstille en regel, hvorefter køberen desuagtet skulle være berettiget til at opfylde over for sælgeren, og således at endeligt skøde fra sælgeren kunne tinglyses²⁹¹. Er der strid om retten til købesummen, kan køberen om fornødent klare sig ved rettidigt at deponere købesummen. Derimod må tinglysning om overdragelse af sælgerens eventuelle ret til ejendommen og ikke tillige af retten til købesummen kunne udslettes i forbindelse med lysningen af sælgerens endelige skøde²⁹².

289. U 1965.167 V. I ER s. 999 f antager Fr. Vinding Kruse, at sælgeren ikke kan tage ejendommen tilbage ved fogedens hjælp og ikke forlange aflysning af skødet, medmindre køberen er fyldestgjort for sit eventuelle krav på købesummens tilbagebetaling. Var dette rigtigt, måtte grundlaget for aflysningen være dels en erklæring om, at køberen har misligholdt sine forpligtelser, dels et samtykke til aflysning eller udtalelse fra køberen om at være fyldestgjort for sit mulige krav. Det kan imidlertid næppe antages, at køberen efter køkets ophævelse har nogen panteret eller tilbageholdsret for sine krav, jfr. V.L.T. 1944.313 samt U 1870.641, som er til hinder for at fremme en umiddelbar fogedforretning, N. Cohn i Jur. T. 1931.254 f, Kæstel: Bankjura, 4. udg., s. 109, note 81, Knud Illum i U 1959 B s. 78 og udførligt hos Hans Willumsen: Betinget overdragelse af fast ejendom s. 17 ff. Der kan derfor ej heller efter handelens ophævelse anerkendes nogen ret, der kan være til hinder for, at sælgeren noteres som ejer, når misligholdelse er dokumenteret. Anderledes v. Eyben: Formuerettigheder s. 268 f, Ejendomsretten 2 s. 66, LPK s. 99 og Peter Mortensen: Tinglysning 1994 s. 98. Er der med sælgerens samtykke lyst ubetinget panteret, kan retten naturligvis ikke udslettes sammen med det betingede skøde, jfr. herved U 1933.941 V, 1940.822 V, samt om, i hvilken udstrækning et samtykke til pantebrevets lysning kan anses som et samtykke til ubetinget panteret, Knud Illum i U 1949 B 143 ff, U 1956.517 V.

290. U 1971.224 Ø.

291. Foran s. 42 ved note 27. I afgørelsen U 1957.1086 V var det dokumenteret, at køber havde betalt med frigørende virkning, inden han blev bekendt med et udlæg i sælgers rettigheder i h.t. det betingede skøde, hvorfor udlægget måtte slettes ved lysning af endeligt skøde. I afgørelserne U 1978.769 Ø og U 1979.1092 Ø er hhv. et udlæg og en arrest hos sælger slettet i forbindelse med lysning af et endeligt skøde med en begrundelse, der er vanskelig at forene med det i teksten anførte. Resultatet i afgørelserne kan muligt have sammenhæng med udlæggets formulering, jfr. det ved note 292 anførte.

292. Jfr. herved om arrest U 1938.365 V.

D. Aflysning af retten ifølge et trediemandsløfte

Af Fr. Vinding Kruse er det antaget²⁹³, at retten ifølge et trediemandsløfte kan aflyses alene på grundlag af en opgivelseserklæring fra løftemodtageren. Denne opfattelse begrundes med, at trediemand ikke har nogen ret i henhold til løftet, forinden han har fået bindende meddelelse om den til fordel for ham indgåede aftale, og han bør da drage omsorg for ved tinglysning af denne meddelelse at sikre sig, at hans ret ikke opløses af løftemodtageren. Det er vel også hovedreglen, at trediemands ret kan bringes til ophør uden hans samtykke; efter omstændighederne må dog hertil kræves en aftale mellem løftemodtager og løftegiver, idet også løftegiveren kan have en selvstændig interesse i, at ydelsen tilfalder trediemand. Reglen om, at trediemands ret kan opløses, er heller ikke undtagelsesfri. Undtagelse må navnlig gøres, hvor opløsningen ikke ville give løftemodtageren nogen ret til at kræve den betingede ydelse erlagt til sig²⁹⁴. Nogen almindelig, for alle trediemandsløfter gældende regel kan derfor ikke opstilles. Man kan næppe gå videre end til at fastslå, at trediemandsløftet kan udslettes uden trediemands samtykke, for så vidt det med nogenlunde sikkerhed kan fastslås, at der ikke ved dispositionen kan være stiftet nogen uigenkaldelig ret for trediemand²⁹⁵.

E. Aflysning uden sædvanligt dispositivt grundlag

Uden særligt grundlag kan dommeren enten efter begæring eller af egen drift, jfr. TL § 20, udslette sådanne rettigheder, som efter indholdet af det tinglyste har mistet deres betydning²⁹⁶. Er en lejeret tidsbestemt, således at den ved tidsfristens udløb bortfalder uden særlig opsigelse, eller den fra et vist tidspunkt kan opsiges med almindeligt opsigelsesvarsel, og opsigelsen er dokumenteret ved forkyndelse, kan udslettelsen ske uden videre²⁹⁷. I særlige tilfælde kan bevis for opsigelse eller en erklæring om rettens bortfald fra den berettigede danne grundlag for aflysningen²⁹⁸. Endelig kan aflysning ofte ske på grundlag af dokumenter, der vel ikke direkte går ud på at fastslå noget om rettens beståen eller ophør, men som dog indirekte afgiver tilstrækkeligt bevis herfor. En aftægtskontrakt vil således i almindelighed kunne udslettes på grundlag af dødsattest, der viser, at aftægtsnyderen, eventuelt også dennes efterlevende ægtefælle, er afgang ved døden, og aftægten kun gik ud på ydel-

293. ER s. 959.

294. Jfr. herom nærmere Henry Ussing: Aftaler s. 374 ff.

295. Jfr. herved U 1932.981 Ø, 1961.420 V, smh. med U 1918.678.

296. Jfr. nfr. s. 357 ff.

297. U 1915.118.

298. Foran s. 87.

ser, der ikke kan kræves af aftægtsmandens dødsbo²⁹⁹. Ellers kan der blive spørgsmål om yderligere at kræve samtykke fra boet eller arvingerne, jfr. den nu ophævede TA § 16³⁰⁰. På tilsvarende måde kan en arrest aflyses på grundlag af konkursdekret over rekvisitus³⁰¹. Ligeledes kan udlæg aflyses efter begæring af boet, når det er gjort inden for den i KL § 71, stk. 1, omhandlede frist før konkursen.

F. Er udbetaling af erstatningsbeløb ved ekspropriation en betingelse for lysning heraf?

Lov nr. 186 af 4. juni 1964 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (nu lovbekendtgørelse nr. 522 af 4. juli 1991)³⁰², der bl.a. ophæver jernbanefrd. af 1845, bestemmer i § 25, stk. 1, at ved ekspropriation til erhvervelse af ejendomsret bortfalder alle rettigheder til eller over det eksproprierede, medmindre andet i det enkelte tilfælde bestemmes³⁰³.

I overensstemmelse med denne bestemmelse kan tinglysningsdommeren ved tinglysning af ekspropriationen slette alle pantehæftelser på den eksproprierede ejendom. Det er i alle de tilfælde, hvor ekspropriation sker for offentlig regning, tinglysningsdommeren uvedkommende, hvorvidt erstatningsbetalingen har fundet sted, idet ekspropriationsadkomsten ikke i egentlig forstand er betinget af erstatningens betaling³⁰⁴. Forholdet er i virkeligheden et lignende som i de undtagelsestilfælde, hvor et skøde tinglyses som endeligt, uagtet købesummen endnu ikke er betalt. Er erstatning ikke betalt til rette vedkommende, bliver der dog ikke spørgsmål om afståelsens tilbagegang, men kun om

299. Er retten personlig, kan det ikke hindre aflysning på grundlag af dødsattest, at den tillige er lyst pantstiftende, jfr. utrykt ØLK af 19. juni 1990 (2. afd. kære nr. 155/1990). Om en forkøbsret, der er personlig, U 1961.413 V, jfr. 1956.975 Ø. Jfr. i øvrigt v. Eyben: Formuerettigheder s. 392 f.

300. Jfr. også U 1927.1009 V og tidligere jmt.s cirk. nr. 291 af 12. september 1904.

301. Dette gælder uden hensyn til, at ejendommen er overdraget til en trediemand, idet ejendommen i den udstrækning, hvori den er behæftet med arresten, ikke havde kunnet overdrages, jfr. U 1946.340 H, jfr. Knud Illum i Juristen 1946.11 ff; udslettelse bør dog kun ske efter konkursboets begæring, ikke efter skødehaverens, U 1930.206 V, jfr. dog om udlæg U 1963.247 Ø. Tinglyses arrest i en ejendom, og tinglyses derefter udlæg til en anden kreditor, vil det forhold, at udlægget indfries og aflyses ikke føre til arrestens bortfald, jfr. U 1992.367 V.

302. Loven indeholder andet end formelle regler om fremgangsmåden, jfr. Poul Andersen i U 1964 B 67 ff og R. Reidar Jørgensen i Juristen 1964.404 ff.

303. Lovens §§ 22-24 indeholder endvidere regler om erstatningens udbetaling bl.a. i visse tilfælde uden samtykke af panthaverne og desuden om fordelingen mellem disse indbyrdes.

304. Hermed er der ikke taget stilling til, om ekspropriannten kan tage arealet i sin besiddelse, før erstatningen er fastsat og udbetalt.

erstatningens berigtigelse. Ikke blot ejerens, men også panthavernes ret over det erhvervede grundstykke er endelig bortfaldet fra ekspropriationen at regne, medmindre andet i det enkelte tilfælde er bestemt.

Træffes en sådan bestemmelse, må man derfor være opmærksom på, at der kan blive spørgsmål om at overføre hæftelser fra den eksproprierede ejendom til det nye ejendomsblad³⁰⁵. I så fald synes reglerne i TL § 22 at kunne bringes i anvendelse.

Heller ikke ved *ekspropriationer, hvor erstatningen skal udredes af private*, kan det antages som almindelig regel, at ekspropriationens beståen er afhængig af, at den fastsatte erstatning faktisk bliver betalt. Dette må navnlig gælde bestemmelser af ekspropriationsmæssig karakter, der træffes i henhold til vandløbsloven og kystbeskyttelsesloven. Her ville det volde alt for stort afbræk i gennemførelsen af foranstaltninger, der har betydning for en større kreds af lodsejere, om manglende udbetaling af erstatning til en enkelt lodsejer skulle kunne medføre, at de en ejendom pålagte forpligtelser skulle ophøre. Det må i stedet være vedkommende vandløbsmyndigheds pligt at påse, at grundlaget for det godkendte projekt er forsvarligt.

Tilsvarende synspunkter er lagt til grund ved lysningen af en jordfordelingskendelse, hvor det til kendelsen knyttede vederlag endnu ikke var betalt³⁰⁶.

I andre tilfælde kan det antages, at den ved ekspropriationen erhvervede ret er betinget af ekspropriationserstatningens erlæggelse. Når f.eks. der ved lov om private vejrettigheder nr. 143 af 13. april 1938 er åbnet adgang til at tillægge en ejendom vejret imod erstatning, kan det ikke antages, at retten til vejen skulle bestå uden hensyn til, om erstatningen faktisk bliver betalt. At erstatningen i mangel af modstående aftale skal erlægges kontant, kan ikke betyde, at erstatningen skal være erlagt, inden kendelse om vejretten afsiges, men kun at den forfalder til udbetaling straks efter kendelsens afsigelse. Efter lovens § 2, stk. 4, kan udskrift af vedkommende dom eller landvæsenskommissionskendelse tinglyses med retsvirkning forud for andre hæftelser i den tjenende ejendom. Ved denne lysning skal dommeren ikke påse, at erstatningen er betalt. Det må imidlertid betyde, at den vejberettigede også efter lysningen kun erhverver en betinget ret. Det gør i reglen ingen skade, idet den efterfølgende betaling, som sker i henhold til det tinglyste dokument, ikke behøver tinglysning. Men er erstatningen faktisk ikke betalt, vil senere erhververe af den servitutberettigede ejendom kunne komme til at lide skuffelse, fordi den tinglyste vejret kun kan gøres gældende imod betaling af hele eller

305. Knud Illum: Servitutter s. 257 f.

306. U 1983.1102 V.

Kapitel III

en del af det fastsatte vederlag. Fremkommer der derfor kvittering fra den, der efter lovens § 2, stk. 3, er berettiget til at oppebære erstatningen, bør der kunne ske tinglysning af denne, hvorved det er dokumenteret, at erhvervelsen af vejretten er blevet ubetinget.

KAPITEL IV

Tinglysningens almindelige karakter Ekspeditionen af de tinglyste dokumenter Oplysning om tingbogens indhold

I. Tinglysningens almindelige karakter

Tinglysningsvæsenet henhører efter rpl. § 14 under byretterne, jfr. også TL § 7, stk. 1. Ved retskredse med en præsidentordning, eller hvor en dommer er udnævnt til administrerende dommer for en flerhed af dommere, bestemmes fordelingen af forretningerne, herunder hvilken dommer der skal bestride tinglysningsforretningerne, af præsidenten/den administrerende dommer med justitsministeriets godkendelse, rpl. §§ 15 og 16 a. Ved øvrige retskredse med 2 dommere bestemmer justitsministeren, hvilken dommer der skal bestride tinglysningsforretningerne, rpl. § 17. Fuldmægtige ved byretterne er i henhold til rpl. § 17 a, stk. 1, bemyndiget til at udføre tinglysningsforretninger i det omfang, dommeren eller rettens præsident overdrager dette til dem. Efter stk. 2 i samme bestemmelse kan rettens præsident (den administrerende dommer/dommeren meddele andre personer (kontorpersonale) bemyndigelse til at udføre tinglysningsforretninger, såfremt der ikke skal træffes afgørelse i tvistigheder. Arbejdsområdet har gennem de seneste årtier gennemgået voldsomme praktiske ændringer. I 1960-ernes begyndelse var det endnu almindeligt, at en yngre fuldmægtig registrerede tinglysningsdokumenterne. En ældre fuldmægtig reviderede disse, og herefter skrev dommeren personligt dokumenterne under. I dag registreres de fleste problemfrie dokumenter uden revision af en kyndig kontorfunktionær, der samtidig underskriver dokumenterne på dommerens vegne.

Tinglysningen må i hovedsagen betragtes som en egentlig dommervirksomhed, hvorfor klager over dommerens afgørelser i tinglysningssager ikke kan ske til højere øvrighed, men må ske ved kære til landsret, TL § 36. Samtidig

har dog også justitsministeriet en vis myndighed på tinglysningsområdet. Ikke blot er der tillagt ministeriet en betydningsfuld adgang til at fastsætte almindelige forskrifter til gennemførelsen af tinglysningsloven, TL §§ 9, 14, 17, 23, 50, 50 d og 51; men den rent ekspeditions-mæssige side af tinglysningsvæsenet må også anses som en administrativ virksomhed, der – ligesom dommerkontorernes ekspeditionsvirksomhed i andre henseender – sorterer under justitsministeriet. Selv uden hjemmel i tinglysningsloven kan ministeriet derfor også udfærdige almindelige bestemmelser angående den kontormæssige ekspedition på tinglysningskontorerne og fører et almindeligt tilsyn med ekspeditionens forsvarlighed. Klage over ikke-overholdelse af den i TL § 16 foreskrevne frist for tinglysningssekspeditionen må derfor også kunne rettes til ministeriet¹.

II. Ekspedition af dokumenterne

A. Tinglysningsbegæring. Anmelderen²

For at tinglysning kan finde sted, må det dokument, der ønskes tinglyst, være fremsendt eller afleveret på vedkommende dommerkontor med anmodning om tinglysning³, og eventuel stempelafgift og tinglysningsafgift må være berigtiget. Manglende berigtigelse af retsafgiften er afvisningsgrund. Når dokumentet er modtaget der, siges det at være anmeldt til tinglysning. Ved afleveringen anses at foreligge en begæring om tinglysning⁴. Er begæringen begrænset til nogle ejendomme, må lysning ikke ske vedrørende andre af dokumentet berørte ejendomme. Anmodningen kan også være betinget; f.eks. betinges begæringen om aflysning af et pantebrev ofte af, at et andet pantebrev lyses samtidig, eller af, at lysningen kan finde sted uden retsanmærkning⁵.

1. Jfr. jmt.s skr. af 10. april 1947 i Dommerforeningens Aarsberetning 1947-48 s. 20-21.

2. Jfr. v. Eyben: Formuerettigheder s. 347 f og 349 f.

3. Indlevering af dokumenter til tinglysning finder sted hver dag, kontoret har åbent, kl. 9-12, bkg. om t. i t. § 2, stk. 3.

4. Efter rpl. § 19 er dommeren forpligtet til ved de ordinære retsmøder på ethvert tingsted at modtage dokumenter, der indleveres til lysning eller aflysning, og efter forudbegæring at udlevere dokumenterne efter endt ekspedition. Hermed er det imidlertid ikke afgjort, hvorvidt retsvirkningen kan regnes fra sådan indlevering eller først fra dokumenternes fremkomst til hovedkontoret, hvor de indføres i dagbogen. Er et dokument i øvrigt uden for kontoret overgivet til nogen af dettes tjenestemænd, kan det ikke dermed siges at være anmeldt. Medtager den pågældende faktisk dokumentet til kontoret, må det derimod siges at være retteligt anmeldt, jfr. herved U 1933.654 H.

5. Jfr. U 1887.1038, 1942.184 Ø. Jfr. også nfr. s. 234 note 10. Er et skøde begæret lyst som adkomst uden at opfylde betingelserne i TL § 10, stk. 5, bør det ikke afvises, men indføres i byrderubrikken, jfr. ØLK af 30. oktober 1991 (16. afd. kære nr. 344/1991).

Sådanne betingelser bør altid foreligge i en skriftlig tinglysningsbegæring⁶ og kan ikke udvide dommerens almindelige prøvelsespligt; hvis derfor lysningen er gjort afhængig af betingelser, hvis tilstedeværelse dommeren ikke kan konstatere under dokumentets sædvanlige ekspedition, må dokumentet afvises⁷. Uden særskilt anmodning om lysning indfører dommeren meddelelser fra matrikelmyndigheden o.lign. i tingbogen og tinglyser meddelelser fra foged og skifteret om stedfunden tvangsauktion eller konkurs eller offentlig skiftebehandling, der omfatter fast ejendom, jfr. TL § 13, stk. 1⁸.

Såfremt der ved et dokument stiftes flere rettigheder, stilles der særlige krav til lysningsbegæringen. Det skal da ved påtegning på dokumentet opgives, for hvilke rettigheder dets tinglysning begæres; i modsat fald vil dokumentet kun blive tinglyst med hensyn til den eller de rettigheder, som dokumentet selv anser for sin hovedegenskab, TL § 9, stk. 6⁹. Navnlig skøder vil ofte indeholde bestemmelser om servitutter, brugsret for overdrageren, aftægt, forkøbsret eller lignende ret, som let kan blive overset ved lysningen, hvis særskilt lysningsbegæring ikke foreligger. En tilsvarende bestemmelse indeholdt sportelreglementet af 22. marts 1814 § 72. Ligesom det tidligere antoges, at manglende særskilt begæring af tinglæsning blev uden betydning, når vedkommende ret dog var indført i realregistret¹⁰, får manglende særskilt begæring næppe heller betydning efter tinglysningsloven, såfremt retten dog er indført i tingbogen¹¹. Angiver dokumentet sig som "pantebrev", "lejekontrakt" eller lign., må denne angivelse være bestemmende for, hvad der skal anses som hovedegenskaben. Men der kan foreligge tilfælde, hvor der ved samme dokument stiftes flere rettigheder, f.eks. flere servitutter, men ingen af rettighederne kan siges at give dokumentet dets "hovedegenskab"; TL § 9, stk. 6, anses da for uanvendelig¹².

6. Se dog U 1990.207 V.

7. Om afvisning fordi en aflysningsbegæring fandtes at være selvmodsigende U 1956.1088 V, jfr. 1964.429 V og foran s. 104 note 87.

8. Jfr. foran s. 119 og 121 f.

9. Dommeren bør kun lyse dokumentet i dets hovedegenskab, selv om han er opmærksom på mangelen ved tinglysningsbegæringen, jmt.s. skr.nr. 247 af 25. september 1894. Han behøver heller ikke at opfordre parterne til at indhente det forsømte, jfr. herved jmt.s. skr.nr. 264 af 17. september 1907, men V. Ravnholt Rasmussen i Fuldmægtigen 1942.141 og v. Eyben: Formuerettigheder s. 347 f. Der bør ikke gives dokumentet påtegning om afvisning af den ikke lyste bestemmelse, U 1978.148 H, 1984.131 V.

10. Jfr. de foran s. 22 note 6 i.f. anførte afgørelser.

11. Se herved U 1951.311 H.

12. U 1931.134 V. – Ved et pantebrev i en ejendom og en dertil knyttet servitut stiftes ikke flere rettigheder, og særskilt begæring kræves ikke for tinglysning i henhold til TL § 11, stk. 1, U 1930.892 V.

Kapitel IV

Den person, der fremsætter begæring om lysning, betegnes som anmelder. Som oftest vil anmelderen være en advokat, som har konciperet det til tinglysning indleverede dokument eller i øvrigt handler på de interesserede parter vegne. Efter TL § 9, stk. 3, skal anmelderens navn, bopæl og eventuelle telefonnummer¹³ være angivet øverst på dokumentets første side sammen med ejendomsbetegnelsen. Dette krav stilles navnlig, fordi det klart skal være angivet, hvem dommeren kan tilbagesende dokumentet efter endt ekspedition eller i øvrigt rette henvendelse til angående ekspeditionen, TL § 9, stk. 4. Ved anmeldelse af en påtegning på et tidligere tinglyst dokument skal anmelderens navn, bopæl og eventuelle telefonnummer ligeledes være angivet ved påtegningens begyndelse, bkg. om t. i t. § 5, stk. 2.

I og for sig må det antages, at en anmodning om tinglysning må være fremsat af eller for en person, som har retlig interesse i dokumentets lysning, i regelen den, der udsteder eller berettiges ved dokumentet. Også den, hvis interesse i lysningen er middelbar, må kunne begære tinglysning¹⁴. F.eks. må den, der har gjort udlæg i en ejendom, kunne begære ejerens adkomst lyst. Imidlertid går man ud fra, at anmelderen handler på den berettigedes vegne uden nogen dokumentation af fuldmagt hertil. Dersom det imidlertid måtte være dommeren bekendt, at anmelderen savner fuldmagt fra rette vedkommende til at begære lysning, bør han opfordre ham til at skaffe fuldmagt, og hvis denne ikke fremskaffes, afvise dokumentet. Anmelderens fuldmagt må også antages at omfatte dokumentets tilbagetagelse inden indførelsen i tingbogen, hvorimod han ikke som anmelder har bemyndigelse til at foretage for tinglysningen nødvendige rettelser i dokumentets tekst¹⁵. Et samtykke fra udstederen af et privat dokument kræves ikke¹⁶; derimod må lysning næppe ske, hvis den særligt er forbudt i dokumentet; navnlig i lejekontrakter forekommer ikke sjældent bestemmelse om, at kontrakten ikke må tinglyses uden samtykke af udlejer.

13. Kan der ikke oplyses telefon, anføres "ingen telefon", bkg. om t. i t. § 5, stk. 1.

14. U 1954.281 H om lysning af skifteudskrift for den i udskiftet bo hensiddende enke; jfr. om dommen i øvrigt nfr. s. 269.

15. Skulle flere anmeldere samtidig anmelde dokument, f.eks. en skifteudskrift, jfr. Fuldmægtigen 1937.54, bør dommeren formentlig opfordre de pågældende til at tilvejebringe fuldmagt fra rette vedkommende og om fornødent afvise den ene begæring som åbenbart overflødig efter sket lysning.

16. U 1929.181 Ø.

B. Indførelse i dagbogen

Efter at dokumentet med stempel er påført dato og løbenummer, vil det være at indføre i den til tinglysningen knyttede dagbog efter de nærmere regler i cirk. om t. §§ 1-14. Sådan indførelse må ske, selv om dokumentet med det samme afvises fra dagbogen¹⁷. Hvis afvisning ophæves ved kære, vil dagbogsindførslen dog have betydning med hensyn til tidspunktet for anmeldelsen og dermed for tidspunktet for tinglysningens retsvirkning. Om stedfunden kære gøres bemærkning i tingbogen, men ellers kan noteringen udslettes ved kærefristens udløb.

Det forhold, at der i forbindelse med indførelsen i dagbogen findes mangler, som bevirker, at dokumentet ikke umiddelbart kan tinglyses, skal ikke undtagelsesfrit medføre afvisning, men anmelderen bør eventuelt om muligt – mundtligt eller telefonisk – opfordres til at rette fejlen, se til eksempel U 1987.842 V om mangler ved genparten.

Dagbogen føres hver dag, tinglysningskontoret er åbent. Dokumenter modtages til tinglysning i tiden kl. 9-12. Dokumenter, der anmeldes senere, indføres i dagbogen for den følgende dag, kontoret er åbent¹⁸, bkg. om t. i t. § 2. De dokumenterne ledsagende legitimationspapirer indføres ikke.

Dagbogen føres på løsblade, der udfyldes på maskine. Løsbladene, der opbevares i 10 år, samles i ringbind, der er offentligt tilgængelige¹⁹.

I dagbogen indføres først adkomstdokumenter med angivelse af løbenummer, matrikelbetegnelse, ejendommens beliggenhed, købers og sælgers navne samt købesum²⁰ og ejendomsværdien ved den seneste vurdering. Dernæst indføres nye pantebreve, herunder skadesløsbreve og forhøjelser, med angivelse af løbenummer, matr. nr., ejendommens beliggenhed, debtors navn, kreditors navn og bopæl og pantebrevets størrelse. For pantebreve til realkreditinstitutioner, sælgerpantebreve og indekspantebreve oplyses typen af pantebrevet (for realkredit anføres A, sælgerpantebreve S og indekspantebreve I).

Så indføres høstpantebreve, pantebreve for grundforbedringslån, indkaldelser til ejendomsdom og mortifikation, løsøre pantebreve, ægtepagter bosøndringer, rådighedsindskrænkninger i henhold til § 12 i lov om ægteskabets retsvirkninger, umyndiggørelser, lavværgemål, rådighedsfratagelse i henhold til § 66

17. Jfr. nfr. s. 173.

18. I et tilfælde, hvor tinglysningskontoret uhjemlet holdt lukket d. 1. maj, måtte dokumenter, der var fremkommet til kontoret denne dag, anses anmeldt 1. maj, U 1990.117 V.

19. Cirk. om t. § 3, stk. 2, og bkg. om t. i t. § 40.

20. Købesum for fast ejendom og for løsøre anføres særskilt, cirk. nr. 60 af 1. maj 1928. Offentliggørelse af købesum kan efter begæring undlades, jfr. cirk. om t. § 12, nr. 1.

Kapitel IV

i skifteloven og til sidst, idet disse ikke skal offentliggøres, alt hvad der i øvrigt er anmeldt til tinglysning den pågældende dag, f.eks. transporter, rykningspåtegninger, renteændringer, annullation af retsanmærkninger o.s.v. For disse sidste anføres alene løbenummer samt matr. nr. og dokumentets art²¹
²².

Desuden anføres for alle dokumenter anmelderens navn og bopæl, men da dette alene har intern interesse, offentliggøres disse oplysninger ikke.

Dagbogen afsluttes hver dag med underskrift af dommeren eller en fuldmægtig, der har bemyndigelse til at foretage tinglysningsforretninger. Ved afdelingskontorer kan dagbogen underskrives af lederen af kontoret.

I dagbogens anmærkningsrubrik indføres navnlig anmærkning om dokumentets afvisning fra dagbog eller tingbog samt om kære og ændringer, der foranlediges ved kære.

En nøjagtig overholdelse af forskriften om, at de til tinglysning indleverede dokumenter skal indføres i dagbogen samme dag, hvor de anmeldes, har den største betydning for konstatering af dokumentets prioritetsstilling i sammenstød med andre dokumenter. Vel er indførelsen i dagbogen ikke i og for sig afgørende for prioriteten, der bestemmes af anmeldelsesdagen, TL § 25, men den i dagbogen anførte dato for indleveringen anses som rigtig, medmindre der føres fuldt bevis for det modsatte. Samme bevisregel gælder også for dagbogens øvrige indhold, TL § 14, stk. 3.

Først ved dokumentets indførelse i tingbogen forsynes det med påtegning om at det er tinglyst, om den dag det er indført i dagbogen, samt om dagbogsnummer, TL § 16, stk. 2. Afvises dokumentet fra dagbogen, må der gives dokumentet underskreven påtegning herom med en kort angivelse af afvisningsgrunden.

Har dommeren ved en forglemmelse undladt at indføre dokumentet i dagbogen, men dokumentet dog er indført i tingbogen, vil den begåede fejl ikke berøre tinglysningens gyldighed, men det kan eventuelt blive vanskeligt at afgøre, når anmeldelsen har fundet sted²³.

C. Indførelse i tingbogen; ejendomsbladet m.v.²⁴

Efter indførelsen i dagbogen følger den mere indgående prøvelse af, om dokumentet kan indføres i tingbogen. Reglerne om indføringsmåden findes i TL §§ 17-19, og reglerne er ændret væsentligt ved lov nr. 281/1992. Den nye

21. Om rettelser i dagbogen se cirkl. nr. 60 af 1. maj 1928.

22. Ved aflysning af et dokument anføres dette med et "u" foran løbenummeret.

23. Om betydningen af den heraf flydende usikkerhed nfr. s. 325 note 196.

24. Jfr. v. Eyben: Formuerettigheder s. 367 ff.

ordlyd er sat i kraft pr. 1. januar 1994 ved de embeder, hvor tingbogen føres på edb, medens de hidtidige regler fortsat er gældende ved de øvrige embeder, som primo 1994 udgør over 95%. Samtlige embeder ventes overgået til edb-tingbogsførelse ultimo år 2000. Tingbogen består af løse ejendomsblade for de enkelte faste ejendomme inden for retskredsen; bladene samles i løbsbladbind, der er indrettet til at låse i ryggen. For at hindre misbrug skal nøglen til bindene opbevares af dommeren, der alene må foretage indsættelse og udtagning af blade, TL § 18, stk. 3²⁵. Bladene ordnes efter ejerlav (byer). I øvrigt ordnes bladene i den orden, der angives af ejendommens matr.nr.e. De parceller, der udstykkes fra en bestående ejendom, betegnes ved stamejendommens matr. nr. med tilføjelse af et nyt bogstav. Ejendomsblade kan også findes for grunde og bygninger, der ikke er matrikulerede (f.eks. ældre kirkegårde, arealer til jernbanelinier²⁶, bygninger på lejet grund, badeanstalter); for deres vedkommende gælder, at de samles i bindene for de stedlige områder, hvortil de hører, eller i en særlig afdeling af tingbogen, efter som det skønnes hensigtsmæssigt. Herunder hører også bygninger på lejet grund, for hvilke der er oprettet særligt ejendomsblad i henhold til TL § 19, stk. 1²⁷. Om det særlige ejendomsblad for bygning på lejet grund må der foretages henvisning såvel til som fra grundejendommens ejendomsblad²⁸. Ejerlejlighedsblade, der skal holdes i en særskilt farve til adskillelse fra andre tingbogsblade, indsættes i tingbogen efter nummerfølge, enten efter ejendommens blad i tingbogen eller i en særlig afdeling af denne.

Når en ejendoms blad i tingbogen er udskrevet, indsættes et nyt blad i dets sted, alene indeholdende de endnu gældende tinglyste rettigheder, og det udskrevne blad henlægges i arkivet, TL § 18, stk. 2. Ved embeder med edb-tinglysning overføres aflyste og udslettede rettigheder til et særligt register.

25. Denne bestemmelse efterleves næppe i praksis og er alene gældende ved de embeder, hvor tingbogen ikke føres på edb.

26. Om matrikulering af arealer bortsolgt fra umatrikulerede arealer tilhørende en jernbane se F. de Fine Licht i Fuldmægtigen 1955.70 og skr. af 30. juli 1955 fra matrikeldirektoratets ref. smst. s. 110-11.

27. Om de med ejendommens betegnelse forbundne vanskeligheder se navnlig Knud Illum i U 1961 B 106 ff, U 1941.230 V, 1973.218 Ø, 1974.209 V. – Om tinglysning af ejendomsretten til lejlighed se A. Bonnis i Juristen 1962.487 f.

28. Selv om TL § 19 kun nævner bygninger, kan særligt ejendomsblad også oprettes for andre faste anlæg af lignende betydning, f.eks. en på ejendommen opført vindmølle. – Er en bygning opført på en grund, der er erhvervet ved betinget skøde, kan der næppe af den grund oprettes særskilt ejendomsblad. Om det kan oprettes, efter at sælgeren har taget ejendommen tilbage, beror på løsningen af de vanskelige tilvækstproblemer, som dette forhold rejser, se Tingsret s. 395 f. – Fælles ejendomsblad bør kunne oprettes for flere samme ejer tilhørende bygninger på lejet grund.

Kapitel IV

Selv om en ejendom består af flere matr. nr.e., kan disse dog opføres på et fælles ejendomsblad, dog kun når de tilhører samme ejer og er beliggende i samme retskreds, og de i større omfang er ensartet behæftet, og det i øvrigt skønnes hensigtsmæssigt, TL § 19, stk. 2²⁹. Hvor udstykning sker med henblik på kommende salg, vil man i regelen først oprette nye ejendomsblade, efterhånden som parcellerne sælges fra. Nyt ejendomsblad oprettes derfor navnlig i tilfælde af udstykning og påfølgende afhændelse, idet de den udstykkede parcel vedrørende noteringer overføres til det nye ejendomsblad³⁰. Også uden for tilfælde af udstykning kan der blive spørgsmål om oprettelse af nye ejendomsblade, f.eks. for bygninger på lejet grund.

Oprettelse af nyt ejendomsblad kan ske ikke alene på foranledning af ejeren, men også på foranledning af indehaveren af en begrænset ret over ejendommen³¹.

Ejendomsbladene, der er indrettet efter bestemte skemaer, kan enten være tosidede eller firesidede. Som regel bør dommeren foretrække det tosidede ejendomsblad som det mest pladsbesparende; kun ved større ejendomme, der er genstand for udstykning, eller ved ejendomme, der kan ventes at blive genstand for hurtig omsætning eller behæftelse, samt ved ejendomme, der er behæftet med et større antal servitutter, byrder eller panterettigheder, bør det firesidede ejendomsblad foretrækkes. I enkelte særlige tilfælde kan der blive brug for mere end fire sider, og ejendomsbladet for den pågældende ejendom kan da sammensættes af flere firesidede blade.

Øverst på ejendomsbladet er afsat plads til notering af ejendomsbetegnelsen, d.v.s. matr.nr. eller matr.nr.e, samt enkelte andre angivelser om ejendommen; således anføres ejendommens størrelse med angivelse af areal for hver enkelt matr.nr.³². Ligeledes er der på ejendomsbladet plads til at notere ejendommen karakter, f.eks. hovedgård, mølle, kirke, fælles lergrav o.lign., samt ejendommens navn, hvis sådant findes. Ved bygninger på lejet grund anføres også matr.nr. på den grund, hvorpå bygningen er opført³³.

Har ejendommen ingen matrikelbetegnelse, må den søges individualiseret på anden måde, f.eks. "badeanstalt", "fælles sandgrav" eller lignende.

Oplysningerne om ejendommens karakter har kun ringe retlig betydning, idet de ikke hviler på tinglyst grundlag, og forandringer kan være sket, uden at det

29. Bestemmelsen gælder ikke i retskredse med edb-tinglysning. L 1992 281 § 1, nr. 19.

30. Nfr. s. 182 ff.

31. Jfr. herved U 1941.230 V.

32. Lov nr. 43 af 20. februar 1969 om bortfald af hartkorn og matrikelskyld.

33. Jfr. foran s. 124.

fremgår af tingbogen. I praksis har man derfor ofte undladt at notere oplysning om ejendommens karakter.

Ved matrikulære forandringer sender matrikelmyndigheden meddelelse til dommeren til fornøden notering i tingbogen af forandringen i det tingbogen tilførte, jfr. nærmere udstykningslovens § 32, stk. 1. Af stor vigtighed er også noteringer om den ejendommen eventuelt påhvilende landbrugsforpligtelse, jfr. lovbk. nr. 504 af 17. juli 1989 om landbrugsejendomme § 2. Disse noteringer sker i almindelighed på grundlag af meddelelser fra matrikelmyndigheden. Men skulle dommeren i øvrigt blive opmærksom på fejl i tingbogens angivelse i denne henseende, og fornødent bevis for fejlen foreligger, må han også kunne foretage eller slette tilførslen af egen drift. Efter lov om landbrugsejendomme af 1925 er der gennemført en almindelig notering af landbrugsforpligtelsen, således at der herefter navnlig er tale om nytilførsler ved udstykning, ophævelse, udvidelse og indskrænkning i landbrugsforpligtelsen o.lign. Lignende notering foretages også i henhold til skovlovens § 7 om den endelige konstatering af fredskovspligten³⁴.

Regler om tingbogens førelse, når en ejendom er opdelt i ejerlejligheder, er givet i bkg. om t. i t. §§ 26-28 og cirkl. om t. § 45. Selve opdelingen noteres kun på ejendommens blad med angivelse af datoen for anmeldelsen og antallet af lejligheder. Genparten af fortegnelsen og genparterne af kortene indsættes i akten.

Ved tinglysning af skøde på en ejerlejlighed indsættes et særligt blad (ejerlejlighedsblad) i tingbogen, på hvilket anføres ejendommen matr.nr., beliggenhed, størrelse og fordelingstal hvis sådant er fastsat. Samtidig overflyttes genparten af kortet over ejerlejligheden til ejerlejlighedens akt.

Til ejerlejlighedsbladet overføres tillige de servitutter, byrder, panterettigheder m.v., der er anført på ejendommens blad. Overførslen kan ske ved kort henvisning til ejendommens blad.

Ejerlejlighedsbladene skal holdes i en særlig farve til adskillelse fra andre tingbogsblade. Bladene indsættes i tingbogen efter nummerfølge, enten efter ejendommens blad i tingbogen eller i en særlig afdeling af denne. De almindelige regler finder i øvrigt anvendelse på ejerlejlighedsbladene.

I øvrigt rummer ejendomsbladet tre afdelinger, inden for hvilke de tinglyste dokumenter indføres i nummerorden, cirkl. om t. § 20.

34. Er der uden for de her anførte tilfælde givet forskrifter i lovgivningen om notering i tingbogen, bør tilførslen ske i byrderubrikken. Den i mortifikationslovens § 6, stk. 4, omhandlede tilførsel i tingbogen om indkaldelse bør ske i pantehæftelsesrubrikken ved pantebrevet og i tilfælde af sag til ejendomsdom i adkomstrubrikken.

Kapitel IV

1. Første afdeling: Adkomster

I første afdeling for ejendomsretten indføres alle adkomster, derunder også sådanne betingede skøder, hvor køberens erhvervelse af ejendommen ikke er knyttet til andre betingelser end købesummens berigtigelse inden en nærmere angiven frist, jfr. cirkl. om t. § 20, nr. 1³⁵. Ud for hvert skøde anføres købesum og seneste ejendomsvurdering, og der sættes plads af til bemærkninger. Er skødet betinget, anføres det under bemærkninger eller det angives i teksten på særlig iøjnefaldende måde. Under bemærkninger indføres tillige alle retshandlinger, der ophæver eller betinger ejerens ejendomsråden, såsom konkurs, umyndiggørelse, offentligt dødsboskifte og tvangsauktion.

At et betinget skøde ikke er knyttet til anden betingelse end købesummens berigtigelse, vil sige, at købesummen enten skal betales inden en vis i skødet nærmere angiven frist, eller at den, helt eller delvis, skal berigtiges ved køberens overtagelse af bestående pantegæld eller ved udstedelse af pantebrev til sælgeren eller trediemand. Skal køberen efter skødet overtage bestående prioriteter, er gældsovertagelsen endeligt berigtiget, når gælden er indfriet, eller panthaveren har accepteret køberen som skyldner i stedet for overdragere. Betalingen eller berigtigelsen på anden måde behøver ikke at foreligge inden en kortere frist³⁶. Men hvis tiden for købesummens berigtigelse er ubestemt, kan skødet kun lyses som byrde³⁷. Et dokument, der hjemler den berettigede en forkøbsret eller lignende ret til ejendommen eller en del af den af mere fjern eller uvis karakter, vil ikke kunne betegnes som et skøde; da noteringen i hvert fald må ske i byrde- og servitutrubrikken, er den nærmere afgrænsning af skødet i denne henseende uden væsentlig betydning for tinglysningen bortset fra det afgiftsmæssige spørgsmål. Fremgår det af skødet, at købesummen vel ikke er berigtiget, men det ved skødets betegnelse som endeligt skøde eller på anden måde utvetydigt er angivet, at sælgeren ikke har gjort overdragelsen betinget heraf, kan skødet noteres som endeligt³⁸.

35. Jfr. hertil v. Eyben: Formuerettigheder s. 266.

36. U 1930.738 V.

37. Selv om skødet opfylder betingelserne for at lyses som adkomst, er det dog antaget, at det i stedet kan forlanges lyst som byrde, U 1933.954 V, V.L.T. 1945.161. Selv om auktionskøberens ret i og for sig ikke er betinget af andet end opfyldelsen af auktionsvilkårenes betalingsvilkår, er det ved afgørelsen i U 1927.1006 V antaget, at auktionsudskrift ikke kan lyses som adkomst, jfr. herimod Fr. Vinding Kruse i U 1927 B 356 og ER s. 1000 samt v. Eyben i Formuerettigheder s. 267 f.

38. U 1930.568 V, jfr. fra tiden før tinglysningsloven U 1922.451 V.

4. Fra hvilket tidspunkt regnes retsvirkningen af tinglysning?

2. Anden afdeling: Byrder

I anden afdeling af ejendomsbladet anføres brugsrettigheder, servitutter, grundbyrder o.lign. samt adkomstdokumenter, der er betinget af udstykning eller andet end købesummens berigtigelse inden for en nærmere angiven frist, eller dokumenter, der er udstedt af berettigede ifølge sådanne dokumenter samt forkøbsret og genkøbsrettigheder eller lignende³⁹, cirkl. om t. § 20, nr. 2. Det samme gælder retsforfølgning mod køberen, der har sin ret anført i byrderubrikken.

3. Tredie afdeling: Pantehæftelser

I tredie afdeling noteres panterrettigheder, derunder udlæg og arrest. Servitutter o.lign., der tillige er lyst pantstiftende, noteres såvel i anden som i tredie afdeling⁴⁰.

I anden og tredie afdeling er afsat særskilt plads til forandringer og udslettelser. Når en panteret overdrages, være sig til ejendom eller til håndpant, anføres overdragelsen i panterubrikken. Pant i en begrænset ret over ejendommen, der selv er noteret i byrderubrikken, noteres også i denne ud for den pantsatte rettighed⁴¹. Samme regel må gælde for anden overførelse.

4. Fra hvilket tidspunkt regnes retsvirkningen af tinglysning?

Finder dommeren ved sin undersøgelse af det anmeldte dokument intet til hinder for tinglysning, indføres dokumentet i tingbogen. Først herved siges dokumentet at være tinglyst, TL § 25, og forinden kan de til lysningen knyttede retsvirkninger ikke indtræde.

Uanset at tinglysningsloven således knytter tinglysningens virkninger til indførelsen i tingbogen, ligger tyngdepunktet i tinglysningsprocessen dog allerede i dokumentets anmeldelse til tinglysning. Tinglysningens retsvirkninger regnes nemlig, hvis ikke andet er udtrykkeligt foreskrevet⁴², fra anmeldelsen, TL § 25, 2. pkt. Når et dokument derfor er anmeldt til tinglysning, og det opfylder betingelserne for tinglysning, må enhver, der har interesse i lysningen, kunne fremsætte krav om dokumentets indførelse i tingbogen, medmindre lysningsbegæringen er trukket tilbage. Det kan i så henseende ikke have betydning, hvor lang tid der måtte være forløbet, eller om dokumentet i mellemtiden har været forlagt på dommerkontoret eller eventuelt måtte være

39. Er der oprettet særligt ejendomsblad for bygning på lejet grund, bør det i hvert enkelt tilfælde undersøges, om byrden skal noteres vedrørende grunden eller bygningen eller begge dele, Knud Illum i U 1961 B 113.

40. Se nedenfor s. 236, note 18.

41. U 1936.1135 V.

42. Jfr. herom nfr. s. 275 ff.

Kapitel IV

tilbageleveret til anmelderen forsynet med tinglysningspåtegning uden dog at have været indført i tingbogen, jfr. TL § 34, stk. 1, 1. pkt. Krav om berigtigelse kan næppe heller afvises, fordi der i mellemtiden måtte være indført andre rettigheder i tingbogen, som ville være til hinder for den ikke indførte ret, hvis de var forud anmeldt⁴³.

5. Kun dokumentets hovedpunkter indføres i tingbogen

Indførelsen af dokumentet i tingbogen må nødvendigvis være ganske kortfattet. For alle dokumenters vedkommende anføres dokumentets karakter, dets udsteder⁴⁴, den, til hvem dokumentet er udstedt, samt ordet lyst eller aflyst med tilføjelse af den dag, dokumentet er indført i dagbogen. Ved rettigheder, der er knyttet til en tidsfrist, angives denne. Ved betingede rettigheder anføres betingelsen. Det sker dog kun ved ordet "betinget". Når endeligt skøde indføres i tingbogen overstreges ordet "betinget". I stedet tilføjes "ubetinget" eller "endeligt" med vedføjelse af datoen for det ubetingede skødes indførelse i dagbogen. Ved lysning af skødet anføres tillige den aftalte købesum og seneste ejendomsværdi. Ved tinglysning af brugskontrakter anføres tidsvilkårene og leje- eller forpagtningsafgift. Er der aftalt naturalydelse, må dette anføres uden nærmere specifikationer. Med hensyn til panterrettigheder⁴⁵ noteres pantensum, rentefod, prioritetsstilling, herunder eventuel bemærkning om oprykningssret

43. Er den senere lyste ret et udlæg eller lignende ret, er resultatet en følge af, at den først anmeldte ret har fortrinsret. Er det sidst lyste dokument en aftale, indtræder imidlertid den i TL § 34, stk. 1, 2. pkt., omhandlede særlige retsstilling, hvorefter den ikke indførte rettighed er ligestillet med eller, i tilfælde af ond tro hos den senere erhverver, fortrinsberettiget frem for den senere anmeldte ret. Dette rangforhold bør fremgå af tingbogen; en notering er også påkrævet for at undgå, at der ved yderligere overdragelse sker en forøgelse af ulemperne ved den stedfundne kollision. Muligheden herfor og dermed for en forøgelse af et eventuelt erstatningskrav foreligger f.eks., hvis ejendommen sælges på ny til speciel brug, der forbydes ved den ikke noterede servitut. Det glemte dokument bør derfor indføres i tingbogen med en anmærkning svarende til den i TL § 16, stk. 1, 3. pkt., omhandlede. Affattelsen af TL § 34 taler ikke herimod, idet bestemmelsen i stk. 1, 2. pkt., om den materielle retsstilling ikke synes at hjemle en undtagelse fra den i 1. pkt. indeholdte regel om rettelse af tingbogen. Som teksten U 1956.159 Ø, U 1984.134 V og v. Eyben: Formuerettigheder s. 383, men derimod tidligere U 1941.1160 Ø, jfr. nfr. s. 322 f.
44. Angivelsen af udsteder udelades dog ofte, medmindre dokumentet er udstedt af en tredjemand med samtykke af den ifølge tingbogen berettigede.
45. Ved notering af fortrinsberettiget bidragspligt i henhold til kendelse af landvæsenetsret eller vandsynsmænd kan hæftelsens omfang i reglen ikke angives. Selv om en mergelkendelse angav et størsteløb for mergelgæld, noteredes det kun, at der påhvilede ejendommen mergelforpligtelse i henhold til den derom afsagte kendelse og bevilling, jfr. lovbk. nr. 151 af 6. april 1940, E. Mensen i Juristen 1941.212 ff.

5. Kun dokumentets hovedpunkter indføres i tingbogen

o.lign., samt kreditors eller fuldmægtigs⁴⁶ bopæl. Foranstående beskriver tingbogsførelsen ved embeder med manuel tingbogsføring. Ved embeder med edb-tinglysning er der sket væsentlige ændringer, bl.a. med baggrund i de tekniske forskelle, se herom TL § 17 som udformet ved lov 281/1992. Er panthaveren en kreditforening eller anden kreditor med almindeligt kendt adresse, anføres dog intet herom. Uden for det i tingbogen krævede kan det til klaring af oprykningsspørgsmål være praktisk at anføre pantebrevets afdrags- og opsigelses- og indfrielsesvilkår⁴⁷, eller i hvert fald at gøre et kort notat, f.eks. "afdrag" eller "forfaldstid 11.6.1998". Datoen for indførelsen i tingbogen anføres ikke.

Tingbogens summariske gengivelse af dokumentets indhold må om fornødent med hensyn til det nærmere indhold af den ved dokumentet stiftede ret suppleres med de oplysninger, der kan hentes fra den i akten henlagte genpart. Helt udtømmende oplysninger om ejendommens retsforhold kan derfor ikke hentes fra tingbogen eller en af dommeren udfærdiget udskrift af denne⁴⁸. Det kan også udtrykkes på den måde, at når dokumentets hovedpunkter i overensstemmelse med foranstående er noteret i tingbogen, er dokumentet lyst i sin helhed⁴⁹. Hvis derimod dokumentets hovedpunkter er mangelfuldt eller urigtigt gengivet i tingbogen, kan dokumentet derimod næppe anses retteligt tinglyst. Hvis f.eks. et servituddokument på én gang stifter en vejservitut og en servitut om bebyggelse og benyttelse, men notatet i tingbogen kun nævner servitut om vej, er dokumentet næppe lyst i sin helhed. De i lysningen interesserede vil derfor kunne kræve lysningen berigtiget; men inden berigtigelsen er sket, vil der kunne indtræde retskollisioner over for godtroende omsætnings-erhververe med den i TL § 34, stk. 1, 2. pkt., omhandlede retsvirkning. Tinglyses et pantebrev, der indeholder bestemmelse om, at betalingen skal reguleres efter guldværdi eller på lignende måde, har rigtig notering ikke fundet sted blot ved angivelse af pantebrevets nominelle hovedstol og rentefoden, men der må i tingbogen foretages en tilføjelse om reguleringsbestemmelsen, om fornødent

46. I ejerpantebreve, der udstedes med håndpant sætning for øje, angives ofte, at mulige meddelelser skal sendes til vedkommende långivende bank. Der tilføjes da en bemærkning om "alle meddelelser til X bank", selv om banken ikke akkurat kan anses som udstederens fuldmægtig. Fr. Vinding Kruse i U 1937 B 38. Alligevel er det antaget, at bemyndigelsen bortfalder, dersom pantebrevet overdrages til en ny kreditor eller til udstederen, U 1974.795 V, 1975.437 V. Disse afgørelser harmonerer dårligt med afgørelserne i U 1974.941 V og U 1983.949 V, der opretholder den i pantebrevets tekst indeholdte betalingsfuldmagt som et af debitor fastsat pantebrevsvilkår.

47. Jfr. de for omskrivningen i København fastsatte regler, U 1930 B 107, Fr. Vinding Kruse i Juristen 1943.98.

48. Jfr. U 1938.126 V.

49. Se dog om TL § 9, stk. 6, foran s. 159.

Kapitel IV

i anmærkningsrubrikken⁵⁰. Ved tinglysning af pantebreve for de såkaldte kontantlån, for hvilke der gælder forskellig rentefod for lånet og de af vedkommende realkreditinstitut udstedte kasseobligationer, anføres det i tingbogen og i tingbogsattester, at der for lånene gælder særlige indfrielsesvilkår⁵¹ eller blot ordet kontantlån. Er lånet et såkaldt rentetilpasningslån, eller det amortiseres til overkurs, må også dette anføres.

En angivelse af den tinglyste ret som "vejservitut m.v." eller "Diverse servitutter" er lidet oplysende, og bør så vidt muligt undgås. Helt lader dette sig næppe gøre, hvor en række forskelligartede servitutbestemmelser indeholdes i et enkelt dokument.

6. Tinglysning af servitutter

Dokumenter, hvorved der pålægges en ejendom en servitut til fordel for den til enhver tid værende ejer af en angiven fast ejendom, noteres som tidligere omtalt⁵² kun på den tjenende ejendoms blad i tingbogen. Hvor der imidlertid også er pålagt ejeren af den herskende ejendom forpligtelser ifølge servituddokumentet, kan dette dog også noteres på den herskende ejendoms blad for så vidt angår disse forpligtelser⁵³. Sådan notering kan ske uden hensyn til, om der er givet pant for vederlaget, og antagelig også i tilfælde, hvor vederlaget ikke er lagt som en egentlig vedvarende byrde på ejendommen, men kun udredes, så længe servitutten udnyttes, som en betingelse for servitutretten⁵⁴.

7. Tingbogens førelse. Brug af stempler

Tingbogen kan under dommerens eller en fuldmægtigs tilsyn føres af en kontorfunktionær, cirk. om t. § 15, stk. 2. Om revision af indførslerne se cirkl. om t. smst.

50. U 1928.348 V. I U 1934 B 342 f har Harald Petersen givet udtryk for den opfattelse, at sådan notering kun skal ske, når det er særligt begæret, jfr. TL § 9, sidste stk. Denne bestemmelse er dog næppe anvendelig på det her omhandlede forhold. At panteskylden er svingende, medfører ikke, at man kan tale om, at dokumentet stifter flere forskellige rettigheder. Det kan ikke antages, at noteringen af en guld klausul skulle give ældre, betydningsløse klausuler om "betaling i guld" større betydning.

51. Se jmt.s. cirkl. nr. 252 af 25. september 1962. Om kontantlånene i øvrigt se bl.a. E. Strøjer i Juristen 1963.384 ff, H. Lund Christiansen og Tork. Sørensen smst. 1964.233 ff og 426 ff.

52. Foran s. 38. – Om servitutens notering på et enkelt eller enkelte matr. nr.e af en samlet fast ejendom se foran s. 93 f.

53. U 1933.737 V, jfr. 1928.207 S, 1936.200 Ø.

54. Jfr. U 1962.209 Ø.

Såvel ved noteringer i dagbog som i tingbog betjener dommerkontorerne sig i ikke ringe udstrækning af stempler, hvilket letter ekspeditionen og fremmer nøjagtigheden. Selv hvor der er tale om lysning af et enkelt dokument, der vedrører et betydeligt antal ejendomme, kan det undertiden betale sig at anvende stempel ved indførelsen i tingbogen.

8. Tinglysningspåtegningen

Straks efter indførelse i tingbogen meddeles der såvel dokumentet som genparten påtegning om den stedfundne tinglysning⁵⁵. Til påtegningen om lysning anvendes et stempel med ordet "lyst".

Ved lysning af *skøde* skal dommerens tinglysningspåtegning udtrykkeligt angive, om skødet er indført som betinget eller endeligt; når købesummen efter et betinget skøde senere af sælgeren erkendes at være berigtiget, skal det ved tinglysningen heraf udtrykkeligt angives, at skødet nu er endeligt, TL § 10, stk. 5. Derimod behøver det ikke i dommerens påtegning at angives, hvorvidt skødet er lyst som adkomst eller som hæftelse, da dette er uden betydning for lysningens retsvirkning⁵⁶.

Har der ved tinglysningen været forevist *legitimationspapirer*⁵⁷, skal dommeren i tilknytning til tinglysningspåtegningen på genparten kort anføre, hvilke legitimationspapirer der er forevist, medens disse dokumenter hverken indføres i dagbogen eller tingbogen. Under legitimationspapirer falder også fuldmagt eller samtykke fra den efter tingbogen berettigede eller – ved lysning af pante-

55. Hvor det lyste består af flere hoveddokumenter, som f.eks. en lokalplan med tilhørende kort og plantegninger, må lysningspåtegningen meddeles på hvert enkelt dokument. Ved lysning af løs transport eller ændring af pantebrev meddeles lysningspåtegningen på transporten eller ændringsdokumentet, medens der gives pantebrevet en påtegning om lysningen. På tilsvarende måde bør der, hvis dokumentet henviser til kort eller andet dokument, der medfølger uden at være vedhæftet hoveddokumentet, gives sådant dokument en påtegning om lysningen. Aflyses et pantebrev på grundlag af løs kvittering, sættes aflysningspåtegningen på pantebrevet, medens notering bør foretages også på kvitteringsdokumentet. Udstedes der duplikater af det tinglyste dokument, kan det ikke kræves, at tinglysningspåtegning meddeles på duplikatet. U 1931.181 Ø. Der synes dog ikke at være noget til hinder for, at dommeren ved påtegning på duplikatet meddeler attest om, at et med duplikatet overensstemmende hoveddokument er tinglyst under angiven dato.

56. V. Ravnsholt Rasmussen i Fuldmægtigen 1942.140, men derimod Fr. Vinding Kruse i U 1928 B 43 f. Er dokumentet lyst såvel i sin hovedegenskab, f.eks. som skøde, og tillige i anden henseende, f.eks. som servitutstiftende, kan det være hensigtsmæssigt at angive det i lysningspåtegningen, se V. Ravnsholt Rasmussen i Fuldmægtigen 1942.141.

57. Jfr. foran s. 137.

breve – det sidst lyste skøde på ejendommen eller de i stedet herfor fremsendte legitimationspapirer.

*9. Lysning med frist*⁵⁸

Fører undersøgelsen af det anmeldte dokument til det resultat, at dokumentet vel kan tinglyses, men kun foreløbigt med frist til at skaffe yderligere dokumentation af udstederens berettigelse til at udstede dokumentet eller til berigtigelse af andre mangler, fastsætter dommeren en frist – der på begæring kan forlænges – inden hvilken mangelen skal være berigtiget. Dokumentet indføres i tingbogen med tilføjelse af ordet foreløbig og angivelse af tidspunktet for fristens udløb. Dokumentet får en tilsvarende påtegning og udleveres herefter til anmelderen til fremskaffelse af fornøden dokumentation eller til fornøden påtegning. Efter berigtigelse af mangelen overstreges ordet foreløbig i tingbogen, og dokumentet erholder påtegning om endelig indførelse i tingbogen. Oversiddes fristen, uden at mangelen er afhjulpet, og uden at fristforlængelse er begæret og meddelt, udslettes noteringen⁵⁹. Tinglysningskontoret foretager ikke nogen løbende kontrol med dokumenter lyst med frist. Dokumentet skal indleveres på ny med begæring om fristforlængelse.

Lignende regler finder anvendelse ved foreløbig lysning af et skøde på en ikke udstykket del af en ejendom. Skødet indføres altid i byrderubrikken. Beror skødet ved fristens udløb hos matrikelmyndigheden, kan fristforlængelse eventuelt opnås på grundlag af en skriftlig begæring uden skødets tilstedeværelse. Når til sin tid endelig lysning kan ske, udslettes skødet på stamejendommens blad og overføres til et nyt ejendomsblad⁶⁰.

*10. Lysning med retsanmærkning*⁶¹

Kan dokumentet tinglyses, men kun med retsanmærkning, tilføjes ved indførelsen i tingbogen ordet anmærkning. Oplysning om anmærkningens indhold erholdes derfor kun af dokumentet og genparten i akten. Er talen om et pantebrev, der skal have retsanmærkning om prioritetsordenen, indføres dog også anmærkningen kort i tingbogen, TL § 16, stk. 1. Som regel sker det blot ved

58. Jfr. nærmere nfr. s. 211 ff.

59. Ved afgørelserne i U 1961.660 Ø og 1968.134 V, 1977.911 Ø og U 1986.588 V, er det antaget, at lysningen taber sin virkning over for retsforfølgning fra fristudløbet, selv om udslettelse endnu ikke har fundet sted, jfr. også Arne Frederiksen i Juristen 1943.205. Om tilfælde, hvor fristforlængelse blev nægtet, U 1930.167 Ø, 1968.337 V.

60. Skulle et skøde på en udstykket parcel fejlagtigt være tinglyst uden frist, må udslettelse ikke foretages, når fejlen opdages. Tinglysningsdommeren må i stedet fastsætte en frist til berigtigelse.

61. Nfr. s. 211 ff og 231 ff.

at angive den hindrende panterets nr. i tingbogen, f.eks. "Anm. om hæftelse 3". Desuden anføres anmærkningen i dommerens tinglysningspåtegning såvel på dokumentet som på genparten⁶². Hæves en retsanmærkning senere, meddeles der dokumentet en påtegning herom, f.eks. "foranstående retsanmærkning annulleres", ligesom ordet anmærkning i tingbogen kan overstreges⁶³.

11. Afvisning⁶⁴

Foreligger der sådanne mangler, at det anmeldte dokument slet ikke kan tinglyses, må det, hvis det ikke allerede har kunnet afvises fra dagbogen, afvises fra tingbogen, TL § 15. Når dokumentet afvises fra tingbogen, meddeles der dokumentet en påtegning herom med en kort angivelse af afvisningsgrunden, og afvisningen noteres i dagbogen med angivelse af afvisningsgrunden. Om iværksat kære gøres der bemærkning – hvad enten kære angår afvisning fra dagbog eller tingbog – såvel i dagbogen som i tingbogen⁶⁵. Når notering om kære skal foretages i tingbogen, selv om dokumentet ikke i øvrigt er indført i tingbogen, skyldes det, at kæresagens behandling kan trække noget ud. Var notering ikke sket i tingbogen, ville muligheden for ændring af afgørelsen kunne medføre, at andre retserhververe måtte udstrække deres eftersyn af dagbogen over et længere tidsrum forud for eftersynet.

En afvisning kan ske delvis. Ikke blot kan dokumentet afvises, for så vidt angår et enkelt matr. nr., hvis det er begæret lyst med hensyn til flere selvstændige ejendomme, og udstederen f.eks. mangler tinglyst adkomst til en af disse. Delvis afvisning kan også ske med hensyn til enkelte af de ved et dokument stiftede rettigheder eller endog med hensyn til bestemmelser i et dokument, når det kan antages, at dokumentet på dette punkt ikke afføder den tilsluttede retsvirkning⁶⁶, men i øvrigt er retsgyldigt.

D. Genparter

Efter lysningen skal genparten efter konferering⁶⁷ opbevares af dommeren således, at samtlige dokumenter vedrørende en enkelt ejendom samles i en akt, hvis omslag angiver ejendommens matrikelbetegnelse, jfr. nærmere cirkl. om

62. Om affattelsen af retsanmærkninger nfr. s. 241 f.

63. Ved afgørelsen i U 1943.419 Ø er det antaget, at en dokumentet påført anmærkning af hensyn til klarheden bør ophæves ved en ny af dommeren underskrevet påtegning og ikke ved en rettelse i tinglysningspåtegningen, selv om grundlaget for ophævelsen er tilvejebragt inden dommerens underskrift på tinglysningspåtegningen.

64. Jfr. nærmere nfr. s. 211 ff.

65. Cirkl. om t. § 49.

66. Nfr. s. 226.

67. Cirkl. om t. § 35.

Kapitel IV

t. §§ 36-40. Derimod skal der som regel ikke afleveres eller opbevares genparter af de ved tinglysningen foreviste legitimationspapirer⁶⁸. For at afværge fejl ved henlæggelsen i akten er det hensigtsmæssigt, at henlæggelsen sker i umiddelbar tilknytning til indførelsen i tingbogen. I akten samles dog kun de dokumenter, som endnu har betydning for ejendommens retsforhold. Når et dokument er aflyst, udtages det derfor af akten og henlægges i dommerkontorets arkiv. Hvis der ved udslettelsen af et pantebrev noteres ejerpant, skal pantebrevet dog forblive i akten, indtil ejerpantet udslettes⁶⁹. For skøders vedkommende forstås forskriften herom således, at kun det sidste endelige skøde på ejendommen opbevares i akten.

Hvor der lyses dokumenter vedrørende flere ejendomme, men der kun opbevares en enkelt genpart, lægges genparten i akten for én af de pågældende ejendomme eller i en særskilt akt, og der henvises da til denne akt på de andre ejendommers blade i tingbogen.

E. Tilbagesendelse

For så vidt de indleverede dokumenter ikke skal afhentes, tilbagesendes de tillige med de foreviste legitimationspapirer efter ekspeditionen til den angivne anmelder. Dokumenter, der er afvist fra dagbogen, tingbogen eller personbogen, og negotiable pantebreve skal afsendes anbefalet eller på anden måde, hvorved bevis for afsendelse sikres, bkg. om t. i t. § 4, stk. 1. Alle andre dokumenter sendes som almindelig post. Datoen for udlevering eller afsendelse skal anføres enten i tinglysningsdagbogens kvitteringsrubrik eller i en særlig journal for udlevering af tinglysningsdokumenter, bkg. om t. i t. § 4, stk. 2.

F. Tinglysningsfristen (TL § 16, stk. 4)

For ekspeditionen af de tinglyste dokumenter er der fastsat en ret kort frist. Prøvelsen af dokumentet og dets endelige eller foreløbige indførelse i tingbogen eller afvisning skal ske snarest muligt og senest inden 10 dage efter anmeldelsen til dagbogen, TL § 16, stk. 4⁷⁰. Denne forskrift skyldes et hensyn til de private, hvis dispositioner ofte kan opholdes ved forsinkelser ved tinglysningsekspeditionen. Navnlig vil købesummer og lånebeløb ofte først kunne udbetales, når der kan præsteres tinglyst skøde eller pantebrev. Hertil kommer, at en hurtig ekspedition fremmer tilliden til tingbogens udvisende.

68. Foran s. 137.

69. Om genparter ved ejerpant se bkg. om t. i t. § 17, og cirkl. om t. § 40, stk. 2.

70. Efter jmt.s skr. nr. 30 af 6. februar 1928 forstås herved 10 søgnedage. Fra indførelsen i tingbogen og til tilbagesendelsen kan der medgå yderligere tid, U 1953.567 V, hvor der var påstået erstatning for kurstab i anledning af et pantebrevs forsinkede tilbagesendelse.

Ved at kombinere eftersynet af tingbogen med eftersyn af dagbogen for de sidste 10 dage har man, når fristen er overholdt, sikkerhed for, at der ikke er anmeldt dokumenter, som har fortrinsret for det ved eftersynet anmeldte.

Forskriften om ekspeditionstiden har ikke altid kunnet overholdes. På enkelte dommerkontorer har personalemangel til tider medført, at samtlige ekspeditionstider forlænges ud over 10 dages fristen⁷¹.

G. Kundgørelse

I Tingbladet, der udkommer som en afdeling af Statstidende, bekendtgøres ifl. bkg. om t. i t. § 45, bkg. om t. i p. § 37 og bkg. om t. i b. § 28 følgende dokumenter:

- 1) Adkomstdokumenter,
- 2) Pantebreve, herunder skadesløsbreve i fast ejendom og løsøre, herunder høstpantebreve,
- 3) Indkaldelse til ejendomsdom vedrørende fast ejendom,
- 4) Indkaldelse til mortifikation vedrørende pantebreve i fast ejendom,
- 5) Ægtepagter,
- 6) Bosondringer,
- 7) Rådighedsindskrænkninger i henhold til § 12 i lov om ægteskabs retsvirkninger,
- 8) Umyndiggørelser,
- 9) Lavværgemål,
- 10) Rådighedsfratagelse i henhold til § 66 i lov om skifte af dødsbo og fællesbo m.v.

Om de nærmere regler om indholdet af bekendtgørelserne og ekspeditionen af manuskripter til Tingbladet kan henvises til cirkl. om t. §§ 8-13. Heraf kan fremhæves, at købesummen for fast ejendom anføres i Tingbladet, medmindre anmelderen skriftligt har anmodet om undladelse heraf. Om aflysning sker der ingen kundgørelse.

Kundgørelsen i tingblad er ingen betingelse for, at et dokument kan anses som retteligt tinglyst.

H. Særlig pligt til i visse tilfælde at give meddelelse om stedfunden tinglysning

Til at modvirke fremkomsten til tinglysning af falske pantebreve tjener også forskriften i bkg. om t. i t. § 38: Opstår der mistanke om, at et dokument, der

71. Til spørgsmålet, om en kort overskridelse af 10 dages fristen kan medføre, at TL § 34 kan finde anvendelse, se nfr. s. 324.

er indleveret til tinglysning, er falsk eller forfalsket, skal der straks rettes henvendelse herom til den i tingbogen anførte ejer af ejendommen.

I særlige tilfælde er der givet forskrifter om en pligt for dommeren til at give indberetning om stedfundne lysninger til de myndigheder, som kan have interesse heri. Ved lysning af ejerskifte vedrørende en fredet bygning skal meddelelse om ejerskiftet tilsendes fredningsstyrelsen, § 31 i lovbkg. nr. 81 af 10. februar 1986. Ifølge § 7 i lovbkg. nr. 566 af 28. august 1986 om (udlændinges) erhvervelse af fast ejendom skal dommeren give indberetning til justitsministeriet, såfremt han har sat frist i medfør af lovens § 6⁷². Hvis et dokument i medfør af TL § 8, stk. 2, afvises som helt eller delvis ugyldigt eller tinglyses med frist, skal tinglysningsdommeren straks indsende kopi af dokumentet og af afgørelsen til statsadvokaten for særlig økonomisk kriminalitet, TL § 8, stk. 3, jfr. bkg. om t. i t. § 39.

I. Ændrings- og transportpåtegninger samt aflysning

De almindelige forskrifter om tinglysningsekspeditionen gælder, hvor ikke andet er foreskrevet, også om tinglysning af dokumenter, der indeholder transport på eller ændring af en tinglyst ret, og om aflysning af en tinglyst ret. Ændringerne såvel som transporter noteres dog ikke selvstændigt, men indføres med angivelse af datoen for indførelsen i dagbogen ud for det tidligere lyste dokument, hvortil lysningen slutter sig. Samtidig overstreges ved transporter den hidtidige kreditors navn som anført nedenfor ved aflysninger. Ved aflysning af en panteret eller servitutret overstreges den tidligere notering med lineal, dog således at teksten endnu er læselig, og der tilføjes ordet "aflyst" med tilføjet dato for indførelsen i dagbogen⁷³. Den dokumentet meddelte påtegning indskrænker sig til ordet "aflyst" med tilføjelse af retskredsens navn og dommerens underskrift⁷⁴. Herved vanskeliggøres det, at pantebrevet på ny sættes i omløb efter bortfjernelse af kvitteringen og aflysningspåtegningen. Er en ret udslettet i medfør af TL § 20, anføres: "(Dato) udslettet i henhold til tinglysningslovens § 20, stk. 1 (eller stk. 2)" eventuelt med henvisning til udslettelssagens journal nr.

72. Jfr. nfr. s. 227. Er der grund til at formode, at erhververen ikke opfylder lovens betingelser for erhvervelse af adkomst, bør dommeren formentlig rette forespørgsel til anmelderen eller folkeregistret. Er svaret ufyldestgørende, bør ekspeditionen dog ikke opholdes af den grund, men indberetning bør formentlig tilsendes justitsministeriet.

73. Om genparter ved aflysning og ændingspåtegninger foran s. 137 og om aflyste dokumenters udtagelse af akten foran s. 174.

74. I tilfælde af fuldstændig aflysning bør aflysningspåtegningen anbringes på tværs af forsiden og med rød stempelsvæerte.

III. Publikums adgang til tinglysningens bøger

Fremgangsmåden med overstregning ved aflysning benyttes også, hvor et betinget skøde udslettes, fordi køberen ikke har opfyldt de fastsatte betingelser, samt vistnok også i tilfælde, hvor handelen går tilbage ifølge ny aftale mellem køber og sælger. At skødet er lyst i adkomstrubrikken, kan ikke være til hinder herfor. På tilsvarende måde kan en tinglysning om stedfunden auktion udslettes, ikke blot når auktionskøberen misligholder sine forpligtelser, men også når han opgiver den af auktionen flydende ret; dette gælder uden hensyn til, om køberen har opfyldt auktionsvilkårene, og herefter har begæret udækkede prioriteter udslettet⁷⁵. Et endeligt skøde kan derimod ikke være genstand for aflysning. Selv om ejendommen går tilbage til sælgeren, må det ske ved lysning af nyt skøde.

Efter overgang til edb i tinglysningen nøjes man ikke med at overstrege indførelsen i tingbogen, men sletter den helt og overfører retten til et særligt register, jfr. TL § 17, stk. 4, og § 50 c, stk. 4, som formuleret ved l. 281 af 28. april 1992.

III. Publikums adgang til tinglysningens bøger

Tinglysningens bøger – dagbog, tingbog, personbog – og dens akter er offentligt tilgængelige, bkg. om t. i t. § 40⁷⁶. Hverken akter eller bøger må derimod udlånes af dommerkontoret til brug uden for dette, se dog om udlån af kort til kopiering bkg. om t. i t. § 40, stk. 2. På kontoret skal personalet føre tilsyn med, at intet dokument fjernes fra akten, og at der ikke foretages rettelser eller lignende heri eller i tingbøgerne, cirkl. om t. § 50.

Ved eftersynet af tingbogen er det tilladt at gøre notater eller foretage afskrivning af tingbogen og akten. Justitsministeriet har modsat sig et ønske om mikrofotografering af ejendomsbladene fra tingbøgerne i København til privat brug⁷⁷.

75. U 1933.331 V, V. Ravnholt Rasmussen i Juristen 1942.600.

76. Om tiden for eftersyn er regler givet i bkg. om t. i t. § 41, stk. 4. Eftersyn af tinglysningens bøger og akter finder sted hver søgnedag i mindst 3 timer efter dommerens bestemmelse med undtagelse af lørdage, og for afdelingskontorer kun på de dage og i de timer, kontoret i øvrigt er åbent.

77. Utr. skr. af 22. november 1927.

IV. Tingbogsattester

Foruden ved eftersyn kan man erholde oplysning om indholdet af de til tinglysningen hørende bøger såvel som af akterne ved at rekvirere udskrifter (fotokopier) af bøger og akter samt af servitutattester, udstykningsskrivelser m.v., der opbevares i tinglysningskontorets arkiv, bkg. om t. i t. § 42. Om genparten af ejendomsbladet bestemmes det i TL § 17, stk. 5, at de udfærdiges i samme form som dette (fotokopi) og bekræftes af dommeren. De udgives i en sådan størrelse, at de bekvemt kan indføres i skøder og pantebreve⁷⁸. Der kan også rekvireres genparter af de i akten beroende kort. Udskrifter og genparter skal som regel ekspederes i løbet af en uge, cirkl. om t. § 51.

På tingbogsattesten attesteres, at denne er i overensstemmelse med tinglysens udvisende pr. den dato, der senest er indført i tingbogen⁷⁹.

Til brug ved udstykning, sammenlægning og arealoverførsel udsteder dommeren attester angående de i TL §§ 21-23 omhandlede forhold eller bevidner, hvem der er berettiget til at råde over ejendommen, hvilke servitutter og brugsrettigheder der hviler på den⁸⁰, eller hvem der er påtaleberettiget efter TL § 11, jfr. nærmere nfr. i kap. V. Sådanne attester skal udfærdiges snarest muligt og som regel inden en uge efter begæringens fremsættelse.

78. Ved embeder med edb-tinglysning fastsætter justitsministeren nærmere regler om udskriftens udformning.

79. Ved cirkl. om t. § 52 er bestemt, at telefoniske forespørgsler om indholdet i tingbøgerne besvaret i tiden kl. 9-12. Såfremt personalet skønner, at forespørgslen er for omfattende kan forespørgeren henvises til at bestille en tingbogsattest vedrørende de omhandlede ejendomme.

80. Se om dette nærmere Matrikeldirektoratets skr. af 12. november 1969, gengivet i Fuldmægtigen 1970.8.

KAPITEL V

Tinglysning og udstykning, sammenlægning m.v.

I. Udstykning

A. Om notering i tingbogen af udstykning

En udstykning er umiddelbart en rent matrikulær foranstaltning, der ikke direkte berører de over ejendommen bestående rettigheder. I reglen sker udstykning ved særskilt afhændelse af dele af ejendommen; men mange udstykninger foretages af ejeren, allerede før de udstykkede grunde udbydes til salg, navnlig i tilfælde, hvor udstykning sker til parcelhusbebyggelse. Udstykningen i sig selv vedrører derfor kun tinglysningsvæsenet, for så vidt som den ændrede matrikelbetegnelse og det forandrede areal skal fremgå af tingbogen. Om enhver udstykningsapprobation skal der derfor straks sendes meddelelse til tinglysningsdommeren til notering i tingbogen om de nævnte forhold, jfr. § 32 i lov nr. 137 af 7. marts 1990 om udstykning og anden registrering i matriklen og TL § 22, stk. 4. De særlige, med udstykningen forbundne problemer, der berører tinglysningsvæsenet, opstår derfor i reglen først, når der efter udstykningen disponeres særskilt over dele af ejendommen¹.

B. Om udstykning som betingelse for overdragelse af dele af fast ejendom

Allerede frd. af 25. juni 1810 forbød ejere af de da matrikulerede og til hartkorn ansatte landbrugsjorder at afhænde enkelte stykker af deres ejendom, forinden de var særskilt ansat til hartkorn. Efter nogen vaklen i praksis² antoges det imidlertid, at dette påbud kun havde offentligretlig betydning³. Overdragelsen af en del af en ejendom havde derfor gyldighed mellem parterne

1. Se dog om de i forbindelse med matrikulære forandringer i ekspropriationstilfælde opstående problemer foran s. 80 ff.
2. J.A. 27.106, jfr. Nyt juridisk Arkiv, bind 8 (1814) s. 140.
3. Schl. III. 564, U 1870.989.

uden hensyn til, at der ikke var foretaget nogen udstykning. De senere love om udstykning og sammenlægning nr. 81 af 11. maj 1897 og nr. 108 af 3. april 1925 indeholdt ikke heller noget almindeligt påbud om, at overdragelse af en udstykket del af en ejendom kun gyldigt kunne ske efter forudgående udstykning, men indskrænkede sig til at fastslå de betingelser, hvorunder udstykningen kunne ske. Disse love indeholdt dog bestemmelser, som hindrede tinglæsning af adkomst på udstykkede dele af ejendomme.

For at virke til, at udstykningsreglerne blev iagttaget, var det allerede før tinglysningsloven reglen, at intet skøde på en del af en matrikuleret parcel måtte tinglæses, medmindre skødet var forsynet med påtegning om den meddelte udstykningsapprobation⁴. Uden særlig hjemmel i tinglysningsloven åbnedes der dog ved anrd. af 26. november 1926 om tinglysning § 17 i.f. adgang til en foreløbig tinglysning af et skøde på en del af en samlet fast ejendom med frist til udstykningens berigtigelse. Skete dette ikke inden fristens udløb, måtte skødet imidlertid udslættes af tingbogen. Stillingen var herefter den, at overdragelsen af en udstykket parcel af en matrikuleret ejendom vel kunne have gyldighed mellem parterne; men da overdragelsen ikke kunne tinglyses endeligt, kunne erhververen ikke efter fristudløb opnå den af tinglysningen betingede beskyttelse mod overdragerens kreditorer eller mod trediemand, som i god tro erhvervede en tinglyst ret over arealet ved aftale med den i tingbogen noterede ejer. Uden særlig aftale måtte det antages, at overdrageren var pligtig til at yde sin medvirken til matrikuleringsgen gennemførelse og adkomstens påfølgende tinglysning.

I lov nr. 290 af 31. marts 1949 om udstykning og sammenlægning m.m. af faste ejendomme § 1, stk. 1, blev det bestemt, at ingen del af en samlet fast ejendom eller umatrikuleret areal måtte særskilt afhændes eller pantsættes eller for et længere tidsrum end 10 år gives i brug til andenmand, medmindre landbrugsministeriet gav approbation på udstykning, hvorved den pågældende del blev fraskilt med egen matrikelbetegnelse. Og hertil var i lovens § 44 føjet den regel, at når den til en aftalt udstykning, omdeling eller skelforandring krævede approbation eller tilladelse ikke var søgt inden 1 år efter aftalens dato, eller når der, hvis approbationen eller tilladelsen blev afslået, ikke inden 1 år efter afslagets dato var sket ophævelse af aftalen og tilbageføring af det i henhold til denne etablerede forhold, kunne de kontraherende parter ikke blot straffes med bøder, men også tilpligtes at efterkomme loven under tvangsbøder.

4. Frd. af 25. juni 1810 § 12, jfr. udstykningsloven af 1897 § 1, stk. 3, af 1925 § 1, stk. 4. Selv om skødet angik en parcel med eget matr. nr., kunne tinglæsning dog ikke finde sted, hvis parcellen var en del af en landbrugsejendom, der ikke måtte deles uden udstykning som følge af reglerne i lov om landbrugsejendomme nr. 106 af 3. april 1925.

Også efter § 14 og § 16, stk. 1, i den nugældende lov nr. 137 af 7. marts 1990 om udstykning og anden registrering i matriklen må ingen del af en samlet fast ejendom eller af et umatrikuleret areal afhændes eller pantsættes særskilt eller gives i længerevarende brug, medmindre arealet udstykkes eller matrikuleres som en ny samlet fast ejendom. Bestemmelsen om brugsforhold i lovens § 16, stk. 1, er dog lempet, således at kun brugsforhold over en del af en samlet fast ejendom, som stiftes for længere tidsrum end 30 år, medfører, at arealet skal udstykkes som en ny samlet fast ejendom. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at en aftale om brugsret forlænges, således at brugsforholdets samlede varighed overstiger 30 år. Bestemmelsen omfatter således kun brugsrettigheder, ifølge hvilke parterne eller en af disse er bundet for et længere tidsrum end 30 år.

Brugsforholdets varighed må dog ikke overstige 10 år, hvis det angår dele af et umatrikuleret areal. Ved umatrikulerede arealer forstås ifølge lovens § 4, stk. 1, arealer, som ikke er optaget i matriklen, eller som er optaget uden matrikelbetegnelse⁵.

Ifølge udstykningslovens § 21 skal parterne senest 3 måneder efter, at aftale om overdragelse eller pantsætning af en del af en ejendom er indgået, eller senest 3 måneder efter, at brugeren kunne tiltræde langvarig brug af en del af en ejendom, rette henvendelse til en landinspektør om at foranledige, at den fornødne matrikulære forandring registreres i matriklen. Hvis parterne ikke retter sådan henvendelse til en landinspektør⁶, eller hvis registrering i matriklen ikke kan finde sted, kan matrikelmyndigheden i medfør af udstykningslovens § 22 påbyde, at aftalen ophæves. Overtrædelse af bestemmelsen om fristen til at foranledige matrikulære forandringer registreret i matriklen og undladelse af at efterkomme matrikelmyndighedens påbud om at ophæve aftalen, kan efter bestemmelsen i lovens § 48, stk. 1, straffes med bøde.

Udstykningsloven tager ikke stilling til de privatretlige følger af, at matrikulære forandringer ikke søges foranlediget inden for de i lovens § 21 fastsatte frister, eller af at der gives påbud efter lovens § 22 om ophævelse af aftalen. Disse bestemmelser, som ifølge bemærkninger i lovforslaget ikke tilsigter at være afgørende for parternes indbyrdes forhold, er trådt i stedet for den tidligere udstykningslovs § 44, som heller ikke indeholdt bestemmelser om de privatretlige følger af, at overdragelse, pantsætning eller stiftelse af langvarige

5. Se pkt. 2.3 i vejledning nr. 25 af 28. februar 1991 om udstykningskravet.

6. Om matrikulære forandringer i Københavns og Frederiksberg kommuner samt i Sønderjylland rettes henvendelse til henholdsvis kommunernes matrikelvæsener og Kort- og Matrikelstyrelsens kontorer i Sønderjylland, jfr. udstykningslovens §§ 10 og 13, stk. 3 og 4.

brugsforhold ikke rettidigt blev søgt berigtiget i matriklen. Retspraksis vedrørende den tidligere gældende udstykningslov må derfor fortsat være af betydning⁷. På grundlag heraf må det antages, at overskridelse af fristerne ifølge udstykningslovens § 21 til at søge matrikulære forandringer gennemført ikke medfører, at aftalen er privatretligt ugyldig, da bestemmelsen er begrundet i offentligretlige ordenshensyn. I tilfælde, hvor udstykning ikke er mulig, har parterne almindelige misligholdelsesbeføjelser⁸.

Den tidligere gældende udstykningslovs § 44 havde ikke tilbagevirkende kraft for aftaler, der er indgået inden lovens ikrafttræden den 1. oktober 1949. De inden denne dato skete afhændelser er derfor ikke omfattet af sanktionsbestemmelserne. Det samme må gælde for aftaler om overdragelse af en del af et umatrikuleret areal.

Særlige bestemmelser om tinglysning af ekspropriation af en del af en fast ejendom er fastsat i bkg. om t. i t. §§ 32-34.

C. Tinglysningsdommerens kontrol med, at udstykning sker

I bkg. nr. 107 af 25. februar 1991 om udstykningskravet er fastsat regler, som sikrer, at bestemmelserne i udstykningslovens §§ 14 og 16, stk. 1, om, at dele af en samlet fast ejendom eller dele af et umatrikuleret areal ikke særskilt må overdrages, pantsættes eller gives i langvarig brug, overholdes. Dette sker ved, at bekendtgørelsens regler hindrer, at der tinglyses dokumenter, som er i strid med de nævnte bestemmelser i udstykningsloven.

Ifølge bekendtgørelsens § 1, stk. 1, er det en betingelse for, at et dokument kan tinglyses som adkomst på et areal,

- 1) at dokumentet er forsynet med vurderingsmyndighedens påtegning om, at arealet ikke er en del af en samlet fast ejendom, eller
- 2) at der foreligger meddelelse fra matrikelmyndigheden om, at arealet
 - 2 a) ved udstykning er blevet en samlet fast ejendom eller
 - b) sammen med areal fra en eller flere andre samlede faste ejendomme ved udstykning er blevet en samlet fast ejendom eller
 - c) ved arealoverførsel er overført til en anden samlet fast ejendom.

Disse bestemmelser gælder ikke umatrikulerede arealer. For tinglysning af adkomst på sådanne arealer er det ifølge bekendtgørelsens § 1, stk. 2, en betingelse,

7. U 1969.502 Ø, U 1970.225 V og U 1971.106 H. Se også Knud Illum: Tinglysning, 6. udg., s. 194-195 og Tingsret s. 52-53. Se endvidere Herluf T. Heering i Landinspektøren 1951.215 f, Fr. Vinding Kruse i U 1951 B 164, Fl. Tolstrup: Landboret, 3. udg. (1968), s. 85-86, Preben Lyngsø i U 1969 B 234, von Eyben: Formuerettigheder s. 293, Peter Blok: Ejerlejligheder, 2. udg. (1982), s. 105-106 og LPK 125.

8. Peter Blok: Ejerlejligheder, 2. udg. (1982), s. 106.

C. Tinglysningsdommerens kontrol med, at udstykning sker

- 1) at dokumentet er forsynet med matrikelmyndighedens påtegning om, at arealet ikke er en del af en umatrikuleret ejendom, eller
- 2) at der foreligger meddelelse fra matrikelmyndigheden om, at arealet
 - a) ved matrikulering er blevet en samlet fast ejendom eller
 - b) ved arealoverførsel er overført til en samlet fast ejendom.

Når der tinglyses adkomst på en samlet fast ejendom første gang, efter at den er fremkommet ved udstykning eller matrikulering, skal der ifølge bekendtgørelsens § 1, stk. 3, fremvises et kort med en landinspektørs erklæring om, at det er i overensstemmelse med registreringen i matriklen⁹.

Ifølge § 33 i bkg. om t. i t. kan en fortegnelse over et areal, som er eksproprieret efter lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, dog tinglyses som adkomst uden at være påført den nævnte påtegning fra vurderingsmyndigheden, og uden der fremvises et kort. Fortegnelsen skal enten være udfærdiget af Kort- og Matrikelstyrelsen eller den ledende landinspektør ved statens ekspropriationer og skal i sidstnævnte tilfælde indeholde oplysning om, at det pågældende areal ikke udgør en del af en samlet fast ejendom.

For at dokumenter om brugsrettigheder af længere varighed end 30 år kan tinglyses, skal de ifølge bekendtgørelsens § 3 være påtegnet af vurderingsmyndigheden om, at brugsretten ikke omfatter en særskilt del af en samlet fast ejendom. For dokumenter om brugsrettigheder over umatrikulerede arealer af længere varighed end 10 år gælder dog, at dokumentet skal påtegnes af matrikelmyndigheden om, at det ikke omfatter en særskilt del af en umatrikuleret ejendom¹⁰. Disse bestemmelser er ikke til hinder for, at der tinglyses dokumenter om tidsubegrænsede brugsrettigheder over arealer på højst 5 m² til anbringelse af tekniske indretninger, for eksempel master, jfr. bekendtgørelsens § 4.

Hvis disse bestemmelser om tinglysning af adkomstdokumenter og dokumenter om brugsrettigheder ikke er opfyldt, når dokumenternes søges tinglyst, kan de efter bkg. om t. i t. § 35 tinglyses med frist til indhentelse af de nødvendige påtegninger m.v. Dokumenterne kan ligeledes tinglyses med frist til at udstykke det areal, som dokumentet vedrører. Er et betinget skøde tinglyst, før ejendommen er blevet udstykket, bør det endelige skøde for at sikre identiteten mellem det ved det betingede og det endelige skøde solgte indeholde en

9. Jfr. § 40 i bkg. nr. 106 af 25. februar 1991 om matrikulære arbejder. Udstykningskort skal medfølge også i tilfælde, hvor et helt matrikelnummer fraskilles, jfr. lbrn. skrivelser af 24. februar 1937 og 12. april 1938.

10. Se pkt. 2.4 i vejledning nr. 25 af 28. februar 1991 om udstykningskravet.

udtrykkelig udtalelse om, hvilken matrikelbetegnelse det solgte areal er tildelt ved udstykningen¹¹.

D. Fast ejendom i udstykningslovens forstand

At en ejendom skal anses som en samlet fast ejendom, kan, jfr. udstykningslovens § 2, enten bero på, at ejendommen i matriklen fremtræder under et enkelt matr. nr., eller på, at flere matr. nr.e ifølge notering i matriklen skal holdes forenet. Hvis en samlet fast ejendom er noteret i matriklen som en landbrugs-ejendom, omfatter den samlede faste ejendom tillige arealer, der ifølge § 2, stk. 2 og 3, i landbrugsloven skal henregnes til landbrugsejendommen.

Såfremt der til et matr. nr. ifølge matriklen hører andel i en fælleslod, er andelen ifølge udstykningslovens § 2, stk. 3, indbefattet under den pågældende samlede faste ejendom¹². Fælleslodder stammer fra det jordfællesskab, som i øvrigt ophørte ved udskiftningen¹³. Andele i fælleslodder regnes som hørende til vedkommende ejendom, når det i sameje værende areal ikke har været ansat særskilt til gammelskat, men har været henregnet til de ejendomme, hvortil andelen har været knyttet¹⁴. At der ifølge tingbogen til en ejendom hører en andel i en lod, der dog er anført som en selvstændig ejendom i matriklen, medfører derimod ikke, at den kan henregnes til den samlede faste ejendom. Udstykningsloven er da ikke til hinder for, at sælgeren forbeholder sig retten til andelen i lodden.

Grunden, som hører til en ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, udgør i udstykningslovens forstand en samlet fast ejendom¹⁵.

E. Særligt om overdragelse af umatrikuleret ejendom

Ikke alle ejendomme er optaget i matriklen, og der findes også ejendomme, som er registreret i matriklen, men uden matrikelbetegnelse i form af matr. nr. og ejerlav. Disse arealer betegnes i udstykningsloven som umatrikulerede arealer, jfr. lovens § 4. Arealer, som anvendes til jernbaner, offentlige veje og haver, er ofte umatrikulerede. Også arealer, som ved matrikuleringen i første halvdel af 1800 tallet henlå til fælles brug, som for eksempel gadejord, kirkegårde, vandinger, sand- eller lergrave m.m., kan være umatrikulerede. Sådanne umatrikulerede arealer vil dog i løbet af en kortere årrække få tildelt matrikelbetegnelser.

11. Ifølge afgørelsen i U 1956.936 V behøver det endelige skøde dog ikke af den grund at være tiltrådt af køberen.

12. Jfr. også jmt.s skr. nr. 35 af 24. februar 1956.

13. Se Lars Ramhøj: Udstykningsloven (1992) s. 25 f.

14. U 1929.549 V, lbrn. skr. nr. 276 af 9. december 1932.

15. U 1987.971 Ø.

I udstykningslovgivningen anvendes også begrebet umatrikuleret ejendom. Herved forstås ifølge udstykningslovens § 4, stk. 2, umatrikuleret areal, som udgør en ejendomsretlig enhed. Umatrikulerede ejendomme er enten umatrikulerede arealer, som har eget blad i tingbogen, eller umatrikulerede arealer, som ikke grænser til andet umatrikuleret areal, der ejes af samme ejer og ikke er et tilvækstareal til en ejendom, der er registreret i matriklen¹⁶.

Tidligere var der i praksis en tendens til afvisning af dokumenter, der angik umatrikulerede ejendomme, uden hensyn til, om dokumentet angik ejendommen som helhed eller kun en del deraf. I et par byretsafgørelser er det ligefrem anført, at et umatrikuleret areal ikke kan anses som fast ejendom i tinglysningslovens forstand. Tinglysningsloven skulle i så henseende bygge på det begreb om en samlet fast ejendom, som anvendes i udstykningsloven¹⁷. Denne opfattelse havde dog ingen rod i de om tinglysningen gældende regler.

Ved en enkelt kendelse¹⁸ afvistest dog skøde på en umatrikuleret ejendom under henvisning til den dagældende TA § 21, der påbød angivelse af matr. nr. Tidligere krævede TL § 9 dog kun ejendommen angivet ved matr. nr. eller blad i tingbogen¹⁹. Andre kendelser indtog et andet standpunkt²⁰.

Hverken TL § 9 eller bestemmelsen i TL § 10, stk. 1, om, at et dokument for at kunne tinglyses skal angå en ret over en bestemt fast ejendom, er imidlertid til hinder for, at der tinglyses dokumenter om adkomst på umatrikulerede arealer, selv om de ikke er identificerede ved matrikelbetegnelse. Det er dog en betingelse herfor, at det umatrikulerede areal er identificeret på anden måde, og at det er klart afgrænset²¹. Sådanne arealer betegnes nu i udstykningslovgivningen "umatrikulerede ejendomme". At adkomst kan tinglyses på sådanne

16. Se punkt 2.4 i vejledning nr. 25 af 28. februar 1991 om udstykningskravet.

17. I denne retning også Fr. Vinding Kruse i ER s. 296; om unøjagtigheden i denne begrebsbestemmelse Knud Illum i U 1947 B 14 ff og nfr. s. 288 ff.

18. Jfr. således U 1947.182 Ø, Komm. s. 13. Om afgørelsen Knud Illum i U 1947 B 27f.

19. Den sidstnævnte betegnelse er i hvert fald anvendelig, når ejendommen intet matr. nr. har, som f.eks. en bygning på søterritoriet eller landsbyens smedelod.

20. Ved afgørelsen i U 1939.347 V modtoges til lysning meddelelse om offentligt skifte angående en umatrikuleret ejendom uanset gammel adkomstmangel, og det forudsattes, at arvingerne efter opnået berigtigelse efter TL § 20 ville kunne råde over ejendommen ved salg og pantsætning, jfr. også med hensyn til et inddæmmed areal, hvis grænser ikke gav anledning til tvivl, V.L.T. 1942.153.

21. Ved U 1972.1045 Ø fandtes et skøde, hvorved et privatbaneselskab solgte samtlige umatrikulerede arealer fra en nedlagt bane inden for et bestemt sogn, at kunne tinglyses som endelig adkomst, fordi arealerne var sammenhængende og afgrænsedes af andre ejendomme og sognegrænsen. Se endvidere V.L.T. 1942.153, U 1955.572 Ø og U 1959.223 V. Se også Fr. Vinding Kruse i U 1951 B 162, W.E. v. Eyben i Juristen 1951.62, Herluf T. Heering i Landinspektøren 1951.212, v. Eyben: Formuerettigheder s. 289, LPK s. 289 og Lars Ramhøj: Udstykningsloven (1992) s. 31 ff.

Kapitel V

arealer, ses nu også af bestemmelsen i § 1, stk. 2, nr. 1, i bkg. om udstykningskravet om, at det er en betingelse for tinglysning af adkomst på et umatrikuleret areal, at det har matrikelmyndighedens påtegning om, at det overdragne ikke er en del af en umatrikuleret ejendom.

Bestemmelsen i udstykningslovens § 14 om, at et areal kun må overdrages, såfremt det udgør en samlet fast ejendom eller en umatrikuleret ejendom, forbyder, at dele af umatrikulerede arealer og ikke klart afgrænsede umatrikulerede arealer overdrages særskilt, og den ovenfor nævnte bestemmelse i § 1, stk. 2, i bkg. om udstykningskravet hindrer, at der tinglyses endelig adkomst på sådanne arealer.

Arealer, der er fremkommet ved tilskylning eller tilvækst fra havet, vandløb eller søer, er umatrikulerede arealer. Først ved en berigtigelse af matriklen efter bestemmelsen i § 20 i bkg. nr. 106 af 25. februar 1991 om matrikulære arbejder inddrages det tilskyllede areal i matrikulær henseende under de tilstødende ejendomme.

Under hensyn til, at retten til det tilskyllede areal er knyttet til retten til den tilstødende grund, er det nærliggende at antage, at tinglyst adkomst på det matrikulerede areal uden videre omfatter det tilstødende tilskyllede areal²²; i modsat fald må man acceptere den lidet heldige konsekvens, at navnlig panthavere, der har pant i hovedejendommen, i hvert fald ikke har en over for pantsætterens kreditorer beskyttet panteret i det tilskyllede areal. Har arealet nemlig været særligt nævnt i pantebrevet, havde dette måttet afvises på grund af adkomstmangel. Endvidere synes det rimeligt at antage, at det tilskyllede areal også i den forstand bør anses som en bestanddel af den tilstødende parcel, at en tinglysning af skøde på parcellen, der undtager det indvundne, eller omvendt skøde alene på det indvundne areal anses som stridende mod udstykningslovens § 14²³.

F. Overdragelse af ideelle anparter af fast ejendom

Hverken reglerne i udstykningsloven eller tinglysningsloven medfører nogen begrænsning i adgangen til at disponere over en ideel anpart i en i sameje

22. Herimod forudsætningsvis afgørelse i U 1912.896 H, idet det ved dommen antoges, at end ikke den omstændighed, at arealet matrikuleredes under det tilstødende areal, opfyldte aftalens fordring om, at sælgeren skulle skaffe køberen anmærkningsfri adkomst.

23. De afgørelser, der foreligger om spørgsmålet, hvorvidt en afhændelse faktisk havde medindbefattet et tilskyldt areal, U 1917.121, 1918.731 H, 1939.474 H, kan næppe være afgørende herimod, da de ikke angår tinglysningsspørgsmålet, men det materielle spørgsmål, jfr. i øvrigt også nfr. s. 293 f. Om tidligere afvigende opfattelse se Knud Illum i U 1947 B 39 f.

G. Foreløbig lysning af adkomst på en del af en ejendom

værende ejendom²⁴. Pantsætning af en ideel andel af en ejendom, der i sin helhed ejes af pantsætteren, er dog anset som stridende mod TL § 10 og udstykningslovens § 14²⁵. At aftalen tillægger erhververen af en andel en særlig ret til brug af en del af en bygning, gør heller ingen forskel heri, men aftalen kan være stridende imod den foran s. 95 omtalte lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Men dersom der ved erhvervelsen tillægges andelshavere tidsubegrænset særskilt brugsret over dele af grunden, må adkomstdokumentet eller den om brugen givne bestemmelse afvises²⁶, og dersom et oprindeligt ideelt sameje ved parternes aftale reelt opløses ved stiftelsen af særlig ret over dele af grunden, må matrikulær registrering finde sted, inden der sker overdragelse eller pantsætning²⁷. Det er dog vanskeligt at påse denne regels overholdelse, da den private udskiftning eller deling kan skjules ved dokumenternes affattelse.

G. Foreløbig lysning af adkomst på en del af en ejendom

Når udstykningslovens § 14 og § 1 i bkg. om udstykningskravet forbyder tinglysning af et adkomstdokument på en udstykket parcel, menes hermed den endelige tinglysning, og det er for så vidt uden betydning, om adkomsten i øvrigt er endelig eller betinget af købesummens betaling eller andet²⁸. Kun må noteringens foreløbige karakter medføre, at dokumentet ikke må noteres i adkomstrubrikken, men altid vil være at notere i byrderubrikken²⁹, og der må altid sættes en frist til foretagelse af udstykning eller anden matrikulær registrering³⁰. Dette gælder dog ikke ved tinglysning af ekspropriation af en del af et matr. nr., der kan noteres endeligt som byrde uden iagttagelse af bestemmelserne i udstykningsloven og bkg. om udstykningskravet, jfr. § 32 i bkg. om t. i t. De i § 1, stk. 1-3, i bkg. om udstykningskravet fastsatte regler om påtegning på adkomstdokumentet og forevisning af matrikelkort er heller

24. U 1910.807, 1928.1106 V, 1930.761 Ø, 1931.924 V. – Om interessentskab og uskiftet dødsbo se U 1981.1074 Ø og foran s. 112 og 119.

25. U 1978.1004 Ø og 1989.1028 V.

26. U 1975.1036 H, 1039 H, 1041 H, 1977.585 V, 1978.331 H, 1979.444 Ø. Om erhvervelse af ideel andel af et sommerhusområde i forbindelse med leje af en konkret del af arealet, hvorved opnås, at udstykning udskydes, U 1977.585 V, 883 V.

27. U 1931.126 V, 186 Ø, 1934.974 V, 1937.1113 V, 1939.129 V, V.L.T. 1938.327, jfr. foran s. 184 ved note 14.

28. Jfr. V. Ravnholt Rasmussen i Fuldmægtigen 1942.140.

29. For så vidt det i kendelsen i U 1933.954 V er antaget, at endelig indførelse af et skøde som hæftelse ikke er betinget af, at der forevises parcelkort for parcellen, kan kendelsen ikke være rigtig.

30. Om afslag på fristforlængelse U 1968.337 V. Er det ganske uvist, når udstykning vil kunne ske, bør skødet afvises, U 1978.574 V.

ikke anvendelige ved tinglysning af ekspropriation³¹, jfr. § 33 i bkg. om t. i t.

Er der fragået ejendommen en udstykket parcel, være sig ved salg eller på anden måde, må følgen tillige være, at køberen af restejendommen ikke heller kan få lyst endeligt skøde på denne, der også udgør en udstykket del af en samlet fast ejendom. For så vidt som køberen af restejendommen fuldt og helt skal indtræde i overdragerens retsstilling, således at han også overtager den tidligere solgte parcel for det tilfælde, at udstykning ikke kan gennemføres, er der imidlertid ikke i udstykningsreglerne nogen tilstrækkelig grund til, at hans ret skal lyses foreløbigt. Sælges den samlede ejendom med angivelse af, at en del heraf er afhændet betinget af udstykning, bør skødet derfor kunne noteres endeligt. Sælges den samlede ejendom derimod uden angivelse af det stedfundne salg, må skødet afvises, fordi sælgeren mangler adkomst til et sådant salg, eller i hvert fald, fordi dokumentet har undladt at angive en betingelse for køberens erhvervelse af den fulde, ved dokumentet stiftede ret.

Ved den foreløbige lysning opnår køberen af en endnu ikke udstykket parcel fuld retsbeskyttelse over for senere erhververe af ret over ejendommen ved aftale med hovedparcellens ejer og dennes kreditorer; men retten er betinget af, at udstykningen kan gennemføres. Kan udstykningen ikke gennemføres, og skødet derfor udslettes af tingbogen, har han lige så lidt som andre erhververe af en betinget ret over ejendommen nogen ret over denne, i kraft af hvilken han kan forlange dækning for et eventuelt erstatningskrav eller krav på tilbagebetaling af den erlagte del af købesummen med fortrinsret i ejendommen. Det kan derfor eventuelt være hensigtsmæssigt ved skødet at indrømme køberen panteret i den samlede ejendom og lade skødet lyse også som pantstiftende. Sættes ejendommen til tvangsauktion inden skødets udslettelse, kan salget ske uden hensyn til dette, for så vidt det er nødvendigt til fyldestgørelse af forud prioriterede panthavere, der ikke har givet samtykke til parcellens relaksation. Men i dette tilfælde synes køberen ligesom andre rettighedshavere, hvis ret bortfalder på grund af auktionen, at måtte have krav på erstatning af auktionsprovenu efter de forud prioriterede.

TL § 19 om bygninger på fremmed grund giver ikke hjemmel til, at en bygning, der tilhører grundens ejer, kan afhændes særskilt. Sådanne skøder afvises³². Skøder, hvorved sælgeren beholder retten til en bygning på en ejendom, må ligeledes afvises. Forkøbsret eller genkøbsret til den solgte ejendom hindrer derimod ikke tinglysning.

31. Se også foran s. 80 f.

32. U 1983.449 V og U 1985.305 H. Anderledes U 1964.685 Ø. Se i øvrigt Hans Willumsen i U 1983 B 14 om salg af bygninger særskilt.

H. Foreløbig lysning af pant i en del af en ejendom

Udstykningslovens § 14 forbyder endvidere lysning af panteret i en udstykket parcel af en fast ejendom i samme udstrækning som lysning af skøde³³. En følge heraf er det, at en panthaver ikke heller kan opgive sin panteret i en udstykket parcel af ejendommen. Dog antages det, at der ikke er noget til hinder for, at en panthaver enten ved pantsætning eller senere i anledning af forestående udstykning giver forhåndssamtykke til relaxsation – eventuelt på vilkår, at der svares et ekstraordinært afdrag ved salget – af parceller, der måtte blive udstykket fra hovedejendommen. Er der på pantsætningens tid frasolgt ejendommen et udstykket areal ved tinglyst betinget skøde, bør pantebrevet angive, at arealet er afhændet. Da sælgeren mangler adkomst – ganske vist kun under betingelse af udstykning og eventuelt købesummens betaling – til det solgte, bør en henvisning til ejendommen efter tingbogen påhvilende byrder ikke anses som tilstrækkelig³⁴. Ej heller bør der kunne gives retsanmærkning om det betingede skøde, men praksis er næppe i overensstemmelse hermed alle steder. Ved en afgørelse er det tillige antaget, at pantebrevet i sælgerens ejendom kun bør lyses foreløbigt med samme frist, som er fastsat for det betingede skøde³⁵, hvilket dog synes mindre påkrævet. Når endeligt skøde gives på den solgte parcel, udgår den herefter automatisk af pantet³⁶.

Svarende til reglerne for skøder er det nærliggende at antage, at det kun er den endelige lysning af en panteret, som ikke må finde sted efter udstykningslovens § 14, og deraf modsætningsvis at slutte, at der ikke er noget til hinder for en foreløbig indførelse i tingbogen af pant i en udstykket del af ejendommen. En sådan disposition strider dog imod reglen i TL § 10, stk. 1. Nogen almindelig trang til, at *ejeren* af en samlet fast ejendom skulle have adgang til at pantsætte dele af ejendommen, allerede inden udstykning er iværksat, er der næppe heller. Man vil altid kunne klare sig med en pantsætning af den samlede ejendom i forbindelse med aftalen om panterettens begrænsning efter stedfunden udstykning. Herved bliver panthaverens stilling kun mere sikker, idet panteretten bliver bestående uden hensyn til, at udstykningen ikke kan gennemføres. Nogen almindelig adgang til foreløbig ind-

33. At ejendommen er beliggende i flere forskellige retskredse, gør ikke bestemmelsen uanvendelig, U 1929.936 V.

34. Jfr. dog U 1965.325 V, 1966.177 V, 1971.867 Ø, 1972.666 V. Om et tilfælde, hvor der var opnået fristforlængelse for det betingede skøde, men ikke for et af sælgeren udstedt pantebrev, U 1978.729 V.

35. U 1971.867 Ø.

36. Se i øvrigt om det her behandlede spørgsmål artikler af H. Krag Jespersen, Jens Gabe og Knud Illum. U 1966 B.9 ff, 13 ff, 80 ff og 113 f samt v. Eyben: Formuerettigheder s. 270 f og LPK s. 100 f.

førelse i tingbogen af en panteret i udstykket parcel kan derfor ikke antages at bestå.

Derimod antages det, at *køberen* af en udstykket parcel kan give pant i parcellen uden hensyn til forskriften i TL § 10, stk. 1, således, at pantebrevet kan indføres i tingbogen og ligesom skødet forsynes med påtegning om stedfunden tinglysning og om den for skødets og dermed også for panterettens endelige lysning fastsatte frist. Ganske vist kan man også i dette tilfælde undertiden klare sig med en lysning af panteret i den samlede ejendom, men således, at panteretten efter stedfunden udstykning indskrænkes til det udstykkede areal³⁷. Men dette forudsætter, at sælgeren giver sit samtykke til pantsætningen og indgår på at tåle, at panthaveren om fornødent søger fyldestgørelse i hovedejendommen uden hensyn til, at købet ikke gennemføres, enten fordi udstykningstilladelse nægtes, eller fordi køberen ikke opfylder vilkårene for salget. Skal køberen tilvejebringe midler til den forlangte udbetaling, til ejendommens bebyggelse etc., vil det imidlertid kunne være af betydning for ham, at han kan give sikkerhed i den købte parcel, selv om sælgeren ikke vil indgå på at lade hovedejendommen hæfte for pantegælden. Hvor der ikke er grund til at tvivle om muligheden for udstykningens gennemførelse, er den sikkerhed, som panthaveren derved opnår, ikke væsentlig ringere end i andre tilfælde af pantsætning af ejendom, som køberen besidder i henhold til et betinget skøde. Den ikke særlig klare bestemmelse i TL § 10, stk. 1, er derfor ikke til hinder for, at køberen af en udstykket parcel giver panteret i den erhvervede parcel³⁸. Kun må det angives i pantebrevet, at retten er betinget af udstykning³⁹.

Ifølge TL § 23, stk. 1, er det en betingelse for, at arealoverførsel kan registreres i matriklen, at det overdragne areal er relaxeret. Foreløbig tinglysning

37. Se f.eks. U 1963.819 V.

38. I denne retning også J. Damsgaard i Fuldmægtigen 1932.57, V. Ravnsholt Rasmussen i Fuldmægtigen 1942.140, Fr. Vinding Kruse i U 1951 B 164, v. Eyben: Formueret-tigheder s. 271 f, men derimod V. Schlegel i U 1932 B 169 ff.

39. U 1930.327 V, 1962.528 V, jfr. V.L.T. 1950.369, sml. U 1931.405 Ø, 1945.203 Ø. At der fastsættes en særlig frist for pantebrevets lysning, er overflødigt, da det udslettes automatisk med skødets udslættelse, jfr. således om udlæg U 1976.841 V. En for pantebrevet fastsat frist er dog ikke uden videre forlænget ved forlængelse af fristen for skødets lysning, U 1978.729 Ø. Når udstykning er sket, kan endelig lysning ske uden yderligere påtegning på pantebrevet, U 1952.655 Ø. Det kan dog forlanges, at dommeren giver pantebrevet påtegning herom, U 1977.756 V.

I. Udstykning som betingelse for brugsoverdragelse

af relaxationer er derfor nødvendig til gennemførelse af arealoverførsler, hvorved der overføres areal fra behæftede ejendomme⁴⁰.

I. Udstykning som betingelse for brugsoverdragelse

For brugsrettigheder over landejendomme bestemte allerede frd. af 21. april 1847, at de ikke gyldigt kunne stiftes ud over 50 år over en del af en landbrugsejendom uden iagttagelse af udstykningsreglerne. Ved udstykningsloven af 1925 blev det for alle ejendomme bestemt, at ingen del af ejendommen må særskilt bortfæstes eller for et længere tidsrum end 10 år bortlejes, medmindre arealet er blevet udstykket. Forbud imod langvarig bortleje af en parcel af en samlet fast ejendom eller af et umatrikuleret areal findes nu i udstykningslovens § 16, stk. 1, hvorefter den længste tilladte varighed af brugsrettigheder over en del af en fast ejendom er lempet til 30 år. Den længste tilladte varighed af brugsrettigheder over en del af et umatrikuleret areal er dog 10 år. Ifølge § 3, stk. 1, i bkg. om udstykningskravet skal et dokument om brugsret over et areal for et længere tidsrum end 30 år før tinglysning være forsynet med vurderingsmyndighedens påtegning om, at arealet ikke er en del af en samlet fast ejendom. Efter bekendtgørelsens § 3, stk. 2, skal et dokument om brugsret over et umatrikuleret areal dog være forsynet med matrikelmyndighedens påtegning om, at arealet ikke er en del af en umatrikuleret ejendom. En foreløbig indførelse af lejekontrakten med frist til at berigtige udstykning strider ikke imod bestemmelserne i udstykningsloven og bkg. om udstykningskravet og må antagelig kunne finde sted uanset TL § 10, stk. 1⁴¹.

Ifølge § 4 i bkg. om udstykningskravet er bestemmelserne i § 3 om tinglysning af dokumenter om langvarige brugsrettigheder ikke til hinder for stiftelse af og tinglysning af dokumenter om tidsubegrænsede brugsrettigheder over grundarealer på højst 5 m² af en del af en samlet fast ejendom eller et umatrikuleret areal, når brugsretten alene angår ret til anbringelse af en teknisk indretning, for eksempel en mast, stander, antenne, transformer, brønd eller lignende. Tidsubegrænsede rettigheder til at anbringe en mast, der indgår i et strækingsanlæg, kan stiftes, selv om retten angår et større areal end 5 m². For servitutter over en del af en fast ejendom eller et umatrikuleret areal gælder

40. Om foreløbig tinglysning af hensyn til opfyldelse af betingelsen for gennemførelse af matrikulære forandringer se U 1945.998 Ø, jfr. også 1936.625 Ø, jmt.s skr. nr. 138 af 16. marts 1938.

41. U 1976.228 Ø.

ingen betingelse om tidsbegrænsning for, at de kan tinglyses⁴². Skønt ikke udtrykkeligt sagt i udstykningsloven må det antages, at kontrakter, der hjemler en forkøbsret eller lignende betinget erhvervelse af en del af en samlet ejendom, kan tinglyses, når retten dog ikke har en sådan aktuel karakter, at dokumentet kan betegnes som et skøde⁴³. Selv om udstykning ikke kan kræves på forhånd, er det imidlertid klart, at dispositionens endelige gennemførelse er betinget af, at udstykning til sin tid kan opnås.

J. Panterettens stilling ved udstykning og frasalg

Ud over at påse, at udstykningslovens krav om udstykning er iagttaget, skal dommeren tillige ved salg af et udstykket areal fra en tidligere samlet fast ejendom i en vis udstrækning påse, at der finder en klaring sted med hensyn til de begrænsede rettigheder, der hidtil har hvilet på den samlede ejendom. Dette gælder dog i ringeste mål med hensyn til de på den samlede ejendom hvilende pantehæftelser. Panthaverens retsstilling bliver kun berørt ved en udstykning på den måde, at der nu er mulighed for særskilt udlæg og salg på tvangsauktion af hvert af de matr. nr.e, hvori ejendommen er blevet delt ved udstykningen. Sælges en parcel, kan dette vel bevirke, at panteskylden forfalder, men ikke at panteretten ikke fortsat består. Panthaverens samtykke til udstykning kræves derfor ikke⁴⁴. Meget ofte vil det dog være en forudsætning for salget, at parcellen relaxeres af pantet, eller at pantegælden fordeles på parcellerne. Om dette sker, skal tinglysningsdommeren imidlertid ikke påse. Når der derfor ved salg oprettes nyt ejendomsblad for det frasolgte areal, skal de på hovedejendommen opførte panterettigheder blot overføres til det frasolgte areals blad, hvis dette ikke forud er frigjort for pantehæftelserne. Ved denne overførelse er en kort henvisning til hovedejendommens blad i tingbogen tilstrækkelig. Er der ikke grund til at antage, at panteretten i det frasolgte skal ophøre i den nærmeste fremtid, bør notatet i tingbogen dog være fuldstændigt⁴⁵. Er der på hovedejendommens blad noteret ejerpant, har hovedejendommens ejer dog ikke af den grund nogen panteret i det frasolgte areal, som dette skal frigøres for ved relaxsation eller kvittering⁴⁶. Ej heller kan ejerpantet noteres som en legitimation for køberen til at optage lån forud for

42. Den nærmere afgrænsning mellem brugsrettigheder og servitutter kan ofte give anledning til tvivl, jfr. herom Knud Illum: Servitutter s. 72 f, Tingsret s. 520 f samt U 1929.561 V, 1934.561 V, 1940.940 V, 1947.405 V, 887 V, 1954.1043 Ø, 1981.142 V, jfr. U 1942.160 Ø, V.L.T. 1939.185. Se også foran s. 68 f.

43. Jfr. foran s. 166.

44. U 1873.135.

45. Jfr. Komm. s. 204, LPK s. 238, v. Eyben: Formuerettigheder s. 394.

46. Utr. ØLK af 29. november 1944.

K. Om frigørelse for pant på grundlag af uskadelighedsattest

en til det nye ejendomsblad overført panteret. I så fald ville nemlig både hovedejendommen og det frasolgte kunne belastes med særskilte forprioriteter forud for bestående pant, hvorved ejerpantet ville blive dubleret.

Hvor der er tale om fraskillelse af et i forhold til den samlede ejendoms størrelse og værdi ubetydeligt jordstykke, og udskillelse kan ske uden nogen som helst fare for pantesikkerheden, kan panterettens overførelse dog undlades på grundlag af en uskadelighedsattest⁴⁷, TL § 22, sidste stk.

K. Om frigørelse for pant på grundlag af uskadelighedsattest

Indhentelse af panthavernes samtykke til, at et areal, som fraskilles en ejendom, frigøres for pantehæftelser, kan dog undlades, dersom der fremskaffes attest fra dommeren og to af ham tilkaldte, på dette område særlig kyndige mænd om, at en udskillelse af et i forhold til ejendommens størrelse og værdi ubetydeligt jordstykke kan ske uden nogen som helst fare for pantesikkerheden, hvorefter pantehæftelserne kan udslettes for det udskilte stykkes vedkommende, TL § 23, stk. 3, 1. pkt. Bestemmelsen finder også anvendelse ved sammenlægning og udstykning af ejendomme, TL § 21, stk. 2, og § 22, stk. 8. Efter TL § 23, stk. 3, 2. pkt., er nærmere forskrifter om fremgangsmåden ved afgivelse af uskadelighedsattester givet af justitsministeren i bkg. om t. i t. § 37. I reglen skal dommeren vælge to af de i retskredsen boende vurderingsmænd til ejendomsværdi og grundværdi. Dommeren kan dog i stedet for den ene af disse vælge en landinspektør⁴⁸, og i så fald er det ikke nødvendigt, at dommeren overværer åstedundersøgelsen. For dommerens medvirken gælder, at han enten kan medunderskrive uskadelighedsattesten eller tiltræde den af de to sagkyndige afgivne erklæring⁴⁹. I begge tilfælde må dommeren dog selvstændigt tage stilling til, om attestens udstedelse er forsvarlig, og han kan ikke uden videre henholde sig til mændenes erklæring. Kære og erstatningskrav kan derfor også støttes på, at dommeren ikke burde have medunderskrevet eller tiltrådt uskadelighedsattesten⁵⁰.

Om de synspunkter, hvorefter det skal afgøres, om uskadelighedsattest kan meddeles, er nogle vejledende regler givet i bkg. om t. i t. § 37, stk. 2. Ved

47. Se nfr.

48. Antaget at en landinspektør ikke kunne kære dommerens afslag på anmodning om at tiltræde uskadelighedsattest, da landinspektøren ikke kan optræde som procesfuldmægtig. Se ØLK omtalt i Fuldmægtigen 1991.10.

49. Utr. skr. fra jmt. af 22. juni 1931 samt herom og om adgang til kære skr. nr. 196 af 18. juni 1935.

50. Ved VLD af 28. januar 1993 fandtes en dommer at have begået ansvarspådragende fejl ved at udstede uskadelighedsattest vedrørende en ikke ubetydelig del af en ejendom, men frifandtes på grund af mangel på bevis for tab.

Kapitel V

vurderingen skal ikke blot den senest ansatte grundværdi tages i betragtning, men også en senere foregået, almindelig forskydning af priserne i handel ogandel og sidste købesum ved salget af den pågældende ejendom. Udstedelse af uskadelighedsattest bør kun finde sted, når det drejer sig om et i forhold til den således fundne værdi og til ejendommens areal ubetydeligt jordstykke. Som regel bør attesten kun gives, når det drejer sig om mindre grænseforskydninger mellem to naboejendomme eller jordstrimlers afgivelse til vejanlæg og lignende offentlige anlæg.

Selv om uskadelighedsattest aldrig bør gives med hensyn til et betydeligt jordstykke, uanset at adskillelsen på grund af ringe behæftelse kunne ske uden fare for pantesikkerheden, bør det dog nok ved afgørelsen tages i betragtning, om ejendommen er prioriteret til sin fulde værdi⁵¹. Selv om dette er tilfældet, er det dog ikke udelukket, at uskadelighedsattest kan udfærdiges⁵². Sker der et mageskifte, kan det tages i betragtning, at der samtidig erhverves et areal til gengæld⁵³. I særdeleshed gælder dette, hvor et mageskifte er kommet i stand under medvirken og med anbefaling af en nedsat jordfordelingskommission⁵⁴. Ved lysning af overdragelses- eller anerkendelsesdokumenter, der blot fastslår en allerede faktisk bestående grænse, vil man formentlig også kunne tage hensyn til den ringe sandsynlighed for, at panthaveren vil kunne hævde at have en mod den faktisk bestående grænse stridende ret⁵⁵. Ved afgørelsen af, om uskadelighedsattest skal søges fremskaffet, vil et vist hensyn også kunne tages til, at udstedelse af uskadelighedsattest efter omstændighederne kan være både simplere og billigere end fremskaffelse af samtykke fra panthaverne⁵⁶.

Dersom det areal, som agtes løst fra pantet, allerede er særskilt matrikuleret og udgør en selvstændig fast ejendom, falder tilfældet ikke ind under ordlyden af TL § 23, stk. 2. Men efter en analogi af bestemmelsen må en udslættelse af panteretten på grundlag af uskadelighedsattest dog kunne finde sted i forbindelse med en notering om ejerskifte⁵⁷.

51. V.L.T. 1941.317 og 1946.50. Ved ØLK omtalt i Fuldmægtigen 1991.96 fandtes reglerne om uskadelighedsattester hverken direkte eller analogt anvendelige i et tilfælde, hvor en bebygget ejendom på 1511 m² blev fraskilt et gods på 189 ha.

52. U 1939.608 V, 1942.1006 Ø, jfr. 1975.989 V.

53. U 1944.1017 V, jfr. 1957.632 Ø.

54. Se nu lovbekendtgørelse nr. 231 af 25. marts 1994. – Jfr. utr. VLK af 30. september 1944 og U 1953.318 H.

55. Jfr. herved retstilfældet i V.L.T. 1946.50.

56. Til belysning af, under hvilke betingelser TL § 23, stk. 3, kan anvendes, kan tillige henvises til afgørelserne i U 1928.984 Ø, 1936.742 H, 1937.800 V, 1942.365 V, V.L.T. 1958.94, U 1959.272 H. Se også kendelsen omtalt i Fuldmægtigen 1991.96.

57. U 1939.1172 Ø, jfr. V.L.T. 1958.94.

Skønt TL § 23, stk. 3, kun angår tinglysningssspørgsmål, må det tillige ved bestemmelsen anses forudsat, at panthaveren i de i bestemmelsen omhandlede tilfælde ikke kan gøre krav på nogen del af det for afståelsen ydede vederlag. Uden hensyn til, hvad der i øvrigt måtte antages om panthaverens ret til surrogater for pantet, kan vederlaget derfor udbetales til ejendommens ejer. I ekspropriationstilfælde er der klar lovhjemmel til at udbetale erstatning til ejeren, når ekspropriationsindgrebet er ubetydeligt i forhold til ejendommens størrelse og værdi og ikke indebærer nogen fare for pantesikkerheden⁵⁸.

L. Om servitutters behandling ved udstykning

Uden for sit egentlige område er bestemmelsen i TL § 23, stk. 3, anvendt analogisk på pålæg af servitutter som f.eks. oversigtservitutter ved vejkrøds. For så vidt en servitutbestemmelse er så lidet tyngende, at lysningen under hensyn til ejendommens størrelse eller værdi kan ske uden nogen som helst fare for pantesikkerheden, er det antaget, at servituten uden samtykke fra forpanthavere kan få tillagt prioritet forud for disse, og at tinglysning kan ske anmærkningsfrit på grundlag af uskadelighedsattest⁵⁹. Analogiens berettigelse er dog tvivlsom; bestemmelsen i TL § 23, stk. 3, jfr. § 22, sidste stk., er givet for at lette ejerskifte, der ellers kunne støde på uovervindelige hindringer. For servitutternes vedkommende er fortrinsretten ikke nødvendig for rettens stiftelse, men har kun til formål at sikre den en fortrinsret under påfølgende tvangsauktion. Ved servitutter bør man derfor i ganske særlig grad indskrænke anvendelsen af uskadelighedsattest til hæftelser, der har offentlig interesse; for private servitutters vedkommende synes der at savnes rimelig grund til at fravige den almindelige prioritetsorden⁶⁰.

58. Se § 23, stk. 2, i lovbg. nr. 522 af 4. juli 1991 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom og § 64, stk. 2, i lovbg. nr. 532 af 20. juni 1994 om offentlige veje. Se også Lars Ramhøj i U 1991 B 69 om anvendelsen af disse bestemmelser.

59. U 1938.1002 Ø, jfr. jmt.s skr. nr. 215 af 6. september 1933 og nr. 169 af 22. juli 1937, samt Fr. Vinding Kruse i U 1937 B 36.

60. Det bemærkes i denne sammenhæng, at rpl. § 573, stk. 2, 1. pkt., som formuleret ved lovændringen i 1978 nu giver fogedretten adgang til at bestemme, at byrder med sekundær prioritet skal overtages af køberen ud over auktionsbudet, såfremt den skønner, at de ikke påvirker ejendommens salgsværdi nævneværdigt. Ved kendelsen i U 1936.141 V er det antaget, at en uskadelighedsattest, der knytter sig til et skøde, skal tinglyses, for at det kan fremgå af tingbogen, at der er sket ændring i panterettens omfang; TL § 23, stk. 3, stiller dog ikke krav herom; og da dommeren skal notere på skødet og genparten, hvilke legitimationspapirer der har været forevist ved lysningen, og denne regel også synes at være anvendelig på uskadelighedsattesten, synes en tinglysning af denne at være overflødig, jfr. også Fr. Vinding Kruse i U 1937 B 36, jfr. Komm. s. 208 og LPK s. 241, og kendelsen følges næppe i almindelig tinglysningspraksis.

Kapitel V

Også for servitutternes vedkommende var det tidligere almindeligt, at man ved overførelsen af et fra hovedejendommen afhændet jordstykke til et nyt blad i realregistret uden videre overførte samtlige hæftelser, der hvilede på hovedejendommen, til det udstykkede areal. Da imidlertid en servitut meget ofte kun angår en begrænset del af ejendommen, kom foliet til at indeholde en mængde hæftelser, som faktisk slet ikke mere vedkom den pågældende ejendom. Ved brugen af realregistret måtte man da ofte undersøge en lang række dokumenter, som viste sig at være uden betydning for ejendommens retsforhold. For at opnå en udrensning af sådanne døde noteringer foreskriver TL § 22, stk. 1, at der, forinden en udstykning fuldbyrdes ved tinglysning af skøder på de enkelte grundstykker, skal foreligge en attest fra dommeren om, hvorvidt de på ejendommen tinglyste servitutter påhviler hele ejendommen eller kun enkelte af de grundstykker, hvori den ønskes delt, og da hvilke. Som grundlag for denne attest kan dommeren forlange en erklæring fra en landinspektør om det nævnte spørgsmål⁶¹. Den attest, som dommeren udsteder, danner herefter grundlag for, i hvilken udstrækning de stamejendommen påhvilende servitutter overføres til det udstykkede jordstykkets blad i tingbogen, samt eventuelt for udslettelse af servitutter på stamejendommens blad, fordi de kun angår den udstykkede del af ejendommen⁶². Den stedfindende undersøgelse kan naturligvis tillige forenes med en undersøgelse af, hvorvidt de på ejendomsbladet noterede servitutter måtte være helt bortfaldet og derfor kan udslettes i medfør af TL § 20.

Udtryksmåden i TL § 22, stk. 1, er for så vidt mindre nøjagtig som en udstykning fuldbyrdes i og med dens registrering i matriklen, og udstykningen som sådan medfører ikke, at der skal finde en fordeling af servitutter sted. Om udstykningen sker der kun notering i ejendommens arealrubrik⁶³. Dette har bl.a. den uheldige følge, at den tingbogen meddelte tilførsel om byrder bliver unøjagtig. Er der f.eks. noteret en byrde på matr. nr. 5 av, er forholdet måske i virkeligheden det, at hæftelsen også hviler på det fra matr. nr. 5 av udstykkede matr. 5 ax. Dette kan kun konstateres ved at sammenholde servitutdokumentet med matrikelkortet eller andet kortmateriale, som viser ejendommenes grænser efter udstykningen. Har udstykning fundet sted efter hæftelsens notering, må man derfor tage tingbogens angivelse af, på hvilket matr. nr. servituten hviler, med alt muligt forbehold, indtil der ved tinglysning af skøder på

61. Da det afhænger af dommerens skøn under sagens behandling, om servitutattest skal kræves, synes det ganske uden hjemmel at afvise et skøde på grund af manglende attest, jfr. U 1954.191 Ø. Det er endog tvivlsomt, om der er hjemmel for at sætte en frist for fremskaffelse af attesten.

62. Om formen for notering se Komm. s. 200.

63. Se derimod om sammenlægning nfr. s. 203 ff.

parcellerne oprettes særskilte ejendomsblade for disse, og servitutterne fordeles på parcellerne efter bestemmelsen i TL § 22, stk. 1.

Skønt TL § 22, stk. 1, kun nævner servitutter, må bestemmelsen finde tilsvarende anvendelse på andre lignende hæftelser, f.eks. på en partiel brugsret⁶⁴ eller en forkøbsret til en del af ejendommen⁶⁵. Om bestemmelsen også kan anvendes analogt ved lysningen af hæv, der ikke forudsætter udstykning, er tvivlsomt⁶⁶.

Efter bestemmelsen i TL § 22, stk. 1, 2. pkt., kan tinglysningsdommeren forlange en erklæring fra en landinspektør om fordelingen af servitutterne på de udstykkede parceller. Landinspektøren bør enten ved eftersyn af tingbogen eller efter omstændighederne ved at rekvirere udskrift af servituddokumentet gøre sig bekendt med indholdet af servitutterne, inden undersøgelsen i marken finder sted. Selv om landinspektøren har afgivet erklæring om, at en servitut er uden betydning for den udstykkede parcel eller for restejendommen, må dommeren dog prøve denne opfattelses rigtighed ud fra tingbogen og dokumentet selv⁶⁷. Om fornødent må dommeren ud over erklæring fra en landinspektør indhente oplysninger fra parterne, hvilket undtagelsesvis må kunne ske under et retsmøde. Kan det ikke afgøres med sikkerhed, hvilke arealer servituten angår, må den noteres på de matr. nr.e, for hvilke den eventuelt kan have betydning⁶⁸. Er der til en servitut knyttet særlige forpligtelser, f.eks. med hensyn til vedligeholdelse af vej, kan forpligtelsen efter udstykningen hvile på arealer uden for vejen, og hertil må hensyn tages⁶⁹.

Er en servitut udslettet efter § 22 for en del af ejendommen eller ikke overført til nyt ejendomsblad, kan det medføre, at der er ringere sikkerhed for, at den kan overleve en tvangsauktion. Dette er dog ikke til hinder for servitutts begrænsning, idet den eneste følge vil være, at den servitutberettigede vil blive berettiget til erstatning af statskassen efter TL § 32. Viser det sig derimod, at udslettelsen er sket med urette, skal servituten på ny indføres på det ejendomsblad, hvor den med urette er slettet⁷⁰.

64. U 1930.567 V.

65. Se herved også U 1937.372 V. TL § 22 er ikke anvendelig i tilfælde, hvor udstykning og det første salg er sket før tinglysningsloven, U 1929.126 V.

66. Jfr. U 1954.594 Ø, hvor fornøden klarhed fandtes at være til stede uden servitutattest.

67. John Knox i U 1929 B 223 ff, jfr. Fr. Vinding Kruse smst. s. 227 ff. – Jfr. endvidere U 1960.73 H og hertil i Juristen 1960 Fr. Vinding Kruse s. 215 f og 320 ff, Fl. Tolstrup s. 290 ff samt Harald Petersen s. 471 ff.

68. U 1976.793 Ø.

69. U 1960.223 V.

70. Om retsstillingen, hvis der i mellemtiden er lyst præjudicerende rettigheder, nfr. s. 358.

M. Grundbyrders behandling ved udstykning

Med hensyn til grundbyrder gælder efter TL § 22, stk. 2, en strengere regel; for disse byrders vedkommende tillader tinglysningsloven ikke som ved panterettigheder en solidarisk hæftelse for ejerne af de ved udstykningen fremkomne ejendomme. En forholdsmæssig fordeling af grundbyrdeforpligtelsen ville, navnlig når den årlige ydelse er ringe, betyde en uhensigtsmæssig splittelse af pligten til at erlægge ydelsen og er i almindelighed forbudt. Påhviler der en ejendom tinglyste grundbyrder, skal der derfor, forinden tinglysning af skøder på de enkelte grundstykker finder sted, foreligge attest fra dommeren om, at nævnte grundbyrder *enten* er blevet afløst efter reglerne i lov nr. 505 af 28. september 1918 *eller* på anden måde ophørt *eller* er blevet lagt på et enkelt jordstykke⁷¹.

Ved anvendelse af bestemmelsen om grundbyrderne behandling i udstykningstilfælde må man være opmærksom på, at en begrænsning af grundbyrden til et enkelt matr. nr. i reglen må forudsætte et samtykke fra den til grundbyrden berettigede⁷². Vil den berettigede ikke give sit samtykke, kan udstykningen derfor kun gennemføres, når grundbyrden afløses. I enkelte tilfælde kan hæftelser, der henføres under grundbyrderne, navnlig restskyld for anlægsbidrag til det offentlige, imidlertid have en sådan karakter, at de hverken kan afløses eller uden samtykke fra den berettigede fordeles eller indskrænkes til et enkelt matr. nr. I et sådant tilfælde er det antaget, at den fulde hæftelse kunne overføres til samtlige udstykkede jordstykker, der herefter måtte antages at hæfte solidarisk for ydelsen⁷³.

Vejafgifter og lignende byrder med gensidig pligt indtager efter TL § 22, stk. 2, 2. pkt., en særstilling. For disse hæftelsers vedkommende kan der ske en fordeling på de enkelte grundstykker; men en sådan fordeling må ikke tilstedes, når den efter dommerens skøn må anses for upraktisk være sig på grund af de pålignede bidrags ubetydelige størrelse, opkrævningsvanskelig-

71. At tinglysningslovens regler også finder anvendelse på de i forhold til lov nr. 46 af 29. marts 1904 omhandlede afløsningssummer, er udtrykkeligt udtalt i utr. skr. fra jmt. af 2. juli 1927.

72. Jfr. herved HRT 1862.664, U 1881.503 H, 1904.A274, 1912.45 H, 1932.359 V, 1937.157 V smh. med U 1878.551 H.

73. U 1928.377 Ø. Se herimod Komm. s. 202 f, U 1951 B 165. Den anførte afgørelse i U 1933.361 Ø angår formentlig ikke det omhandlede spørgsmål. I tilfælde, hvor der påhviler ejendomme solidarisk forpligtelse til vedligeholdelse af en kirke i overensstemmelse med § 25 i lov nr. 100 af 15. maj 1903, er det af kirkeministeriet gjort gældende, at der savnes hjemmel såvel til at afløse forpligtelsen uden overenskomst med de andre kirkeinteressenter som til at begrænse forpligtelsen til stamejendommen. Skal udstykningen derfor fremmes, synes det i mangel af mindelig overenskomst kun at kunne ske ved at lade hæftelsen hvile solidarisk på samtlige matr. nr.e.

heder for den grundbyrdeberettigede og lignende; og ved ingen fordeling må der pålægges de enkelte grundstykker solidarisk ansvar.

For vejafgifter og lignende byrder gælder ligesom for servitutter, at de kan være særligt knyttet til enkelte dele af ejendommen. F.eks. kan det være, at kun en del af ejendommen har ret til benyttelsen af vej; dels fordi den berettigede synes at kunne modsætte sig en adskillelse af ret og pligt, dels for at man ikke skal komme i strid med forbudet mod rent ensidige grundbyrder, bør en vejafgift ved udstykning ikke uden videre fordeles på samtlige parceller, men eventuelt kun på de matr. nr.e, som efter udstykningen har vejret. En forpligtelse til at sætte og vedligeholde hegn bør kun pålægges det eller de jordstykker, som støder op til det pågældende hegn. Det ville derfor have været rimeligere at knytte bestemmelsen om vejbidrag o. lign. direkte til TL § 22, stk. 1, således at det først og fremmest blev at afgøre, i hvilken udstrækning ydelsen vedrørte de ved udstykningen fremkomne arealer⁷⁴; derefter måtte der kunne finde en indskrænkning af hæftelsen sted til de matr. nr.e, som ydelsen vedrører; endelig burde der for det tilfælde, at sådan indskrænkning forringede byrdens sikkerhed ved tvangsauktion, være åbnet adgang til erstatning efter TL § 32. Selv uden udtrykkelig hjemmel i tinglysningsloven synes det imidlertid rimeligt at antage, at dommeren efter en analogi af TL § 22, stk. 1, også kan forlange landinspektørerklæring om, hvilke arealer retten vedrører, og benytte denne som udgangspunkt for en fordeling. Angår den til byrden svarende ret flere forskellige matr. nr.e, uden at der opnås sikker oplysning om, hvorledes byrden skal fordeles, bør spørgsmålet eventuelt kunne afgøres ved almindelig rettergang. Det synes da tilstrækkeligt at tilføre tingbogen, hvilke ejendomme byrden skal fordeles på⁷⁵. At hæftelsen under ingen omstændigheder kan påhvile ejendommene solidarisk efter udstykningen, fremgår såvel af det udtrykkelige forbud i TL § 22, stk. 2, som af grundsætningen i TL § 22, stk. 1⁷⁶. Medfører fordelingen, at byrden går tabt på tvangsauktion, taler meget for at tillægge den berettigede erstatning efter analogien af TL § 32. Til en afløsning af byrden savnes der almindelig hjemmel uden for tinglysningsloven, og TL § 22 kan næppe antages at give særlig hjemmel for en afløsning, som også måtte forudsætte en ændring af retsforholdet med hensyn til den til byrden svarende ret⁷⁷.

74. Jfr. således vandløbslovens § 67.

75. U 1930.186 V.

76. Er der derfor før eller efter tinglysningsloven pålagt flere selvstændige ejendomme solidarisk forpligtelse med hensyn til ydelser af den her omhandlede karakter, må hæftelsen ved udstykningen begrænses til en andel af det solidariske ansvar.

77. Jfr. LPK s. 234. Se dog Komm. s. 201 f, Fr. Vinding Kruse i U 1930 B 127.

Kapitel V

Går den ejendommen pålagte forpligtelse kun ud på, at der skal svares bidrag til en vej i forhold til den nytte, som ejendommen har af vejen, behøver fordeling ikke at ske på de jordstykker, som efter udstykningen har ret til vejen⁷⁸. Tilsvarende gælder om forpligtelsen til at yde bidrag til digelag, pumpelag, kystsikringslag eller anden lignende ufikseret byrde efter vandløbslovgivningen⁷⁹.

Af Fr. Vinding Kruse antoges det, at TL § 22, stk. 2, også er anvendelig på aftægtskontrakter⁸⁰. Da aftægtsydelser i almindelighed ikke henregnes under grundbyrder efter loven af 1918, er resultatet ikke sikkert. Aftægtsydelser kan ikke henregnes til ydelser med gensidig pligt, og ved salg af et areal af ejendommen ville der derfor ikke af denne grund kunne ske fordeling af ydelsen. Da en afløsning af ydelserne ville forudsætte aftægtsmandens samtykke, vil denne opfattelse medføre, at aftægten kan danne en uoverstigelig hindring for udstykningens gennemførelse. Det synes derfor mere rimeligt at antage, at aftægten ligesom en panteret kan bevare sikkerhed i alle matr. nr.e; dog må sagens natur medføre, at det personlige ansvar for aftægtsydelsen kun kan påhvile ejeren af det areal, som nærmest må betegnes som hovedejendommen.

Har flere ejendomme haft samme blad i tingbogen uden dog at udgøre en samlet fast ejendom i udstykningslovens forstand, er TL § 22 i og for sig ikke anvendelig. Alligevel må dommeren dog ved frasal og oprettelse af nye ejendomsblade have sin opmærksomhed henvendt på, at rettigheder, der kun vedrører enten den solgte ejendom eller det eller de jordstykker, som sælgeren beholder, i fornøden udstrækning udslettes efter TL § 20.

II. Sammenlægning

En sammenlægning af to eller flere selvstændige ejendomme til én er ligesom en udstykning væsentligst en matrikulær foranstaltning, hvis materielle og formelle betingelser påses overholdt af matrikelmyndighederne. Om den foretagne sammenlægning modtager tinglysningsdommeren meddelelse til notering i tingbogen; virkningen af sammenlægningen er, at de sammenlagte

78. Om adgangen til at pålægge forpligtelser af denne art efter tinglysningsloven, Knud Illum: Servitutter s. 72. – Om en vejforpligtelse, der var pålagt flere ejendomme i forhold til areal, derimod U 1961.419 V, hvis rigtighed er tvivlsom.

79. Om mergelforpligtelse se U 1943.915 V smh. med U 1936.382 V, 1938.954 V, 1939.887 V, 1940.946 V; om undtagelsesvis udslettelse for et enkelt matr. nr., fordi dette ikke har nævneværdig værdi, U 1934.552 V.

80. Komm. s. 201 og LPK s. 235. Se om spørgsmålet også W.E. v. Eyben i Juristen 1951.65 f samt Philip Treschow i Juristen 1964.73.

A. Adkomst som betingelse for sammenlægning

ejendomme udgør en samlet fast ejendom, over hvis enkelte bestanddele der fremtidigt kun kan disponeres særskilt efter opnået udstykningstilladelse. Herved må det erindres, at en egentlig sammenlægning af faste ejendomme ikke foreligger, blot fordi to eller flere matr. nr.e er opført i tingbogen på samme ejendomsblad efter bestemmelsen i TL § 19, stk. 2, jfr. § 16 i cirkl. om t. En sådan tingbogsnotering er ikke til hinder for, at de pågældende matr. nr.e på ny adskilles ved overdragelse, eller for at de særskilt behæftes efter ejerens ønske. Bortset fra bogføringen betragtes jordstykkerne som selvstændige faste ejendomme. Når de pågældende matr. nr.e grænser sammen, foretages en egentlig sammenlægning derved, at mtr. nr.ene sammenlægges til ét. I andre tilfælde bibeholdes de hidtidige matr. nr.e, og ejendommen anføres i matriklen som en samlet fast ejendom, jfr. udstykningslovens § 8 sammenholdt med § 2, stk. 1⁸¹. En sammenlægning er oftest nødvendiggjort ved en samlet begbelse af ejendommene eller anden anvendelse af disse samlet.

A. Adkomst som betingelse for sammenlægning

Da en egentlig matrikulær sammenlægning med deraf følgende forbud mod adskillelse uden matrikelmyndighedernes godkendelse kan skabe vanskelige spørgsmål med hensyn til den indbyrdes retsstilling på tvangsauktion over den samlede ejendom, kræves der ligesom ved udstykning en vis regulering af private rettigheder over de sammenlagte dele af den nye ejendom. Men ved sammenlægningen kræves det, at denne afklaring tilvejebringes forud for den matrikulære ændring. Derfor stiller udstykningsloven i § 26 krav om, at det, allerede inden sammenlægningen registreres i matriklen, skal godtgøres, at ejendommene tilhører samme ejer, og at bestemmelserne om pantehæftelser i TL § 21 er iagttaget. At disse betingelser er opfyldt, påses af matrikelmyndigheden ved, at der skal foreligge attest herom fra dommeren.

Af bestemmelsen i udstykningslovens § 26 ses, at dommeren ikke kan udstede den omhandlede attest, og at sammenlægning ikke kan foretages, hvis flere forskellige i tingbogen er noterede som ejere af de ejendomme, som agtes sammenlagt⁸². Er der i tingbogen forud for tinglysningsloven noteret adkomstmangel, synes det at være en konsekvens heraf, at attesten først bør

81. Efter lbrn. skr. nr. 158 af 9. august 1939 kendetegnes den egentlige sammenlægning i forhold til tingbogskontoret derved, at der forud for den matrikulære forandring er indhentet attest fra dommerkontoret, og der i meddelelsen fra matrikelmyndighederne er henvist til denne attest.

82. Om ejendomme tilhørende ægtefæller lbrn. skr. nr. 183 af 23. juni 1944. – Ej heller bør ejendom erhvervet ved betinget skøde sammenlægges med anden ejendom. Flere ved samme betingede skøde erhvervede ejendomme bør dog kunne sammenlægges med sælgerens samtykke, men næppe uden dette.

udstedes, når adkomstmangelen er berigtiget – om fornødent ved anvendelsen af TL § 20, TL § 52 a eller ved ejendomsdom. Arealer, som før jordfællesskabets ophævelse i 1791 var til brug for samtlige bymænd eller hartkornsejere, og som til stadighed har været registreret i matriklen til denne brug, formodes nu ifølge udstykningslovens § 46, stk. 1, at tilhøre vedkommende kommune. Spørgsmålet om ejendomsret dertil afgøres efter TL § 52 a, jfr. udstykningslovens § 46, stk. 2.

B. Panthavernes stilling ved sammenlægning

Med hensyn til pant i de matr. nr.e, der agtes sammenlagt, skal der ifølge TL § 21, stk. 1, for matrikelmyndighederne foreligge attest fra dommeren om, at der mellem de tinglyste panthavere i ejendommene har fundet et opgør sted, hvorved hæftelsernes indbyrdes prioritet er blevet fastlagt, eller om, at ejendommene er undergivet de samme hæftelser, eller at kun den ene af ejendommene er behæftet⁸³. Den nævnte fastlæggelse af prioriteten skal ske ved tinglyst påtegning på pantebrevene. Er det i øjeblikket umuligt at skaffe påtegning, eller nægter en panthaver at give påtegning, kan sammenlægningen dog tillades efter TL § 21, stk. 2, når der enten stilles en efter dommerens skøn betryggende sikkerhed for den pågældende panterets indfrielse, eller der skaffes attest som i § 23, stk. 3, foreskrevet, om at sammenlægningen ikke kan medføre nogen som helst fare for pantesikkerheden. I disse tilfælde fastsættes prioritetsforholdet af dommeren.

Efter disse regler vil det normalt være muligt at gennemføre en sammenlægning også uden panthavernes medvirken. Er talen om ejendomme, der må antages prioriterede ud over værdien, vil kravet om sikkerhedsstillelse dog i reglen være en uovervindelig hindring for sammenlægningen⁸⁴.

C. Om tilfælde, hvor panteret er stiftet før udstykningsloven eller kun samnotering er foretaget

Ifølge landbrugslovens § 2, stk. 2, omfatter en landbrugsejendom jorder, som i matriklen er noteret som en sådan ejendom. Til en landbrugsejendom henregnes tillige arealer, som ved ejendomsvurderingen er vurderet under ejendommen, og lbrm. lader i medfør af landbrugslovens § 2, stk. 3, sådanne arealer notere som dele af de landbrugsejendomme, hvortil de hører. De jorder,

83. Dommerattest kræves ikke ved sammenlægning af flere matrikelnumre, der samlet er opdelt i ejerlejligheder, jfr. U 1989.426 V.

84. Om panthavernes stilling, når ejeren af bygning på lejet grund erhverver grunden, se U 1980.942 V, 1981.598 Ø og 1991.341 V. Se også Lars Ramhøj i U 1982 B 251 og Hans Willumsen i U 1983 B 13.

D. Om byrders retsstilling efter sammenlægning

der er noteret som en landbrugsejendom, og jorder, som er vurderet sammen med de noterede jorder, udgør ifølge udstykningslovens § 2, stk. 2, en samlet fast ejendom. Bestemmelsen i landbrugslovens § 2, stk. 3, medfører dog, at jorder uden landbrugspligt, som er tilladt fraskilt indenfor de seneste 5 år, før noteringen søges foretaget, ikke er en del af den samlede faste ejendom, selv om de er vurderet sammen med den. TL § 21 bringes ikke i anvendelse ved samnoteringer⁸⁵, og en tidligere stiftet panteret i en del af ejendommen kan derfor fortsat bestå. Da samvurderinger ikke fremgår af tingbogen, er det fortsat muligt at belåne den noterede landbrugsejendom og de sammen dermed vurderede jorder særskilt. Ved tvangsauktion over sådanne samvurderede ejendomme kan det være nødvendigt at realisere delene særskilt. Efter landbrugslovens § 35, stk. 4, kan udstykning af en landbrugsejendom og ophævelse af landbrugspligten derfor tillades i det omfang, hvori det ved tvangsauktion viser sig nødvendigt af hensyn til panterettigheder, der alene hviler på en del af ejendommen.

Er der lovligt lyst panteret i en enkelt af de til en fast ejendom hørende parceller, kan der også ske en ombytning af pantebrevet med et andet pantebrev af samme indhold, når det kan antages, at optagelsen af det nye lån er nødvendig til indfrielsen af det gamle⁸⁶. En særskilt pantsætning kan foretages, når der med særlig hjemmel i lovgivningen er optaget lån til afløsning af en grundbyrde, der har hvilet på et enkelt matr. nr. af en samlet landbrugsejendom⁸⁷.

D. Om byrders retsstilling efter sammenlægning

Vanskeligheder, der svarer til dem, der kan opstå, hvor forskellige panterettigheder haves over særskilte dele af en samlet fast ejendom, opstår også, hvor man på tvangsauktion over den ved sammenlægningen fremkomne ejendom skal fastslå prioritetsstillingen for servitutter og andre byrder på ejendommen. Af praktiske grunde kræver tinglysningsloven dog ikke disse vanskeligheder løst på forhånd, idet man ikke har ment, at nytten ved en fastlæggelse af prioritetsforholdene på dette punkt ville svare til besværet og bekostningen derved. En servitut, der hviler på det areal, der nu sammenlægges med et andet

85. U 1935.393 Ø, jfr. oså 1932.393 Ø, V. Ravnholt Rasmussen i Juristen 1936.16 ff og 20 ff. Om kritik af denne ordning H.H. Vimmerslev i Juristen 1939.361 f.

86. Utr. skr. fra jmt. af 15. februar 1930. Om lysning af overtagelsesobligationer U 1932.393 Ø, jfr. 1933.592 Ø. Hvor de forskellige matr. nr.e af en landejendom således er forskelligt behæftede, kan panteret indrømmes en ny kreditor med forskellig prioritet, f.eks. 1. prioritet i ét jordstykke og 2. prioritet i et andet, se nævnte skr. fra jmt. Skal panteretten i et enkelt matr. nr. udvides, må det dog efter TL § 10 ske til hele ejendommen, U 1933.592 Ø.

87. U 1937.566 V, men derimod 1930.152 Ø, jfr. K. Bruun Andersen i U 1930 B 150 f.

til ét matr. nr., kan derfor noteres som hvilende på det hidtidige areal, hvorom udtrykkelig bemærkning bør gives i tingbogen⁸⁸. Om stillingen på tvangsauktion bestemmer imidlertid TL § 21, stk. 3, følgende: Ved tvangsauktion over en sammenlagt ejendom ansættes de før sammenlægningen bestående servitutters, brugsrettigheders, grundbyrders og lignende byrders andel i købesummen, hvis de ikke fuldt dækkes, ved et skøn af fogeden under hensyntagen til forholdet mellem værdien af den byrderne vedkommende del af ejendommen og den samlede værdi af ejendommen⁸⁹.

Den anførte bestemmelse i tinglysningsloven er ikke ganske klar og udtømmende. For det første afgør bestemmelsen ikke, under hvilke betingelser der på auktionen kan finde alternativt opråb sted med den følge, at servitutter og lignende byrder, der hvilede på et enkelt matr. nr., bortfalder ved opråbet. Finder sådant alternativt opråb sted, synes det temmelig vilkårligt at ville lægge forholdet mellem den samlede ejendoms værdi og det jordstykke, hvorpå byrden hviler, til grund for den andel i auktionskøbesummen, som tillægges servituthaveren. Det, som øjensynlig bør tilsigtes ved opgørelsen, må være, at sammenlægningen ikke kommer servituthaveren til skade. Dette resultat kan nås, når man beregner den andel af købesummen, som kan antages at svare til det pågældende jordstykkets værdi, i forhold til den samlede ejendoms værdi og derfra trækker den pantegæld, der forud for sammenlægningen hvilede på arealet med prioritet forud for servituten. Det således udfundne beløb er det, som kan tillægges servituthaveren på auktionen. Hermed når man også til en afgørelse af, under hvilke betingelser der kan gives hammerslag efter alternativt opråb. Det kan kun gives, dersom servituthaveren ikke ved den angivne beregning opnår fuld dækning. Ville der blive fuld dækning til servituthaveren, må man i stedet lade køberen overtage byrden.

Når en sammenlægning har fundet sted og af matrikelmyndighederne er meddelt tinglysningsdommeren, oprettes et fælles ejendomsblad for de hidtidige ejendomme (forudsat at de ikke tidligere har haft et sådant); på det nye ejendomsblad skal da for fremtiden kun kunne opføres nye rettigheder, der stiftes over den samlede ejendom, TL § 21, stk. 4 og 5.

For det tilfælde, at en ikke pantsat ejendom eller et stykke af en sådan tillægges en anden ejendom, således at den ikke atter kan fraskilles sidstnævnte ejendom uden matrikelmyndighedernes tilladelse, afgives dommerens attest efter § 21 uden videre. Men til gengæld bestemmer TL § 24, at tinglyste

88. Jmt.s skr. nr. 165 af 15. november 1927.

89. Bestemmelsen finder også anvendelse i tilfælde, hvor en ejendom ligger i flere retskredse, og hvor rettigheder som følge heraf er blevet tinglyst med forskellig prioritetsstilling i retskredsene, jfr. U 1984.639 V.

hæftelser på den sidstnævnte ejendom da fremtidig hviler på den tillagte ejendom eller det tillagte stykke, dog med prioritet efter de muligt resterende byrder på den tillagte ejendom eller det tillagte stykke. Denne regel er en naturlig konsekvens af bestemmelsen i TL § 10, stk. 1, og forhindrer, at en begrænset ret over ejendommen medfører en senere adskillelse af de sammenlagte arealer. Også i henseende til anvendelsen af TL § 24 må det imidlertid antages, at bestemmelsen ikke finder anvendelse ved en blot samnotering af matr. nr.e som hørende til en landbrugsejendom⁹⁰.

E. Videreopdeling og sammenlægning af ejerlejligheder

Opdeling af en ejendom i ejerlejligheder kan ikke finde sted, hvis matrikulær udstykning af ejendommen er mulig, jfr. ejerlejlighedslovens § 3. Opdeling i ejerlejligheder er således subsidiær i forhold til matrikulær udstykning.

Ejerlejlighedsloven tager derimod ikke stilling til spørgsmålet om videreopdeling og sammenlægning af enkelte ejerlejligheder. Derimod er det forudsat i bkg. om t. i t. § 28, at der kan ske forandringer i ejerlejlighederne, bl.a. således at flere ejerlejligheder slås sammen til en, at en ejerlejlighed opdeles til flere, eller at dele af en ejerlejlighed fraskilles den for at afgives til en anden. Hertil antages det ikke, at der skal indhentes samtykke fra andre lejlighedsejere, medmindre vedtægten foreskriver andet⁹¹. Om ændringen skal der ske anmeldelse, hvorved de om ejendommens opdeling givne regler i det væsentlige finder anvendelse. Ved ændring af ejerlejlighedernes størrelse finder bestemmelserne i TL §§ 21-24 om matrikulær udstykning og sammenlægning tilsvarende anvendelse, jfr. § 28, stk. 1, i bkg. om t. i t.⁹².

Medens det må være klart, at videreopdeling og sammenlægning ikke kan forandre det samlede fordelingstal for de af forandringen berørte lejligheder, kan der næppe bestå en tilsvarende frihed til at bestemme nye fordelingstal som ved den oprindelige opdeling af ejendommen, da de øvrige ejere af ejerlejligheder i ejendommen har en selvstændig interesse i, at fordelingstallet står i et rimeligt forhold til lejlighedens værdi. Man synes derfor ikke at kunne acceptere, at den ene lejlighed efter deling i to skal beholde det fulde fordelingstal, eller at fordelingstallet skal være uforandret, når der afgives lokaler fra en ejerlejlighed til en anden. I øvrigt kan det dog ikke antages, at tinglysningsdommeren fuldt ud kan efterprøve den ændrede fordeling af rettigheder og byrder ved tinglysningen. Under hensyn til de andre lejlighedsejeres interesse i fordelingstallet synes man ved videreopdeling ikke uden videre at kunne

90. U 1935.393 Ø.

91. Jfr. Peter Blok: Ejerlejligheder, 2. udg. (1982), s. 111.

92. Se også U 1981.767 Ø.

Kapitel V

anvende ejerlejlighedslovens § 2, stk. 1, sidste pkt., hvorefter lejlighedsejerne anses som ligestillede, hvis fordelingstal ikke er fastsat.

III. Om arealoverførsel og afståelser til gade eller vej

Udstykningsloven giver mulighed for at overføre areal fra en ejendom til en anden, uden at arealet først udstykkes fra den ene og derefter sammenlægges med den anden ejendom. Dette foretages ved et arealoverførsel, hvorved der ifølge udstykningslovens § 7 nærmere forstås, at der overføres 1) areal fra en samlet fast ejendom til en anden samlet fast ejendom eller til offentlig vej eller 2) umatrikuleret areal til en samlet fast ejendom eller offentlig vej. Ændring af ejendomsgrænser som følge af vunden hævde, naturens påvirkning samt udskillelse af ældre offentlige veje foretages dog ved ejendomsberigtigelse, jfr. udstykningslovens § 9.

Arealoverførsel kan foretages, selv om arealet ikke grænser til den ejendom, hvortil det overføres. Arealoverførsel kan endvidere foretages enten mellem ejendomme, der allerede tilhører samme ejer, eller ved overdragelse af en del af en ejendom. Også en hel samlet fast ejendom kan overføres til en anden, hvis overdragelsen endnu ikke er berigtiget på anden måde⁹³.

Arealoverførsel griber ind i panthaveres og andres rettigheder på lignende måde som udstykning og efterfølgende sammenlægning, og da det overførte areal umiddelbart forenes med den modtagende ejendom, stiller TL mere vidtgående krav end ved udstykning til afklaring af panteforholdene. Ifølge TL § 23, stk. 1, må arealoverførsel således kun foretages, såfremt panthaverne i den ejendom, som arealet skal overføres fra, ved tinglyste påtegninger på

93. Se pkt. 11.1 i vejledning nr. 23 af 28. februar 1991 om matrikulære arbejder.

III. Om arealoverførsel og afståelser til gade eller vej

pantebrevene har givet samtykke til, at arealet frigøres fra hæftelserne⁹⁴. Endvidere skal der ligesom ved tinglysning af skøde efter udstykning foreligge attest fra tinglysningsdommeren efter TL § 22, stk. 1 og 2, om, hvilke servitutter og grundbyrder der hviler på det overførte areal og på restejendommen.

Selv om det overførte areal ifølge ordlyden af TL § 23, stk. 1, skal være frigjort fra pantehæftelserne, må arealoverførsel kunne foretages, hvis det overførte areal er behæftet, såfremt den ejendom, hvortil det overføres, er ubehæftet. Er ejendommen, hvortil arealet overføres, også behæftet, må det være tilstrækkeligt til gennemførelse af arealoverførslen, at prioritetsordenen for pantehæftelserne i ejendommen og det overførte areal fastlægges ligesom ved sammenlægning på den i TL § 21, stk. 1, nævnte måde⁹⁵.

Ifølge udstykningslovens § 25, stk. 1, er det en betingelse for, at arealoverførsel kan registreres i matriklen, at der for matrikelmyndigheden foreligger dokumentation for, at bestemmelserne i TL § 23 om pantehæftelser og servitutter er iagttaget. Dokumentationen foreligger i form af attest fra dommeren. Såfremt arealet er overdraget, skal det ifølge udstykningslovens § 25, stk. 2, tillige dokumenteres, at skødet er tinglyst på begge de berørte ejendomme, og at det ikke er betinget af andet end registreringen i matriklen. Bestemmelsen kan ikke antages at være til hinder for, at skødet – som tilfældet er ved mæglerlæg – tillige er betinget af, at en anden arealoverførsel samtidigt registreres i matriklen, da matrikelmyndigheden ved registreringen kan påse, at betingelsen overholdes. Skødet skal efter tinglysning med frist til den matrikulære berigtigelse fremsendes til matrikelmyndigheden sammen med ansøgningen om registreringen af arealoverførslen og de dertil hørende øvrige dokumenter. Matrikelmyndigheden fremsender skødet til endelig indførsel i tingbogen

94. Uanset ordlyden kan det næppe kræves, at panthavernes samtykke skal være meddelt på pantebrevet, men det må være tilstrækkeligt, at pantebrevet er til stede ved tinglysningen og af dommeren gives påtegning om samtykkets lysning, jfr. LPK s. 240. Anderledes Fr. Vinding Kruse i U 1951 B 165. Når påtegning ikke kræves ved kvittering efter TL § 11, se også Komm. s. 134 og foran s. 147, kan det så meget mindre kræves i det her omtalte tilfælde, jfr. dog Komm. s. 206. I tilfælde, hvor der samtidigt overføres flere arealer fra samme ejendom, kan det volde vanskeligheder at afgøre, hvilke arealer relaksationspåtegningerne vedrører, da arealerne ikke er identificeret ved matrikelbetegnelser, men kun ved deres betegnelser i dokumenterne om de matrikulære forandringer, jfr. §§ 39 og 42 i bkg. nr. 106 af 25. februar 1991 om matrikulære arbejder. Ved ØLK af 1. september 1992 fandtes dette dog ikke at kunne begrunde krav om, at relaksationspåtegninger skal vedhæftes et rids, som viser det relakserede areal. Om relaksation i forbindelse med arealoverførsel se endvidere Lars Ramhøj og Jens Bruun Andersen i Fuldmægtigen 1992.134.

95. Se også Komm. s. 208 og LPK s. 242.

Kapitel V

umiddelbart efter registreringen af arealoverførslen i matriklen, således at tingbogen bringes i overensstemmelse med matriklen.

Efter bestemmelsen i udstykningslovens § 25, stk. 3, kan arealoverførsel gennemføres uden tinglysning af skøde, hvis værdien af det overdragne ikke overstiger 30.000 kr.⁹⁶. Overdragelsen fremgår da kun af tingbogen ved noteringen af ændringen af ejendommenes matrikulære forhold⁹⁷.

Ved afståelse af areal til offentlige veje og jernbaner og ved overdragelse af vej- og jernbanearealer til forening med andre ejendomme tinglyses der heller ikke dokumenter om overdragelserne, og om servitutter og pantehæftelser gælder lempeligere regler. Afståelser af arealer til offentlige veje og jernbaner berigtiges i matriklen og tingbogen ved arealoverførsler både i tilfælde, hvor arealet overføres til forøgelse af et tidligere udskilt offentligt vej- eller jernbaneareal, og i tilfælde, hvor det afståede areal udgør et nyt, selvstændigt offentligt vej- eller jernbaneareal⁹⁸.

Skal arealet overføres til vej eller jernbane, som tilhører staten, kan i stedet for dokumentation fra tinglysningsdommeren om, at bestemmelserne i TL § 21 er fulgt, foreligge erklæring fra en landinspektør om, 1) at værdien af det overdragne ikke overstiger 6.000 kr., og 2) at arealoverførslen ikke skønnes at have nogen indflydelse på værdien af den ejendom, som arealet overføres fra, jfr. § 13, stk. 2, i bkg. om matrikulære arbejder og § 4, stk. 2, i bkg. om matrikulære afgifter og gebyrer m.v. Foretages arealoverførsel efter denne bestemmelse, tages der ikke stilling til, om servitutterne hviler på restejeendommen eller på det overførte areal. Bestemmelserne finder dog ikke anvendelse, når det overførte areal udgør et helt matrikelnummer, og der skal i sådanne tilfælde foreligge attest fra dommeren om, at der ikke på matrikelnummeret hviler pantehæftelser, hvilket hindrer, at nummeret kan udgå af matriklen.

Overførsel af areal til offentlige veje kan uanset værdien af det overdragne areal foretages uden tinglysning af skøde. I stedet skal der ifølge § 14, stk. 3,

96. Jfr. § 4, stk. 1, i bkg. nr. 900 af 29. november 1993 om matrikulære afgifter og gebyrer m.v. Såfremt flere ejendomme både afgiver og modtager arealer, finder udstykningslovens § 25, stk. 3, kun anvendelse på de overførsler af areal fra en ejendom til en anden, som omfatter arealer af mindre værdi end 30.000 kr. Bestemmelsen finder således ikke anvendelse i tilfælde, hvor en ejendom afgiver og modtager større arealer, hvis værdiforskel er mindre end 30.000 kr. Da der ved arealoverførsler efter udstykningslovens § 25, stk. 3, ikke tinglyses adkomst for erhververen med den deraf følgende klare fastlæggelse af forholdet mellem erhververens og tredjemands rettigheder, kan bestemmelsens anvendelsesområde ikke på denne måde udvides til at omfatte arealer af større værdi. Se også Lars Ramhøj: Udstykningsloven (1992) s. 152.

97. Se endvidere foran s. 81.

98. Se pkt. 11.1 i vejledning nr. 23 af 28. februar 1991 om matrikulære arbejder.

IV. Skelforretningers berigtigelse i tingbog og matrikel

i bkg. om matrikulære arbejder fra vejbestyrelsen og ejendommens ejer foreligge skriftlig godkendelse af, at arealet overføres.

Overdragelse af arealer fra udskilte offentlige veje og statsbanearealer foretages også ved arealoverførsel. Sådanne arealoverførsler kan også – uanset værdien af det overtagne – foretages uden tinglysning af skøde, men alene på grundlag af dokumentation for, at parterne har indgået aftale herom, jfr. § 14, stk. 3 og 5, i bkg. om matrikulære arbejder.

Offentlige vej- og stiarealer, der har været optaget på vej- eller stifortegnelsen i de seneste 20 år, kan i matriklen udskilles fra andre ejendomme alene på grundlag af erklæring fra vejbestyrelsen om, at vejen eller stien i de seneste 20 år har været optaget på vejfortegnelsen. Når udskillelsen angår et helt matrikelnummer, der er en del af en samlet fast ejendom, skal der tillige foreligge en attest fra dommeren om, at der ikke af hensyn til pantehæftelser er noget til hinder for, at matrikelnummeret udgår af matriklen, jfr. § 19 i bkg. om matrikulære arbejder.

IV. Skelforretningers berigtigelse i tingbog og matrikel

Skelforretninger, hvorved en landinspektør fastlægger ejendomsgrænsen mellem to ejendomme i overensstemmelse med den fremgangsmåde, som er fastsat i udstykningslovens §§ 35-37 og i bkg. om skelforretninger⁹⁹, foregår også med tyngdepunktet i den matrikulære berigtigelse af grænseforholdet og afmærkningen i marken. Medens udstykningsloven af 1925 foreskrev, at en skelforretning skulle tinglyses, og udstykningsloven af 1949 foreskrev, at en skelforretning skulle noteres i tingbogen, skal landinspektørens beskrivelse af grænsen nu kun indsendes til matrikelmyndighederne, der besørger forretningen registreret i matriklen. Disse lovændringer må formentlig medføre, at en bindende fastsættelse af ejendomsgrænsen ikke mere er afhængig af tinglysning i forhold til kreditorer og ejendomserhververe, men kun af iagttagelsen af de foreskrevne regler af matrikulær art.

Reglerne om skelforretninger og deres notering i matriklen finder også anvendelse, hvor skellet efter forudgående forgæves ordning ved en landinspektør afgøres ved retten. Dom i skeltrættens skal derfor ikke tinglyses; men domhaveren må på grundlag af domsafgørelsen lade en landinspektør sørge for, at skelforretningen og eventuelt den herved fastslåede ændring af skellets beliggenhed registreres i matriklen. Ordnes en grænsestrid i øvrigt ved aftale

99. Bkg. nr. 109 af 25. februar 1991 om skelforretninger.

Kapitel V

mellem parterne, må denne ikke tinglyses uden matrikelmyndighedens godkendelse, udstykningslovens § 42.

V. Om jordfordeling

Om jordfordeling, der gennemføres ved kendelse af en jordfordelingskommission, gælder nogle særlige regler¹⁰⁰. Det påhviler her ikke dommeren, men kommissionen at foranledige tinglyste byrder fordelt under iagttagelsen af bestemmelserne i TL §§ 21-23. I stedet for uskadelighedsattest træder en udtalelse af kommissionen i kendelsen om, at en udskillelse af et jordstykke, der afgives eller ombyttes, kan ske uden nogen som helst fare for pantsikkerheden, idet kommissionen samtidig fastslår, at pantehæftelserne kan udslettes, for så vidt angår et sådant jordstykke. Udskrift af kendelsen kan derefter tinglyses som adkomst og som grundlag for udslettelse og udvidelse af panterettigheder, ligesom fraskrivning og tilskrivning også i tingbogen sker på grundlag af kendelsen.

100. Se lovbkg. nr. 231 af 25. marts 1994.

KAPITEL VI

Dommerens prøvelsespligt. Afvisning samt lysning med frist og retsanmærkning¹

I. Almindeligt om prøvelsespligten

Spørgsmålet om den prøvelsespligt, der påhviler dommeren ved et dokumentets tinglysning, er i væsentlig grad besvaret i de foregående kapitler om, hvilke rettigheder der skal og kan tinglyses, om grundlaget for tinglysning og om de særlige forhold, der vedrører udstykning og andre matrikulære forandringer. Dommeren skal ved tinglysningen påse, at det dokument, som begæres lyst, opfylder de krav, som stilles i tinglysningsloven eller i andre love, der giver bestemmelser om tinglysningsforhold. I enkelte tilfælde kan en mangel ved dokumentet have særlige følger; f.eks. medfører manglende angivelse efter TL § 9, stk. 6, at dokumentet kun vil blive tinglyst med hensyn til den eller de rettigheder, som dokumentet selv angiver som sin hovedegenskab.

II. Reaktionen over for tinglysningsmangler

A. Afvisning, lysning med frist, lysning med retsanmærkning

Men bortset fra sådanne særtilfælde må tinglysningsdommeren konstatere enhver foreliggende mangel ved tinglysningsgrundlaget og reagere derimod enten ved at *afvise* dokumentet fra dagbog eller fra tingbog, ved en lysning med *frist* til berigtigelse af mangelen eller ved at give *retsanmærkning* på dokumentet. Denne grundsætning er ikke almindeligt formuleret i tinglysnings-

1. ER s. 1105 ff, Arne Frederiksen i Juristen 1943.192 ff, v. Eyben: Formuerettigheder s. 370 ff, Ejendomsretten 2 s. 134 ff og Peter Mortensen: Tinglysning, 1994, s. 186 ff.

Kapitel VI

loven, men efter denne lovs § 14 afvises det til tinglysning anmeldte dokument allerede fra dagbogen, hvis det mangler ejendommens matr.nr., anmelderens navn, adresse og eventuelle telefonnummer, pantdebitors eller pantekreditors eller hans fuldmægtigs navn og bopæl, for så vidt denne ikke er almindeligt bekendt, eller hvis angivelsen i disse henseender er forkert, hvis udstederens underskrift mangler, eller den ikke som påbudt ved skøder og pantebrev er bekræftet af vitterlighedsvidner, eller genpart ikke er vedlagt. Efter TL § 15 er afvisning ligeledes påbudt, hvis det viser sig, at dokumentet efter sin natur slet ikke kan tinglyses eller ikke kan tinglyses i vedkommende retskreds, eller tinglysningen er åbenbart overflødig til rettens beskyttelse, eller dokumentets udsteder – eller den, en offentlig handling angår – ikke er berettiget til at råde over ejendommen i den angivne retning. I TL § 8 stk. 2, indsat i tinglysningsloven ved lov nr. 318/1974, forudsættes endvidere, at dokumenter, som tinglysningsdommeren konstaterer er ugyldige, afvises. Uden for tinglysningsloven findes bestemmelser om afvisning fra tinglysning i bl.a. stempellovens § 38 og retsafgiftslovens § 41 e, stk. 3.

Lysning med frist til berigtigelse er ved tinglysningsloven hjemlet, dersom udstederen af dokumentet angiver sig berettiget til at råde over ejendommen, men har undladt at anmelde fornødent bevis herfor (f.eks. eksekutorbevilling, fuldmagt, skifteudskrift, udskrift af Erhvervs- og Selskabsstyrelsens register og lignende), TL § 15, stk. 3, samt i tilfælde, hvor tinglysningsdommeren har mistanke om, at et dokument er ugyldigt, men ikke umiddelbart kan træffe afgørelse herom, TL § 8, stk. 2². Uden for tinglysningsloven hjemles lysning med frist bl.a. i forbindelse med tinglysning af adkomstdokumenter og forpagtningskontrakter på landbrugsejendomme, når landbrugsministeriets tilfælde eller dokumentation for, at en sådan er uforuden, ikke forevises, jfr. lovbkg. nr. 504 af 17.7.1989 § 26, stk. 1. Se endvidere om udlændinges erhvervelse af fast ejendom lovbekendtgørelse nr. 566 af 28.8.1986 § 6, og om selskabers erhvervelse af sommerhuse lovbekendtgørelse nr. 920 af 22.12.1989 om sommerhuse og camping m.v. § 8, stk. 2.

Lysning med retsanmærkning kommer efter TL § 15, stk. 4, i anvendelse, hvis dokumentet har undladt at angive den berettigedes prioritetsstilling eller angivet den på en på en mod tingbogen stridende måde, samt ved mindre væsentlige afvigelser i dokumentet fra tingbogens oplysninger.

2. Om tinglysning med frist i medfør af denne bestemmelse, se Ejendomsretten 2 s. 137 f og LPK s. 109 f. Se endvidere U 1978.760 Ø og U 1979.247 Ø. I sidstnævnte afgørelse tinglystes et skøde, der konstaterbart var ugyldigt, med frist til at indgå gyldig aftale. Det burde formentlig være afvist, jfr. Hans Willumsen: Lærebog i tinglysning s. 91 f.

A. Afvisning, lysning med frist, lysning med retsanmærkning

I tilfælde, hvor udtrykkelig forskrift om virkningen af en tinglysningsmangel savnedes, antoges det, at de gældende regler kunne anvendes analogisk³. Navnlig har der i ikke ringe udstrækning været anvendt lysning med frist ved mangler, der kunne afhjælpes, uden udtrykkelig hjemmel herfor.

Justitsministeriet drog i 1979 den konsekvens af udviklingen, at man indsatte en bestemmelse i tinglysningsbekendtgørelsen af følgende indhold: "Hvis et dokument, der anmeldes til tinglysning, ikke opfylder betingelserne i denne bekendtgørelse eller andre tinglysningsforskrifter, skal det afvises. Er dokumentet behæftet med fejl eller mangler, der kan afhjælpes, kan det dog indføres foreløbigt i tingbogen, således at der fastsættes en frist til afhjælpning af fejlen eller manglen" (79-bkg. § 38, 90-bkg. § 39)⁴.

Herved var der sket en lempelse i forhold til ordningen efter tinglysningsloven og anordningen fra 1926, der hvilede på den hovedbetragtning, at tinglysningsgrundlaget måtte være i orden ved anmeldelsen til tinglysning, idet dommerkontorerne ikke skulle belemres med den opgave at vejlede de private om manglende oplysninger. Derfor var afvisning altovervejende følge, uden at det altid var let at forstå, hvorfor manglende fremsendelse af legitimationsdokumenter skulle behandles mildere end andre forglemmelser. Det må imidlertid erindres, at den omtalte regel i tinglysningsbekendtgørelsen i princippet var fakultativ, således at der ved afgørelse af, om et dokument skulle afvises eller lyses med frist, måtte tages hensyn til, om mangelen var mere eller mindre undskyldelig, dog således, at man under hensyn til indholdet af TL § 15 tilsteder lysning med frist til at tilvejebringe manglende legitimationsdokumenter uden hensyn til manglens undskyldelighed. Dommerens skøn kan også efterprøves under kære. Er fejlen af en sådan karakter, at den må berigtiges

3. ER s. 1122, jfr. U 1987.187 V: Lysning med frist til fremskaffelse af kommunens tiltrædelse af skøde i et tilfælde, hvor kommunen havde tinglyst tilbagekøbsret. I øvrigt ses også eksempler på lysning med frist i situationer, hvor lovgivningen udtrykkelig fastslår, at der skal afvises. Se således U 1980.242 V, U 1986.211 V og U 1991.206 V om lysning med frist til at indhente ejendomsværdipåtegning, cfr. stempelovens § 38, men herimod to Højesteretskendelser U 1974.918 H. Kritisk over for de anførte Vestre Landsretskendelser Lennart Lyng Andersen: *Servitutter og Lokalplaner* s. 124 f og Hans Willumsen: *Lærebog i tinglysning* s. 74. Ved ØLK af 23. marts 1994 (omtalt foran s. 138 ved note 245) er et skøde afvist på grund af manglende ejendomsværdipåtegning. Tinglysningsdommerens udsagn om, at "den analogipraksis, der har været opbygget omkring tinglysningslovens § 15, stk. 3, vedrørende andre tinglysningsmangler end de i bestemmelsen udtrykkeligt omhandlede, må anses ophævet", er dog næppe rigtig, jfr. nfr. note 6. Se også U 1981.360 Ø om fejlagtigt matr.nr. og sml. U 1987.842 V om mangelfuld genpart og U 1988.802 V om lysning med frist til berigtigelse af vitterlighedspåtegning.
4. Tinglysning med frist forudsætter ikke, at der udtrykkelig er fremsat begæring herom, U 1991.206 V.

ved ændringer i dokumentets tekst, og udleveres dokumentet med det formål til anmelderen, skal det inden udlevering afvises fra dagbogen, jfr. cirkl. om t. § 29⁵. Lysning med frist til at afhjælpe mangler af denne karakter kan derfor ikke ske. Stort set førte 79-bekendtgørelsen næppe til nogen væsentlig forøget anvendelse af lysning med frist.

I bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen af 15. december 1993 § 35, der erstatter 90-bekendtgørelsens § 39, er andet punktum formuleret: "Er dokumentet behæftet med fejl eller mangler, der kan afhjælpes, jf. tinglysningslovens § 15, stk. 3, eller stilles der i medfør af tinglysningslovens § 8, stk. 2, krav om godtgørelse af dokumentets gyldighed, kan det dog indføres foreløbigt i tingbogen, således at der fastsættes en frist til afhjælpning af manglen."

Omformuleringen må antages at hænge sammen med en erkendelse af, at den tidligere formulering kunne læses som et forsøg på at skabe selvstændig hjemmel for lysning med frist i situationer, hvor sådan lysning ikke var hjemlet i loven eller dennes analogi, herunder især analogien fra TL § 15, stk. 3. Derimod har det næppe været meningen at tage afstand fra lysning med frist i analogi af § 15, stk. 3, efter retningslinier svarende til, hvad domstolene var nået frem til før 79-bekendtgørelsen⁶

I retspraksis er retsanmærkningen i alt væsentligt holdt inden for de grænser, der er fastsat ved TL § 15, stk. 4. Dog er bestemmelsen også anvendt analogt, men kun i tilfælde, som ligger meget nær op ad det sidst i bestemmelsen omtalte. Er der i et dokument åbenbare unøjagtigheder eller uklarheder, som uden betænkelighed kan fjernes ved en *berigtigende retsanmærkning* fra dommerens side, kan det ske på denne måde. At fejlen ikke består i en uoverensstemmelse af den i § 9 nævnte karakter, er for så vidt anset for at være uden betydning. Ved retsanmærkning kan dommeren således berigtige åbenbare fejl med hensyn til angivelsen af ejendommens matr.nr.⁷. At retsanmærkningen ikke kan finde synderlig anvendelse uden for det udtrykkeligt foreskrevne område,

5. Jfr. U 1978.737 V.

6. At man i justitsministeriets notat af 20. december 1993 om bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen anfører, at der efter den nye bekendtgørelse kun kan ske tinglysning med frist i de tilfælde, hvor det udtrykkelig er bestemt i lovgivningen, skal næppe læses som en afstandtagen fra det anførte, men derimod som en pointering af, at bekendtgørelsen ikke indeholder selvstændig hjemmel til lysning med frist, jfr. Anette Burkø i Fuldmægtigen 1994.19.

7. U 1937.973 Ø; om anden berigtigelse U 1935.783 V. Foreligger fejlen i et udlæg eller andet offentligt dokument, er det rettest at tilstede lysning med frist til en berigtigelse foretaget af den udstedende myndighed, jfr. U 1935.1100 V og U 1981.360 Ø. Har der efter dokumentet fundet udstykning eller sammenlægning sted, kan dommeren give dokumentet en retsanmærkning, der mere har oplysende end egentlig berigtigende karakter, U 1929.938 V og 1944.1168 V.

III. Om betydningen af tvivl om lysningsgrundlaget

står i sammenhæng med, at retsanmærkningen i almindelighed ikke er i stand til at afhjælpe den foreliggende mangel. Hertil vil man i reglen kræve en medvirken af parterne, og derfor bør en endelig lysning ikke finde sted.

B. Afhjælpning af mangler efter underhåndsforhandling

I tinglysningskontorenes praksis former arbejdet sig undertiden noget anderledes. Dersom man allerede ved dokumentets modtagelse er opmærksom på mangler, vil man i vid udstrækning henstille til anmelderen at trække dokumentet tilbage. Hvis imidlertid dokumentet er modtaget og indført i dagbogen, foretrækker man mange steder at ordne sagen uden afvisning gennem underhåndsforhandling mellem vedkommende anmelder og dommerkontoret, således at en afvisning undgås⁸. Uden formelig tinglysning med frist vil dokumentet da trods forefundne mangler blive noteret med retsvirkning fra anmeldelsen, når manglen er afhjulpet.

C. Delvis afvisning

Et dokument kan ikke alene afvises helt, men også delvis. Angår dokumentet flere ejendomme, kan f.eks. adkomstmangel med hensyn til et enkelt matr.nr. medføre afvisning, for så vidt angår dette⁹. Stiftes der ved dokumentet flere rettigheder, f.eks. ejendomsret og servitutret, kan det afvises for den ene rets vedkommende. Det forekommer endog, at et dokument afvises, for så vidt angår enkelte bestemmelser om en ved dokumentet stiftet ret¹⁰.

III. Om betydningen af tvivl om lysningsgrundlaget

1. Om betingelserne for dokumentets lysning er opfyldt, afgøres af dommeren efter almindelige regler om lovfortolkning.

2. Er der imidlertid spørgsmål om, *hvorvidt udstederen efter tingbogen har været beføjet til at udstede dokumentet*, får det indflydelse på dommerens stilling, at afgørelsen om tinglysningsspørgsmålet ikke samtidig indeholder en afgørelse af det tilsvarende materielle spørgsmål mellem de i ejendommen interesserede. Rejser der sig tvivl om, hvorvidt udstedelsen af et servitutdokument er i strid med en tinglyst brugsret, kan en endelig afgørelse af dette

8. Jfr. U 1987.842 V.

9. Forudsat at arealet ikke udgør en del af en samlet fast ejendom, U 1929.549 V. Resultatet er en følge af TL § 10, stk. 1, og Herluf T. Heerings fortolkning af afgørelsen i Landinspektøren 1951.219 kan derfor ikke tiltrædes.

10. Nfr. s. 226 f.

Kapitel VI

spørgsmål kun træffes under en retssag mellem ejendommens ejer eller servituthaveren på den ene side og indehaveren af den tinglyste brugsret på den anden. Selv om dommeren derfor måtte hælde til den opfattelse, at brugsretten ikke er til hinder for servituttens, må han dog afvise servitutdokumentet, når blot spørgsmålet kan give anledning til grundet tvivl¹¹. I modsat fald kan det

11. Se f.eks. VLT 1938.258: "Selv om det nu efter sagens oplysninger må anses sandsynligt, at alene de kærende er berettigede i henhold til servituttens, vil tinglysningsdommeren dog ikke kunne afgøre dette spørgsmål med fornøden sikkerhed." Se endvidere U 1932.858 Ø, 1958.1168 H, 1968.381 Ø, 1971.332 V. Ved afgørelsen i U 1953.995 H fastslås det formentlig mere kategorisk end nødvendigt for tinglysningen, at et forbud mod overdragelse og pantsætning også er til hinder for udlæg, medens afgørelsen i U 1952.185 V går vel let hen over denne mulighed. Ved afgørelsen i U 1979.643 V afvises en begæring om aflysning af en servitut, da det ikke under tinglysningssagen kunne afgøres, om servituttens var bortfaldet som værende i strid med en partiel byplan. I tidligere udgaver af Knud Illum: Tinglysning er anført, at en ejerforening "under ingen omstændigheder" kan træffe beslutning om pantsætning af den enkelte lejlighed (6. udg. s. 112), jfr. også U 1984.629 V. Sml. tillige utrykte Østre Landsrets kendelser af 24.1.1978 (2. afd. kære nr. 353/1977) og 3.9.1985 (2. afd. kære nr. 202/1985). På baggrund af U 1988.916 H (vedr. en grundejerforening) må det imidlertid nu antages, at normalvedtægten hjemler ejerforeningen ret til at træffe beslutning om pant i de enkelte lejligheder for et beløb, der er rimeligt i forhold til ejernes forpligtelser over for ejerforeningen, jfr. Peter Blok i U 1989 B 214 ff. Den anførte Højesteretsafgørelse er ved U 1990.195 Ø blevet fortolket derhen, at ejerforeninger vel var materielt berettigede til ved generalforsamlingsbeslutninger med kvalificeret flertal at beslutte pantsætning af de enkelte lejligheder, der størrelsesmæssigt var rimeligt i forhold til de vedtægtsmæssige forpligtelser, hvorimod tinglysningsdommeren for at kunne tinglyse pantsætningen måtte kræve alle lejlighedsejeres underskrift, idet det ikke under en tinglysningssekspedition kunne afgøres, om der kunne være berettigede indsigelser mod pantets størrelse. Otto Bisgaard og Steen Friis Nielsen tilslutter sig denne fortolkning i U 1990 B 153 ff, idet det anføres, at resultatet følger af TL § 10, stk. 1. Imidlertid fejlciteres § 10, stk. 1, idet det hævdes, at et dokument for at kunne tinglyses skal fremtræde som udstedt af den, der ifølge tingbogen er beføjet til at *råde over den pågældende ejendom* (fremhævelse her), mens § 10, stk. 1, rigtigt læst blot kræver, at dokumentet er udstedt af den, der ifølge tingbogen fremtræder som beføjet til at råde over den pågældende ret. Da det uomtvisteligt fremgår af tingbogen, at normalvedtægten er gældende, synes der næppe at kunne herske tvivl om, at den tingbogs mæssige legitimation til at tinglyse generalforsamlingsbeslutning om rimelig pantsætning er til stede, og at tinglysningsdommeren må foretage en prøvelse af, om pantsætningen størrelsesmæssigt ligger inden for legitimationens grænser, jfr. Peter Blok i U 1990 B 277 ff og U 1991.384 H. Er tinglysningsdommeren i tvivl om, hvorvidt generalforsamlingen er gået ud over grænserne for sin legitimation, må han i overensstemmelse med de her anførte synspunkter afvise. Når Peter Blok i.c. s. 280 når det modsatte resultat og mener at kunne støtte synspunktet ved en henvisning til Knud Illums Tinglysning, 6. udg., s. 238 bemærkes, at Illum det anførte sted skriver om den situation, at der er tvivl om, hvorvidt dokumentet strider mod lovgivningen, medens spørgsmålet om tvivl om tingbogslegitimationen behandles i 6. udg. s. 230 f.

III. Om betydningen af tvivl om lysisningsgrundlaget

ske, at tingbogen kommer til at frembyde modstridende tinglyste rettigheder, nemlig hvis brugeren under en sag om det materielretlige spørgsmål får medhold i sin påstand. I så fald går brugsretten forud for servitutretten som først tinglyst, men servituthaveren vil have ret til erstatning af statskassen, og eventuelt vil også den tjenestemand, som har begået fejlen, være erstatningspligtig. Afslår dommeren at tinglyse, kan den servitutberettigede eller ejeren søge manglen afhjulpet ved at indhente samtykke fra brugeren eller søge berettigelsen til at indrømme servitutten fastslået ved dom¹².

Når imidlertid parternes påstande under tinglysningstvisten ikke så meget retter sig mod tinglysningens forsvarlighed som mod det til grund liggende materielle spørgsmål, er det flere gange sket, at dette er taget under påkendelse under kæresagen¹³. Det er dog ikke utvivlsomt, at sagen behandles lige så omhyggeligt af parterne som under en sag for de ordinære domstole, medmindre der sker mundtlig forhandling for vedkommende ret. Overvejende betænkeligt synes det, når der under tinglysningsafgørelsen er taget stilling til, i hvilken udstrækning det kan være fornødent at kræve samtykke fra ejerne af tilstødende ejendomme for at se bort fra et forbud mod yderligere udstykning, der er pålagt et vist udstykningsområde med gensidig påtaleret¹⁴. I sådanne tilfælde behøver ingen af de interesserede at være repræsenterede, og en afgørelse truffet i forhold til en enkelt af de omboende, der eventuelt påkærer tinglysningsdommerens afgørelse, kan ikke være bindende for de øvrige. Kun hvis servitutten kan udslettes i henhold til TL § 20, er der hjemmel til at indkalde alle vedkommende til sagens behandling.

3. Er dommeren i tvivl om, hvorvidt det anmeldte dokument skal afvises, fordi tinglysning skal anses som åbenbart overflødig til beskyttelse af den ret, som ønskes tinglyst, skal der i sådanne tvivlstilfælde lyses. Afvisningsreglen i TL § 15, stk. 2, skyldes navnlig ønsket om at undgå overfyldning af tingbogen og overflødigt arbejde på tinglysningskontoret. Dette hensyn er vel betydningsfuldt, men bør dog ikke have overvægten frem for en blot eventuel interesse i tinglysningen hos den berettigede. I tvivlstilfælde bør lysisning derfor ske, selv om dommeren nærmest hælder til den opfattelse, at tinglysningen er uden betydning.

12. Jfr. herved også hvad der nfr. s. 240 er anført om meddelelsen af retsanmærkning i tvivlstilfælde.

13. Se f.eks. U 1964.483 Ø, 1965.19 H, jfr. P. Spleth i U 1965 B 154 ff.

14. Jfr. herved afgørelser i U 1967.423 Ø, 748 Ø, 1969.481 Ø, 800 Ø, 802 Ø, 1970.556 Ø, 867 Ø, 1977.130 H og artikler af W. Thalbitzer i U 1971 B 76 ff og Knud Illum smst. s. 138 ff.

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

Prøvelsen af dokumentudstederens adkomst, der refererer sig til spørgsmålet, om udstederen efter tingbogen har været indehaver af den fornødne ret, og om han som følge af tinglyst rådighedsindskrænkning har været inkompetent til overdragelsen, må være meget grundig og nøjagtig. Efter ordlyden af TL § 10 skal dokumentudsteders beføjelse til at udstede det dokument, der ønskes tinglyst, fremgå af tingbogen, for at der er tingbogslegitimation. Lysning må dog kunne ske, hvis blot udsteders ret er hjemlet ved et dokument, der er anmeldt tidligere eller samtidig, under forudsætning af, at det senere indføres i tingbogen. Dette er klart forudsat i bkg. om t. i t. § 24, der giver anvisning på at fremsende skøde og sælgerpantebrev til tinglysning samtidig. Denne forståelse af TL § 10 er praktisk nødvendig og giver ingen problemer, såfremt dokumenterne tinglyses i den orden, de anmeldes til tinglysning. U 1945.1010 Ø går ikke herimod, idet det skøde, der legitimerede udstedelse af et pantebrev, end ikke var anmeldt til tinglysning, da pantebrevet anmeldtes¹⁵. Det bemærkes herved, at dommeren – når han ekspederer dokumenterne i den rækkefølge, de anmeldes – ikke kan have nogen pligt til at efterse dagbogen for at konstatere, om et senere til lysning anmeldt dokument kan hjemle den begærede lysning¹⁶.

Om fornødent må dommeren også udstrække sine undersøgelser om dokumentudstederens kompetence til *akten* eller de ældre skøde- og panteprotokoller¹⁷.

Skal man f.eks. tage stilling til, hvorvidt nyt pantebrev kan tinglyses med prioritet forud for tidligere stiftet pantegæld uden moderationspåtegning efter TL § 15 a, stk. 1, 2. pkt., må man efterse den nøjagtige ordlyd af et i det ældre pantebrev optaget rykningsforhold¹⁸. Derimod kan man som regel ikke tage hensyn til oplysninger, *der forelægges dommeren af parterne eller af tredie-mand*, medmindre oplysningen foreligger i skriftlig form og er udstedt af nogen, som er kompetent til at afgive en bindende anerkendelse. Dette, som

15. I overensstemmelse hermed v. Eyben: Formuerettigheder s. 305. Anderledes ER s. 968, LPK s. 130 og Ejendomsretten 2 s. 118. Se tillige foran s. 107 f.

16. Utr. skr. af 17.12.1930 fra jmt.

17. U 1937.1141 Ø. Af tvivlsom rigtighed er afgørelsen i U 1973.632 Ø, f.s.v. som et pantebrev, som sælgeren ifølge et betinget skøde var pligtig at udstede for et lån, som køberen var pligtig at overtage, afvistes med den begrundelse, at dommeren ikke var pligtig til at udstrække sine undersøgelser ud over tingbogen.

18. Om et tilfælde, hvor et pantebrevs prioritetsforbehold ikke ganske stemte med det til grund liggende skøde se K.E. Kjær i Fuldmægtigen 1962.81 ff.

IV. Særligt om prøvelsen af udstederens adkomst ...

synes at være en følge af de formelle krav, som stilles til tinglysningsgrundlaget, er dog ikke altid overholdt i praksis. F.eks. burde man næppe have lyst en forprioritet, der var betinget af, at en nærmere angiven ombygning var foretaget, på grundlag af oplysninger, der tilvejebragtes af pantsætteren¹⁹. Det synes nødvendigt, at forhold af denne art dokumenteres på sædvanlig måde ved efterpanthaverens erkendelse eller ved en over efterpanthaveren opnået dom²⁰.

Indeholder akten oplysninger, som ikke udgør en bestanddel af det tidligere tinglyste, må dommeren dog ikke ved tinglysningen tage noget hensyn hertil. Er f.eks. en i et tinglyst skøde indeholdt servitut ikke særskilt begæret tinglyst og derfor heller ikke noteret i tingbogen, må der ikke gives retsanmærkning om denne servitut²¹. Lige så lidt kan det ved lysning af dokumenter vedrørende fast ejendom påhvile dommeren at efterse personbogen. Selv om der her måtte være noteret en umyndiggørelse, er det udelukket at afvise et af den umyndiggjorte udstedt dokument af denne grund, allerede fordi dispositionen er bindende i forhold til dokumentmodtageren, når han var i god tro ved anmeldelsen, og umyndiggørelsen ikke tillige er tinglyst på den faste ejendom²². Derimod kan der blive tale om at tinglyse med frist i medfør af TL § 8, stk. 2. Da imidlertid tinglyst underpant i specificeret løsøre må have fortrin frem for senere indrømmet pant i det samme løsøre, når det pantsættes i forbindelse med fast ejendom, er det dog antaget, at dommeren er berettiget til at give anmærkning om det i personbogen noterede pant²³. Da tinglysning af pant i tilhørende ikke kan give nogen almindelig betryggelse for, at løsøre tilhører pantsætteren og indgår under pantet, synes afgørelsen af være af tvivlsom rigtighed; om nogen pligt til at efterse *personbogen* kan der dog

19. U 1935.1113 V. Bygningsinspektørens attest kunne ikke være afgørende, jfr. dog W.E. v. Eyben i Juristen 1951.66 f. Efter indsættelse af TL § 15 a i 1974 er det nu klart, at der i et tilfælde som det i U 1935.1113 beskrevne ikke anmærkningsfrit vil kunne tinglyses forprioritet uden respektpåtegning på det rykkende pantebrev. – Om begæring om aflysning af servitut, der bortfaldt, når der i byen opstod et konkurrerende teater se U 1964.410 V.

20. Om ophævelsen af betinget skøde V.L.T. 1950.111.

21. U 1896.901, jfr. – med hensyn til den på grund af gælds begrænsningsloven ikke tinglyste del af et pantebrev – U 1947.174 V. Se endvidere U 1981.1043 V om tinglysning af transportpåtegning på pantebrev. Det påhvilede ikke tinglysningsdommeren at påse, om en forkøbsret, der fremgik af pantebrevet, var til hinder for transporten (jfr. foran s. 36 note 6).

22. Før tinglysningsloven er det dog antaget, at dommeren var berettiget til at nægte at udslette et pantebrev, fordi der var tinglyst fledføringsaftale, U 1871.529 H.

23. U 1929.785 V.

Kapitel VI

heller ikke være tale i dette tilfælde. Endmindre skal dommeren afvise dokumenter eller meddele dem retsanmærkning på grund af oplysning om *utinglyste rettigheder eller rådighedsindskrænkninger*, som dommeren sidder inde med tilfældigt eller i kraft af sin øvrige embedsvirksomhed²⁴.

Dersom en ret foreløbigt er indført i tingbogen i medfør af TL § 12, stk. 4, eller § 33, kan indførelsen af den (endnu) ikke fastslåede ret næppe danne grundlag for afvisning. Tinglysning af en ret, der er uforenelig med den foreløbigt tinglyste, bør derfor ikke afvises, men lysning bør ske med anmærkning. Noget tilsvarende må antages med hensyn til rettigheder, der i øvrigt er lyst med frist²⁵.

Selv om *noteringen* af de særlige forpligtelser, der påhviler statshuse, mindre gårdmandsbrug og gartnerier, hvortil der er ydet statslån, ikke er en egentlig tinglysning, må der ikke ske lysning af dokumenter i strid med disses forpligtelser.

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

Selv om dommeren positivt kender dokumenter, der er uforenelige med den nu tinglyste ret, skal det ikke umiddelbart føre til afvisning af den anmeldte ret. Ved han f.eks., at udstederen af det anmeldte skøde allerede tidligere har solgt ejendommen til en trediemand, må han dog modtage skødet. Forholdet vil i et sådant tilfælde oftest være det, at den utinglyste overdragelse er gået

24. Jfr. utrykt Østre Landsrets kendelse af 5.3.1992 (16. afd. kære nr. 447/1991). Kærende havde solgt sin faste ejendom til sin moder og underskrevet også for køber i h.t. en uigenkaldelig generalfuldmagt, som vedlagdes. Tinglysningsdommeren var – uden at det er oplyst hvordan – kommet i besiddelse af en skriftlig tilbagekaldelse af fuldmagten, foretaget før skødets udstedelse. Tinglysningsdommeren afviste, idet han hævdede at måtte lægge til grund, at fuldmagten var tilbagekaldt, idet "tinglysningsafdelingen ikke i sit formelle system kan tage stilling til den mellem parterne opståede tvist". Da tinglysningsgrundlaget imidlertid var i orden ved anmeldelsen, kan denne begrundelse ikke bære en afvisning, og Østre Landsret tinglyste da også med frist i medfør af TL § 8, stk. 3 (nu stk. 2), under hensyn til den opståede mistanke om, at skødet kunne være ugyldigt.
25. U 1962.384 V: Arrest for overdragerens gæld lyst, efter at erhververs skøde var lyst med frist efter TL § 15, stk. 3. Kritisk heroverfor Knud Illum i 6. udg. af denne bog. Der var dog næppe grund til at lyse arresten med frist, da arresten bliver endelig, hvis fristen for det betingede skøde udløber uden endelig lysning af dette, og da arresten slettes ex officio, hvis skødet lyses endeligt inden fristudløb, jfr. U 1977.911 Ø.

tilbage, eller at overdragelsen gennem flere hænder berigtiges ved skøde direkte fra 1. sælger til den sidste køber²⁶. Selv om der måtte foreligge et misbrug fra overdragerens side af den tingbogsmæssige legitimation, kan dette ikke hindre retserhvervelse ifølge aftale eller retsforfølgning, allerede fordi kreditorer og godtroende omsætningserhververe ikke skal respektere den utinglyste ret, når deres egen ret er først anmeldt til tinglysning. Af samme grund er det fast antaget i tinglysningspraksis, at dommeren ikke kan forlange dokumentation for udstederens berettigelse til uanset bestemmelsen i § 18 i loven om ægteskabets retsvirkninger at pantsætte eller afhænde fast ejendom uden samtykke fra den anden ægtefælle²⁷. Kun hvis der er tinglyst rådighedsindskrænkning, antages det, at skødet eller pantebrevet må afvises²⁸.

Nogen vaklen har der dog været i praksis med hensyn til, om tinglysningsdommeren skulle forlange dokumentation for overdragerens berettigelse, når denne tingbogsmæssigt set var i orden, men selve det anmeldte dokument kunne vække formodning om, at trediemands ret dog var til hinder for overdragelsen. Hvor et skøde således indeholdt en uunderskreven passus angående hustruens samtykke, er skødet afvist²⁹. Under hensyn til, at den af dokumentet fremgående hindring kan være fjernet uden for tinglysningen, f.eks. ved at hustruen har meddelt mundtligt samtykke, og tinglysningen derfor i virkeligheden kun forsinkes på grundlag af løse formodninger om hindringer, synes en afvisning ikke begrundet³⁰. Visse hindringer synes dog så afgørende, at en modtagelse til lysning ville være overvejende betænkelig; f.eks. turde det være rettest at afvise et dokument, som selv lover, at udstederens lavværge medunderskriver, medens dennes underskrift faktisk mangler. Det er her næsten sikkert, at dokumentet vil være uden retsvirkning. Det må nemlig antages, at dommeren ikke må tinglyse et dokument, når han har sikker viden om, at det

26. U 1930.178 Ø, 1931.927 Ø, 1941.998 V.

27. U 1926.731 Ø og U 1927.1057 Ø. Afgørelsen i U 1926.523 V, hvorefter der kan gives retsanmærkning om manglende dokumentation af samtykke fra ægtefællen, følges ikke i praksis.

28. Jfr. U 1956.152 Ø (hvor landsretten dog mener sig foranlediget til at tage stilling til, om vielsesattest er lyst med rette, sml. tinglysningsdommerens bemærkninger) og U 1969.948 Ø.

29. U 1935.390 V, jfr. 1929.939 Ø, men derimod U 1934.575 V. At hustruens medunderskrift på et pantebrev inkluderer et samtykke til pantsætningen, er fastslået ved afgørelsen i U 1927.701 V.

30. Jfr. U 1955.1 H om lysning af lejekontrakt forsynet med udlejerens og den tilbageblevne lejers erklæring om, at en anden lejer tidligere var udtrådt af lejemålet, jfr. foran s. 107 note 100.

Kapitel VI

ikke afføder den tilsigtede retsvirkning³¹. Hvis dommeren derfor ved, at en overdragelse er i strid med en trediemands ret, og han ydermere er bekendt med, at den efter dokumentet berettigede er i en sådan ond tro, at han ingen ret kan få, bør afvisning formentlig kunne ske³². I modsat fald ville tinglysningsvæsenet ligefrem kunne medvirke til forbrydelser, og ved videreoverdragelser kunne der påføres statskassen erstatningsansvar, der lige så vel kunne have været undgået³³. Det er også forudsat ved den nye bestemmelse i TL § 8, stk. 2, der indførtes ved lov af 19. juni 1974, hvorefter tinglysningsdommeren, når der opstår mistanke om, at et til tinglysning indleveret dokument er helt eller delvis ugyldigt, og der, efter at tinglysningsdommeren har søgt forholdet oplyst ved henvendelse til parterne og anmelderen, ikke på det foreliggende grundlag kan træffes afgørelse herom, fastsætter en frist til godtgørelse af dokumentets gyldighed. Bestemmelsen tager først og fremmest sigte på tilfælde, hvor erhvervelsen mødes med indsigelser af den i § 27 omhandlede art, hvor indsigelsens fremsættelse under tinglysnings sagen kan sikre indsigelsens bevarelse, eventuelt endog over for den ved anmeldelsen godtroende erhverver. Men reglen kan også benyttes i tilfælde af sammenstød, der skal henføres under § 1, hvis der opstår mistanke til erhververens gode tro ved anmeldelsen³⁴.

Det anførte indebærer, at tinglysningsdommeren må afvise, hvis han positivt kan konstatere, at den anmeldte ret er ugyldig, eller at den er uforenelig med en utinglyst ret, som ikke eksstingveres af den nu anmeldte, jfr. også forudsætningen i § 8, stk. 3.

En prøvelse af dokumentets ægthed foretager dommeren ikke; kun indirekte virker reglerne om vitterlighedsvidners underskrift på skøder og pantebreve,

31. Af tvivlsom rigtighed er derimod afgørelsen i U 1932.804 V. Ved denne kendelse stadfæstedes afvisning af en landvæsenskommissionskendelse fra 1794 med hensyn til kendelsens bestemmelser om de ved udskiftningen udlagte veje, fordi der ikke var sikkerhed for, at forholdene i marken svarede til, hvad der var fastsat i kendelsen med hensyn til vejenes beliggenhed og bredde. Ved afgørelsen U 1964.426 V (1965.19 H) valgte retten at tage stilling til det materielle spørgsmål under kæresagen.
32. Landsrettens præmisser i U 1980.1058 V skal formentlig forstås i overensstemmelse med heranførte synspunkt. (Der kunne tillige være sket afvisning med den begrundelse, at den anmeldte deklaration ikke stiftede nogen ret, jfr. foran s. 36 note 5).
33. I denne retning også en afgørelse i U 1894.1278, der efter den dagældende lovgivning opretholdt en retsanmærkning om indtræd, men ikke tinglyst konkurs, da erhververen end ikke havde villet påstå, at han var i god tro med hensyn til konkursen.
34. Hvis de noget uklare bemærkninger i Ejendomsretten 2 s. 160 om tidspunktet for prioritetsvirkningens indtræden skal forstås derhen, at tinglysningsdommeren kan afvise et dokument, såfremt han under ekspeditionen bliver opmærksom på, at det strider mod en utinglyst ret, og dermed forhindre en eksstinktion efter TL § 1, selvom erhververen opfyldte eksstinktionsbetingelserne ved anmeldelsen, kan de ikke være rigtige.

om vedlæggelse af det sidst tinglyste skøde ved lysning af pantebreve og om meddelelse til ejeren i medfør af bkg. om t. i t. § 38 samt kundgørelse om tinglyste skøder og pantebreve til modvirkelse af falske dokumenters tinglysning. Ved dommeren imidlertid, at et pantebrev er *falsk*, står det dermed fast, at dokumentet ikke afføder den tilsigtede retsvirkning uden hensyn til, at modtageren af dokumentet er i god tro. Dokumentet bør derfor næppe nogen sinde indføres i tingbogen³⁵. Det samme må gælde, hvor udstederen er *mindreårig*, eller udstedelsen er fremkaldt ved *voldelig tvang*. Har dommeren kun mistanke om, at et dokument er falsk eller forfalsket, gælder også i dette tilfælde TL § 8, stk. 2.

Skønt et dokument ikke må tinglyses, når det har et lovstridigt formål, behøver afvisning ikke at ske, fordi det er oplyst, at dokumentet kun er udstedt *pro forma*, og parterne ikke har ønsket, at den i dokumentet omhandlede ret faktisk skal indtræde. Et skøde, der udstedes *pro forma*, må tinglyses efter begæring, medmindre dommeren er bekendt med, at skødet dækker over en ulovlig transaktion³⁶. Fra gammel tid har man tinglyst akkomodationsobligationer, der ikke dækker over noget virkeligt retsforhold. Først når modtageren af akkomodationsobligationen foretager pantsætning eller overdrager obligationen videre, stiftes der en panteret i ejendommen. På tilsvarende måde kan et ejerpantebrev, hvorefter den efter pantebrevet berettigede er udstederen eller den, til hvem han måtte overdrage pantebrevet, benyttes til forberedelse af en pantsætning³⁷.

VI. Dokumenter stridende mod lovgivningen i øvrigt

A. Ugyldigt indhold

Skønt ingen notering i tingbogen er til hinder for lysningen, må et dokument afvises helt eller delvis, hvis det indeholder bestemmelser, der er stridende

35. Se foran s. 84 f.

36. Om retsvirkning af et *proforma* dokument nfr. s. 286 f. Om tinglysning af "ejerservitutter" U 1940.1124 V og Hans Willumsen: Lærebog i tinglysning s. 49.

37. I ER s. 1487 f antages det, at en akkomodationsobligation skal afvises fra tinglysning som stridende imod grundsætningerne i tinglysningsloven. Det ses imidlertid ikke, at tinglysningsloven indeholder hjemmel for et sådant standpunkt. Ejerpantebrevet, om hvis lysning der ikke har været rejst tvivl, er i realiteten ikke i mindre grad *pro forma*; selv om ejerpantebrevet i mange retninger er at foretrække, vil der dog kunne forekomme tilfælde, hvor der kan være trang til at benytte en akkomodationsobligation. Skulle denne afvises, fordi den ikke tilsigter at stifte ret i øjeblikket, måtte man også afvise pantebreve, f.eks. til kreditforeninger, blot fordi det er dommeren bekendt, at hele det fastsatte lånebeløb ikke skulle komme til udbetaling med det samme.

imod præceptive bestemmelser i den almindelige lovgivning og derfor ikke afføder retsvirkning³⁸. Denne regel er ganske vist ikke udtalt i lovgivningen; den er heller ikke nødvendig for, at lovgivningens bestemmelser kan ske fyldest; selv om dokumentet er tinglyst, kan det dog gøres gældende, at den deri indeholdte disposition savner retsgyldighed³⁹. Det er derfor først og fremmest ordenshensyn, der fører til antagelsen af, at en disposition, der efter sit indhold er stridende imod lovgivningens regler, må afvises fra tingbogen eller eventuelt fra dagbogen. Dette medfører atter, at afvisningen ikke skal strækkes længere end fornødent til at hindre, at absolut ugyldige dokumenter lyses. Er forholdet kun det, at der er tvivl om dispositionens retsgyldighed, må tinglysning ske, om end fuldt ud på dokumentmodtagerens egen *risiko*.

Det er derfor antaget, at et betinget skøde ikke kunne afvises, fordi dets bestemmelser om ejendommens tilbagetagelse i tilfælde af misligholdelse muligvis ville komme i strid med bestemmelsen i den dagældende aftl. § 37, stk. 2⁴⁰. Et skøde til udstederens ægtefælle kan ikke afvises under henvisning til

38. U 1947.767 V, 1969.888 V om ulovlig grundbyrde. U 1951.195 Ø om afvisning af ejendomsforbehold i strid med TL § 38. (Før ændringen af TL § 38 i 1982 omfattede denne bestemmelse også tilbehør, der ikke kunne betegnes som bestanddele af den faste ejendom, i hvilket tilfælde der ikke kunne afvises med henvisning til enhedsprincippet i TL § 10, sml. U 1971.346 V, udførlig omtalt hos H. Krag Jespersen: Ejendomsbestanddele og tilbehørspant s. 10 f). Om skøde på en landbrugsejendom til et interessentskab U 1970.912 V. Om afvisning af bestemmelse i pantebrev, der stred mod TL § 42 b, nr. 1, U 1982.327 H. Derimod strider en bestemmelse i et betinget skøde, der gør det til ophævelsesgrund, at betalinger til en terminkonto misligholdes, ikke mod nævnte bestemmelse, jfr. U 1982.329 H. En række afgørelser tager stilling til, om bestemmelser, der søger at udelukke eller begrænse adgangen til kreditorfølgning, kan tinglyses, jfr. VLT 1955.167, U 1959.950 Ø, U 1962.801 Ø, U 1968.832 Ø, U 1970.409 Ø, U 1971.340 V, U 1973.772 Ø, U 1974.1056 Ø, U 1978.259 Ø, U 1983.262 Ø og U 1991.750 Ø. I afgørelsen U 1974.1056 Ø afvises tillige en bestemmelse om umiddelbar erhvervelse af halvpant af ejendommen uden om dødsboet ved medejerens død, hvilken afgørelse forekommer tvivlsom. – Om kendelsen U 1962.813 Ø se foran s. 112 note 121. Se endvidere U 1984.893 Ø. I h.t. tinglyst saneringsplan var det pålagt ejeren af en ejendom at udføre en række arbejder på ejendommen. Da dette ikke skete, lod kommunen arbejdet udføre for hans regning, og begærede en meddelelse herom tinglyst pantstiftende. Meddelelsen afvises bl.a. med henvisning til, at der ikke i saneringsloven var hjemmel til at tinglyse en sådan meddelelse.
39. U 1989.86 V. Et høstpantebrev anmeldtes til tinglysning efter udløbet af den i høstpantelovens § 6 foreskrevne frist. Det forhold, at det på trods heraf tinglystes, kunne ikke medføre, at fortrinsret i høsten kunne gøres gældende over for ejendommens panthavere. Se endvidere nfr. s. 307.
40. U 1935.989 Ø. Om en pantsætning, der eventuelt var stridende mod TL § 38, U 1977.1023 V.

B. Særligt påbudte kontrolforanstaltninger ved tinglysningen

den blotte mulighed, at dispositionen rummer en gave, der burde ske ved ægtepagt⁴¹. Men er det efter dokumentets eget indhold klart, at der ikke ydes fuldt vederlag ved overdragelsen, må skødet ikke lyses⁴². Selv om et gave-skøde eventuelt kan anfægtes efter reglerne om døds-gaver, kan lysning desuagtet ske⁴³. Selv om en lejekontrakt er ugyldig som stridende mod udstyknings-loven eller landsbrugslovgivningen, berører det ikke gyldigheden af aftaler om bygning på lejet grund. De kan derfor tinglyses⁴⁴. Heller ikke den omstændig-hed, at dispositionen eventuelt kan omstødes efter forlangende af udstederens kreditorer, bør nogen sinde kunne medføre afvisning⁴⁵. Lyses dokumentet trods foreliggende tvivl om dets retsgyldighed, er der ikke hjemmel til at give retsanmærkning om, at dokumentet muligvis er ugyldigt.

B. Særligt påbudte kontrolforanstaltninger ved tinglysningen

I den udstrækning, hvori dispositioner over fast ejendom kræver offentlig godkendelse eller tilladelse, skal det ved tinglysningen påses, at forskrifterne er opfyldt, således at det anmeldte dokument eventuelt afvises eller lyses med frist til manglens afhjælpning. Ikke sjældent kræves der ikke egentligt bevis for dispositionens lovlighed, men ejerens erklæring om de forhold, hvoraf dispositionens lovlighed afhænger. De udvidelser af prøvelsespligten, der har fundet sted i denne retning i de senere år, kan ikke sjældent give anledning til alvorlige tvivlsspørgsmål, der betænkeligt kan forhale tinglysningen eller dens endelige berigtigelse i strid med dens hovedformål at sikre hurtig og effektiv beskyttelse af dispositioner over fast ejendom, idet dokumenternes lysning eller den endelige lysning forhales såvel på tinglysningskontorerne som ved stedfindende appeller af tinglysningsdommerens afgørelse. På tinglysnings-

41. U 1931.942 Ø, U 1946.721 V.

42. VLT 1950.76.

43. U 1921.196 V, jfr. V.L.T. 1954.101.

44. Foran s. 107 note 100.

45. U 1934.1140 Ø, 1936.435 Ø. Allerede af denne grund må man formentlig tage afstand fra afgørelsen i U 1935.838 Ø. Ved kendelsen afvistes en begæring om aflysning af pantebreve på grundlag af en løs kvittering, også fordi det var oplyst, at udstederen af kvitteringen, efter at pantebrevet var bortkommet og atter bragt til veje, havde vægret sig ved at gentage kvitteringen på selve pantebrevet. Hvis kvitteringen i sig selv var klar nok, kunne nemlig tvivl om dokumentets retsgyldighed ikke komme i betragtning. Om tvivl om, hvorvidt en akkordbegæring, der begæredes lyst, havde retsvirkning i overensstemmelse med den midlertidige lovgivning om landbrugeres adgang til op-nåelse af akkord se U 1935.559 V, jfr. 1934.595 Ø. Om prøvelsen af, hvorvidt et pantebrev for grundforbedringslån var ydet i overensstemmelse med lovens regler herom, se U 1939.1183 Ø. Om den i praksis stedfindende prøvelse af grundlaget for en notering af en ejendoms egenskab af særeje foran s. 59 f.

kontorerne finder man navnlig overholdelsen af ejerlejlighedslovens kontrolbestemmelser meget arbejdskrævende, ligesom overholdelsen ofte giver anledning til vidtløftige overvejelser, der kan sinke tinglysningsekspeditionen. Det ville nok være heldigt, om der kunne vises nogen tilbageholdenhed med hensyn til udvidelsen af tinglysningssdommerens pligt til i forbindelse med tinglysningen at kræve bevis for overholdelsen af de mere offentligretlige regler om brugen og udnyttelsen af de faste ejendomme⁴⁶.

C. Dispositionen kun delvis ulovlig

Er en disposition helt ugyldig på grund af det ulovlige indhold, er følgen naturligvis, at dokumentet som helhed må afvises. Er det kun enkelte vedtagelser i dokumentet, som er ugyldige, antages det, at dommeren kan afvise dokumentet, for så vidt angår den ugyldige bestemmelse. Anvendelse heraf er tidligere gjort i tilfælde, hvor der i et pantebrev har været vedtaget en højere rente end tilladt ved lån mod pant i fast ejendom. Man meddelte da pantebrevet en påtegning om, at pantebrevet kun var tinglyst, for så vidt angik vedtagelsen om den lovlige rente⁴⁷. Selv om et dokument ikke bør lyses, når væsentlige bestemmelser er ugyldige, og de i og for sig lovlige bestanddele derfor ikke kan antages at skulle gælde selvstændigt, er det næppe rigtigt, når man har afvist et pantebrev, blot fordi dets bestemmelser om forfaldstiden formentes at være i strid med reglerne i TL § 40⁴⁸.

46. Afgørelsen i U 1977.754 V frembyder eksempel på, at den endelige lysning af et arveudlægsskøde til 8 arvinger forhaledes i et halvt år, fordi det med urette var antaget, at overdragelsen skete til et af arvingerne dannet selskab. Lysning skete derfor med frist til afgivelse af erklæring efter loven om sommerhuse og campering.

47. U 1928.580 Ø, 1939.183 Ø. Om tilfælde, hvor den ulovlige rente ikke var sikret ved pant i ejendommen, V.L.T. 1930.195; Om afvisning for så vidt angik en skødebestemmelse, hvorefter ejendommen, der erhvervedes for erstatning fra ulykkesforsikringen, ikke kunne gøres til genstand for retsforfølgning, U 1950.889 V, V.L.T. 1954.180, men nu U 1991.750 Ø.

48. U 1928.541 V. Herved er der ganske bortset fra, at den til grund for kendelsen liggende fortolkning af TL § 40 ikke er ganske klar og uomtvistet, jfr. Torkild-Hansen i U 1927 B. 286 f. De der anførte synspunkter har dog næppe stor vægt i dag. Om U 1928.541 se nu også Bent Iversen: Prioritetsstillinger i fast ejendom, 2. udg., s. 43 note 17. Om ulovlige forfaldsklausuler se nu også U 1982.327 H, der på det her omhandlede punkt lider af en besynderlig uklarhed. Tinglysningssdommeren afviser i overensstemmelse med de her anførte synspunkter delvist. Landsretten *tiltræder* herefter, af *pantebrevet* er afvist, hvorefter Højesteret *tiltræder*, at pantebrevet "i denne henseende" (den ulovlige forfaldsbestemmelse) er afvist. Iflg. dommens hoved er pantebrevet afvist.

D. Lovregler, der retter sig mod erhververens forhold

Det påhviler i almindelighed ikke tinglysningsdommeren at påse, at lovgivningens betingelser for lovlig retserhvervelse på modtagerens hånd er til stede. Ved skøde til en kommune kræves der derfor ikke dokumenteret samtykke fra tilsynsmyndigheden⁴⁹. Det kan næppe heller påhvile tinglysningsdommeren at afvise et til en umyndig udstedt pantebrev, selv om pant er stillet for lån, og reglerne for anbringelsen af umyndiges midler ikke er overholdt⁵⁰. Pantsætningen kan dog være den efter omstændighederne bedste måde at sikre den umyndige på. Også skøder til umyndige, der endnu ikke er godkendt af statsamtet, synes at kunne antages til tinglysning, da den ret, der stiftes ved skødet, er en betinget ret, jfr. myndighedslovens § 43, stk. 2. Det ses ikke, hvorfor den umyndiges ret ikke skulle kunne beskyttes over for den myndige medkontrahents kreditorer og aftaleerhververe⁵¹. Tinglysningsdommerens kontrol med overholdelse af bestemmelserne i lovbkg. nr. 504 af 17.7.1989 om erhvervelse af landbrugsejendomme er reguleret i bkg. nr. 553 af 18.8.1989 om dokumentation ved tinglysning af dokumenter vedrørende landsbrugsejendomme og giver næppe anledning til problemer. Derimod kan det være tvivlsomt, i hvilket omfang lovbkg. nr. 566 af 28.8.1986 om (udlændinges) erhvervelse af fast ejendom⁵² pålægger dommeren at reagere mod dokumentet, når han sidder inde med oplysninger, der vækker mistanke om, at erhververen ikke opfylder lovens betingelser. Nogen undersøgelse af de faktiske forhold behøver han næppe at foretage forinden dokumentets ekspedition. End mindre vedkommer det i almindelighed tinglysningen, om erhververen retligt og faktisk vil være i stand til at opfylde vilkårene for retserhvervelsen⁵³. Overdragelse til et interessentskab fordrer heller ikke angivelse af interessenternes navn, U 1980.924 V.

E. Prøvelsen af offentlige dokumenters gyldighed

Når et offentligt dokument begæres tinglyst, påser tinglysningsdommeren vel, at lysningen er forenelig med TL § 12⁵⁴, men i øvrigt kan det være tvivlsomt, i hvilken udstrækning dommeren skal prøve, hvorvidt den i dokumentet om-

49. U 1937.133 V, 1953.386 Ø, 1954.137 V, jfr. dog Fr. Vinding Kruse i U 1954 B 209 ff.

50. Jfr. U 1930.1081 Ø. Ved lysning af transport af pantebrev til et selskab kan det ikke kræves oplyst, hvem der kan disponere på selskabets vegne, U 1980.924 V.

51. Jfr. Hans Willumsen: Betinget overdragelse af fast ejendom s. 8 f med kritik af U 1974.935 V.

52. Jfr. foran s. 176 note 72.

53. U 1928.751 Ø, 1948.1314 Ø.

54. V.L.T. 1955.167. Afvisning af udlæg som uforeneligt med lyst båndlæggelse.

Kapitel VI

handlede ret faktisk er kommet til eksistens. Er der tale om en *domsafgørelse*, skal dommeren naturligvis ikke påse, hvorvidt dommen er rigtig. Selv om en domstolsafgørelse kan ændres gennem anke eller kære, kan den dog i reglen tinglyses⁵⁵, og den omstændighed, at ændringen skal ske ved appel, må medføre, at spørgsmålet om afgørelsens rigtighed ikke kan tages under påkendelse af tinglysningsdommeren⁵⁶. Ved *administrative afgørelser*, der ikke har retskraft, er der i og for sig altid en mulighed for, at afgørelsen ikke er retsgyldig. Og det må i hvert fald antages, at tinglysningsdommeren skal påse, at udstederen af dokumentet har handlet inden for sin almindelige saglige og stedlige kompetence. Hvor et udlæg som foretaget i en urigtig retskreds måtte anses som værende uden retsvirkning, er det afvist fra tinglysning⁵⁷. Selv om

55. Foran s. 91 f.

56. I konsekvens heraf antages det, at en skifteafgørelse angående et dødsbos udlevering til privat skifte medfører en rådighed over boets ejendomme, som ikke behøver at godtgøres yderligere over for tinglysningsdommeren, U 1908.55 H, 1932.970 V, jfr. om boets udlevering til testamentsfuldbyrdere i Tyskland U 1931.351 V, om udlevering for begravelsesomkostningerne, V.L.T. 1951.290; se også jmt.s skr.nr. 208 af 15. juli 1908, hvorefter dommeren ikke ved læsning af tilladelse til hensiddet i uskiftet bo som adkomst kan kræve samtykke fra myndige arvinger (nu kun praktisk for stedbørn) dokumenteret. Urigtig er formentlig afgørelsen i U 1944.565 V, der afviser skifteudskrift, fordi tinglysningsdommeren formente, at arveafkald givet af en arving i Amerika ikke havde gyldighed uden handelsministeriets godkendelse. Tilsidesættelse af skifterettens afgørelse forelå derimod næppe ved afgørelsen i U 1942.833 V. Når dommeren afviste kvittering af pantebrev fra den, der havde fået dødsboet udlagt for begravelsesomkostningerne, skyldtes det, at udlægget ikke havde omfattet pantebrevet. At dommeren påser, at indløsningsret efter frd. af 5. marts 1845 er sket fyldest, er antaget ved kendelsen i V.L.T. 1950.243. Om ubeføjet afvisning af udpantning f.s.v. angik renter af det udpantede beløb U 1972.1054 Ø, 1974.38 H.

57. U 1929.429 V, jfr. dog den ændrede affattelse af rpl. § 481 ved lov nr. 209 af 23. juli 1932 og nu rpl. § 491, 3. stk. Om prøvelsen af fogedforretningers lovmæssighed se også V.L.T. 1953.249, 1955.231. I en utr.skr. af 13. december 1930 har jmt. udtalt, at dommeren var berettiget til at nægte at notere meddelelse fra ekspropriationskommissionen som adkomst på arealer, der var afstået som vederlag for jord, der var eksproprieret til jernbanen. Idet ekspropriationskommissionen ikke havde hjemmel til at overdrage banernes jord, måtte der kræves skøde fra baneledelsen. – Se endvidere U 1965.19 H. – Hvor en ekspropriation udstraktes til uheldigt afskårne stykker, er det dog antaget, at dommeren ikke behøvede at fordræ skøde, selv om vedkommende ekspropriationslov ikke indeholdt udtrykkelig hjemmel for anvendelsen af denne fremgangsmåde U 1931.760 V, 1938.352 V. Ved afgørelsen i V.L.T. 1954.190 gav tinglysningsdommeren ved lysning af en landvæsenskommissionskendelse retsanmærkning om den private gæld, fordi kendelsen ikke anførte de lovbestemmelser, der hjemlede afgørelsen. Kendelsen er næppe rigtig, men reaktionen burde i hvert fald have været afvisning. – Jfr. også V.L.T. 1955.151. – Om gyldigheden af forlig i fredningssager med panthavere og andre U 1954.164 Ø.

afgørelsen falder ind under vedkommende myndigheds almindelige kompetence, vil adskillige spørgsmål om afgørelsens gyldighed henhøre under domstolene. Man kan derfor rejse det spørgsmål, om det også påhviler tinglysningsdommeren at prøve vedkommende forvaltningsakt i en sådan udstrækning, at det ikke kan antages, at der kan fremkomme indsigelse imod dens gyldighed. F.eks. kan det tænkes, at dommeren skal påse, at den i loven foreskrevne fremgangsmåde er bragt i anvendelse, og at den trufne afgørelse indholdsmæssigt stemmer med loven. Spor af en sådan opfattelse finder man undertiden i retspraksis, f.eks. når der er givet en tinglysningsdommer medhold i, at han som betingelse for endelig lysning af en landvæsenskommissionskendelse, ifølge hvilken bl.a. en fattiggård og en præstegård optoges som medlemmer af et mergelselskab, kunne forlange dokumenteret, at vedkommende sogneråd og kirkeministeriet havde samtykket i, at disse ejendomme behæftedes med mergelgæld⁵⁸. Krav af denne art fører imidlertid til meget uheldige resultater. Der kan ikke sættes rimelige grænser for de oplysninger, som dommeren eventuelt må være berettiget – og forpligtet – til at kræve. At betingelserne for vedkommende forvaltningsakts gyldighed er opfyldt, skal påses af den myndighed, som træffer afgørelsen. Skal det tillige påses af tinglysningsdommeren, vil det uundgåeligt føre til et uheldigt dobbeltarbejde. Hvorledes behandlingen er foregået, behøver tinglysningsdommeren derfor næppe at tage sig af⁵⁹. Kan der være spørgsmål om, at en forvaltningsakt indholdsmæssigt strider mod loven, bør det formentlig kun medføre afvisning, hvis ulovligheden er åbenbar. F.eks. vil spørgsmålet, om en lokalplan, en saneringsplan eller lignende i alle retninger er lovmedholdelig, egne sig meget dårligt for en procedure ved tinglysningen⁶⁰.

Er der undtagelsesvis tale om at lyse et *udenlandsk offentligt dokument*, f.eks. et arveudlæg vedrørende en herværende fast ejendom, bør dommeren

58. U 1936.373 V, jfr. om U 1944.565 V foran i note 56. Ved afgørelsen i U 1972.921 V afvistes udskrift af byrådsprotokollen om beslutning om ekspropriation, da det ikke var dokumenteret, at åstedsforretning, uden hvilken beslutningen ikke er endeligt bindende for ekspropriaten, var afholdt.

59. I afgørelsen U 1935.787 V udtales det også, at tinglysningsdommeren ikke ved tinglysningen af bevilling om fortrinsret for mergelgæld skal påse, at mergelforpligtelsen er pålagt de ejendomme, hvorpå bevillingen begæres lyst. Afgørelsen stemmer med en udtalelse fra justitsministeriet i utr.skr. af 20. maj 1930, hvor min. tager afstand fra et krav om, at en kendelse om mergelbidrag skulle være underskrevet af hvert enkelt medlem som bevis for indmeldelsen i mergelselskabet. Servitutter med hensyn til beplantning, som en kommune pålægger egne byggegrunde efter afhændelsen, kan ikke kræves godkendt af tilsynsmyndigheden, U 1980.254 V.

60. Hvor der i lovgivningen er fastsat særlige betingelser for lysningen af en forvaltningsakt, burde dommeren derimod nok påse overholdelsen.

Kapitel VI

antagelig søge dokumentets retsgyldighed godtgjort på passende måde, hvis der kan opstå tvivl herom.

F. Mangler uden tinglysningsmæssig relevans. Stempelovertrædelser

Findes der mangler ved det til tinglysning anmeldte dokument, som ikke vedrører de for lysningen foreskrevne betingelser, og som ikke medfører, at dokumentet er uden retsvirkning, skal tinglysningen ikke opholdes af den grund. Tinglysningsdommeren har vel en pligt til at anholde stempelpligtige dokumenter som ikke er forsynet med lovligt stempel, og indsende dem til vedkommende stempelmyndighed, lovbkg. 538 af 30.6.1993 § 32. Men dette sker dog først efter tinglysningsekspeditionen.

KAPITEL VII

Nærmere angående retsanmærkning om præjudicerende hæftelser. Notering af ejerpant

I. Brugen af retsanmærkning

A. Om hvilke mangler gives retsanmærkning?

Som nævnt i kap. 6 hjemler TL § 15, stk. 4, at et dokument, der har undladt at angive den berettigedes prioritetsstilling¹ eller har angivet den på en mod tingbogen stridende måde, kan tinglyses med retsanmærkning, d.v.s. en påtegning om tingbogens udvisende, som tilføjes tinglysningspåtegningen. Efter TA § 19 kunne retsanmærkning også gives i tilfælde, som må sidestilles hermed, navnlig hvor en servitut er mangelfuldt angivet i forhold til tingbogens indhold, eller hvor ændringer i en panterets vilkår eller virken kræver efterfølgende eller sidestillede panthaveres samtykke efter TL §§ 40 og 41, og sådant samtykke ikke foreligger inden tinglysningen, eller hvor et grundstykke ved tinglysning af skøde på dette ikke er frigjort for den på samme hvilende pantegæld, og denne ikke ifølge skødet skal overtages af køberen². Trods ordene i § 19 forelå der næppe hermed en udvidelse af adgangen til at meddele retsanmærkning efter TL § 15, stk. 4, men en eksemplifikation i henseende til forskellige tilfælde, hvor retsanmærkning er nødvendiggjort ved dokumentets urigtige eller ufuldstændige angivelse af prioritetsstillingen³. Om adkomst-mangel eller anden inkompetence, der medfører, at den ved dokumentet om-

1. Stiftes ved et skøde en servitut eller lignende, kan det være nødvendigt særskilt at angive denne rets prioritetsstilling, selv om den indirekte fremgår af nævnelser af de af køberen overtagne forpligtelser, U 1965.909 Ø.
2. Retsanmærkning skal desuden gives i de i § 4 i lov nr. 43 af 20. februar 1969 om bortfald af hartkorn og matrikelskyld nævnte tilfælde af manglende eller uoverensstemmende arealangivelse.
3. Om manglende samtykke efter TL § 40, stk. 3, se dog nfr. s. 257 f.

handlede ret helt eller delvis ikke kan anses som gyldigt stiftet, må retsanmærkning under ingen omstændigheder gives⁴. Om rettigheder, der ikke er til hinder for den ved dokumentet stiftede ret, må retsanmærkning ej heller gives⁵.

B. Om betydningen af retsanmærkning om udstederens manglende berettigelse

Navnlig hvor et dokument angiver prioritetsstillingen på en mod tingbogen stridende måde, er det naturligvis nødvendigt, at dokumentet ikke får en ren tinglysningspåtegning. De tidligere lyste rettigheder over ejendommen ville da, hvis de faktisk består endnu, have fortrin frem for den senere lyste ret, og den efter dokumentet berettigede ville derfor let blive udsat for skuffelser, og tilliden til tinglysningen ville kunne svigte. Er retsanmærkningen gjort, er modtageren advaret om stillingen; men det er ikke ensbetydende med, at dokumentet aldrig kan erholde den bedre retsstilling, som det selv kræver. Er de i tingbogen opførte præjudicerende rettigheder allerede bortfaldne, kan den omstændighed, at dokumentet har fået retsanmærkning, ikke berøve erhververen den vedtagne retsstilling⁶.

Retsanmærkningen som sådan giver ikke et dokument en ringere retsstilling⁷. Tværtimod udtrykker man sig rigtigst ved at opfatte sagen på den måde, at både det tidligere lyste og det senere med anmærkning lyste er *tinglyst med samme prioritet*. At de ikke kan få det, hvis de begge skal have gyldighed på samme tid, er vel en given sag. Men udtryksmåden dækker over den nævnte realitet, at lysning af ret med retsanmærkning i enhver henseende er fyldestgørende sket, hvis den tidligere ret var bortfaldet ved den senere lysning. Den forklarer på samme tid, at nye dokumenter ikke kan lyses anmærkningsfrit

4. U 1929.932 V, 1930.897 V, 1050 V og om forkøbsret U 1966.338 Ø, 1971.332 V. Om tilfælde, hvor en ret, der ville være til hinder for, at den nu anmeldte ret kan anses gyldigt stiftet, er lyst foreløbigt i medfør af TL §§ 12 eller 33, se dog nfr. s. 239. At en bestemmelse er helt eller delvis ulovlig, kan heller aldrig give anledning til en egentlig retsanmærkning, men må medføre hel eller delvis afvisning, U 1928.541 V, jfr. 1930.344 V, 1931.603 Ø og foran s. 223 f.
5. Således må retsanmærkning ikke gives en lejekontrakt vedrørende lejet grund om tidligere lyst ret i den af lejerens opførte bygning og i lejekontrakten, U 1970.382 V.
6. U 1897.722, 1931.482 H, 1939.220 Ø.
7. Det er derfor ganske uden hjemmel i dansk ret, når Fr. Vinding Kruse i U 1951 B s. 166 giver udtryk for, at retsanmærkningen sætter en prioritet på plads, således at den kun kan forlade den ved skyldnerens medvirken. Således som samme forfatter i T.f.R. 1962 s. 3 ff viderefører denne tankegang, synes dens uholdbarhed da også klar.

med samme prioritet, før både den oprindelige, først lyste ret og den med retsanmærkning lyste på ny er aflyste⁸.

Lysning med retsanmærkning skaber derimod en usikkerhed af ganske samme art som den, der før tinglysningsloven også kunne forekomme, hvor dokumentudstederen savnede tinglyst adkomst; ved tinglysningslovens § 10, der kræver, at overdrageren selv skal have tinglyst adkomst, fjernedes denne usikkerhed. Lyses efter tinglysningsloven et dokument med retsanmærkning om forhæftelser, beror det derimod fremdeles på omstændigheder uden for tingbogen, om erhververen får den tilsagte retsstilling eller må vige for de hæftelser, som er nævnt i retsanmærkningen.

Når man har gjort dette brud på kravet om, at tinglysningen skal hjemle erhververen den tinglyste ret, beror det først og fremmest på de vanskeligheder, som er forbundet med en aflysning af pantebreve, efterhånden som de afdrages. Når afdrag og lignende ydelser erlægges til forud i pantebrevet bestemt angivne tidspunkter, behøver debitor end ikke at foranledige afskrivning af pantebrevet, jfr. gbl. § 16, stk. 2; i øvrigt bør afdrag på pantebreve vel påtegnes gælds brevet, for at afdragsbetalingen kan gøres gældende over for godtroende omsætningserhververe, gbl. § 15, jfr. TL § 27. Men dersom debitor tillige skulle drage omsorg for, at samtlige afdrag aflyses, efterhånden som de betales, ville det medføre et arbejde og en bekostning, som ikke ville svare til, hvad der derved kunne opnås. Følgen er imidlertid, at man navnlig i skøder og pantebreve, hvor man opregner henholdsvis de hæftelser, som skal overtages af køberen, og de foranstående prioriteter, navnlig anfører den endnu bestående restgæld. Mere skal køberen ikke overtage, og mere vil panthaveren i reglen ikke stå tilbage for. For køberen og efterpanthaveren er der den risiko, at angivelsen af restgælden er urigtig, og at han derfor må respektere en mere tyngende pantegæld. Denne risiko er dog ikke af afgørende betydning, fordi man normalt kan skaffe sig sikker oplysning om restgælden uden for tingbogen. For realkreditinstitutternes samt de fleste bankers og sparekassers vedkommende gælder det således, at kvitteringen for terminsydelsen altid udviser restgælden. Det er derfor tilstrækkeligt at forlange sig den sidste kvittering forevist. I andre tilfælde kan det være nødvendigt at indhente oplysning fra pantekreditor og eventuelt kræve sig forevist pantebrevet med påtegning om betalte afdrag.

Anvendelsen af retsanmærkning kan også bidrage til at lette en omprioritering⁹. Vanskeligheder kan her opstå, når den tidligere panthaver ikke vil lade

8. Jfr. Bent Iversen: Prioritetsstillinger s. 50 f.

9. v. Eyben: Panterettigheder s. 265 f og Rørdam og Carstensen s. 270. Se tillige N. Mærsk-Møller i U 1943 B 183 f samt Bent Iversen: Prioritetsstillinger s. 56.

sit pant aflyse, forinden han modtager betaling. Den nye panthaver vil til gengæld ikke yde det til indfrielsen fornødne lån, før hans pant er tinglyst. Anvendelsen af lysning med retsanmærkning muliggør da, at det nye pantebrev lyses med retsanmærkning om det ældre (og eventuelle efterstående hæftelser). Sker udbetalingen af lånesummen da mod udlevering af det ældre pantebrev i kvitteret stand, har den nye panthaver tilstrækkelig sikkerhed for, at aflysningen vil kunne ske; retsanmærkningen vil da samtidig kunne annulleres¹⁰.

Angiver dokumentet ikke selv sin prioritetsstilling, skal der også meddeles retsanmærkning om forhæftelser. TL § 15 går således ud fra den forudsætning, at et dokument, der ikke angiver noget om forhæftelser, berettiger dokumentmodtageren til at gå ud fra, at der ingen sådanne findes.

C. Hvilke dokumenter kan erholde retsanmærkning?

§ 15 gør heller ikke nogen forskel mellem de forskellige dokumenter, der fremkommer til tinglysning. Det er imidlertid først og fremmest ved retserhvervelser ifølge aftale, at en klarlæggelse af dokumentets prioritetsstilling i selve aftalen kan have betydning. Retsanmærkning må derfor ubetinget meddeles på alle aftaler, skøder, pantebreve, servitutaftaler, brugsaftaler m.v., også når dokumentet blot undlader at angive prioritetsstillingen¹¹. Det samme må antages om dokumenter, der må ligestilles med aftale, f.eks. auktionsskøde¹². Derimod er det allerede før lov nr. 176 af 29. april 1960 statueret, at det i og for sig ikke kan betegnes som en mangel ved et udlægsdecret, at det ikke angiver de på ejendommen hvilende forhæftelser. Der var derfor ikke hjemmel til, at dommeren ved tinglysningen gav retsanmærkning om disse¹³. Det samme må da sikkert antages om andre dokumenter af lignende art, f.eks. ikke blot arrest, men også skifteudskrift om arvingernes overtagelse af ejendommen ved privat skifte og meddelelse om offentligt skifte. Nogle steder bruger man dog

10. Ombytningstransaktionen kan dog også ske uden anvendelse af retsanmærkning, idet det gamle pantebrev kvitteres til udslættelse, betinget af, at det nye lyses uden præjudicerende retsanmærkning, jfr. foran s. 158 f. Er pantesummen under lysningsforretningen deponeret til fordel for den ældre panthaver, er fornøden sikkerhed både for den ældre og den nye panthaver også derved opnået.
11. Også en ægtepagt, hvorved en ret over en fast ejendom stiftes til fordel for den anden ægtefælle, bør om fornødent forsynes med retsanmærkning. Dette gælder dog næppe, hvis ægtepagten kun går ud på at fastslå, at ejendommen i stedet for at være fælleseje skal være særeje eller omvendt. Mod sidstnævnte begrænsning se dog Fr. Vinding Kruse, U 1951B.165 og formentlig LPK s. 192.
12. Jfr. Jens Anker Andersen: Fuldmægtigen 1975.36, men cfr. LPK s. 192 og Komm. s. 163.
13. U 1931.403 Ø. U 1964.757 V frembyder et eksempel på, at Vestre Landsret nægter at tinglyse kreditors pætegning på en udlægsattest om udlæggets prioritetsstilling.

1. Om undladelse af retsanmærkning på dokumenter, ... som bortfaldne

den fremgangsmåde at meddele dokumentet en almindeligt holdt anmærkning "Forud hviler servitutter og gæld" eller lignende, hvormed man antagelig i hvert fald har friet sig for erstatningsansvar for manglende retsanmærkning. På dokumenter angående almindelig rådighedsindskrænkning såsom konkurs, umyndiggørelse, beslaglæggelse eller lignende er det i hvert fald ikke nødvendigt at give retsanmærkning¹⁴. Hvis et udlæg eller andet dokument, der normalt ikke behøver at angive prioritetsstillingen, undtagelsesvis gør det, bør retsanmærkning gives, hvis angivelsen ikke stemmer med tingbogen. Dette er f.eks. fastslået, hvor et udlægsdekret før den ovenfor nævnte ændring af TL § 40 angav, at udlæg var gjort i et bestående ejerpant, men tingbogen ikke udviste noget ejerpant¹⁵. Angiver et udlæg ikke sin egen prioritetsstilling, har tinglysningsdommeren ikke grund til at gøre bemærkning om en eventuel fortrinsstilling.

D. Hvilke rettigheder er præjudicerende?

1. Om undladelse af retsanmærkning på dokumenter, der henviser til tingbogen eller omtaler tinglyste rettigheder som bortfaldne

Før tinglysningsloven antoges det, at retsanmærkning kunne frafaldes. Det kan ikke finde sted efter tinglysningsloven. Efter TL § 15, stk. 5, behøver dokumentet til oplysning om rettens prioritetsstilling alene at henvise til de i forvejen på ejendommens blad i tingbogen indførte rettigheder, uden at det er nødvendigt at opregne disse. I reglen sket henvisningen ved følgende bemærkning: "Med hensyn til byrder og behæftelser på ejendommen henvises til tingbogen"¹⁶. I så fald meddeles der ingen retsanmærkning om forhæftelser¹⁷. Lysningspåtegningen er da mindre oplysende, og modtageren af dokumentet kan blive udsat for skuffelser, hvis han ikke har efterset ejendomsbladet og har stolet på overdragerens måske urigtige oplysninger om forhæftelserne. På grund af denne risiko kræves det derfor, at et dokument vedrørende pantet, bortset fra retspant og lovbestemt pant, skal angive foranstående (og ligestillede) pantehæftelser og dissens beløb; med hensyn til byrder og servitut-

14. Se i øvrigt til spørgsmålet H.H. Vimmerslev i U 1938 B 314 f, V. Adserballe i Fuldmægtigen 1943.167 ff.

15. U 1937.571 V, jfr. 1939.596 V.

16. Er der f.eks. lyst forbud mod yderligere udstykning kan bestemmelsen herom ikke siges at vedrøre rettens prioritetsstilling, og følgen er normalt afvisning af skøde på en del af ejendommen. Selv om bestemmelsen er lyst som byrde, og skødet med hensyn til byrder henviser til tingbogen, fritager det ikke dommeren for af afvise skødet. Se foran note 4.

17. At dokumentet ud over at henvise til tingbogen særligt fremhævede tre tinglyste servitutter, berettigede ikke til at give retsanmærkning om de øvrige, U 1963.703 Ø.

ter kan dog også sådanne dokumenter indskrænke sig til at henvise til ejendommens blad i tingbogen¹⁸. I praksis gøres der vid brug af adgangen til henvisning; ved udfærdigelsen af skøder anser mange advokater det dog for påkrævet, at de ejendommen påhvilende pantehæftelser og andre byrder særskilt er nævnt i skødet.

Henviser et dokument til tingbogen med hensyn til byrder og behæftelser, og der efter dokumentets udstedelsesdag er tinglyst nye behæftelser, kan det være tvivlsomt, om dommeren bør give retsanmærkning herom. Idet henvisningen er et led i aftalen, der bl.a. har den betydning, at dokumentmodtageren accepterer at stå tilbage for de tinglyste forhæftelser, er det nærliggende at opfatte forholdet på den måde, at forbeholdet kun gælder de ved udstedelsen tinglyste hæftelser, med hvilke modtageren ofte vil have gjort sig bekendt, eventuelt ved eftersyn af tingbogen. Aftalen kan dog også referere sig til de ved tinglysningen lyste hæftelser, idet det er forudsat, at yderligere hæftelser kan pålægges. Under hensyn til, at aftalen ofte vil være indgået på grundlag af forevist tingbogsattest, kan der være praktisk trang til at give oplysning om hæftelser, der er kommet til efter aftalens indgåelse. I almindelig tinglysningspraksis gives retsanmærkning i reglen ikke i det omhandlede tilfælde. Men dokumentmodtageren kan sikre sig anmærkning om behæftelser, der stiftes efter tingbogsattestens dato ved klausulen "Med hensyn til byrder og behæftelser lyst inden den --- henvises til tingbogen". Hyppigt ses i pantebreve klausulen: "Med hensyn til de ejendommen *nu* påhvilende servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen", hvilken formulering må have til følge, at der skal gives anmærkning om servitutter og andre byrder, der er lyst

18. Foran s. 133. Der har været betydelig uoverensstemmelse i den måde, hvorpå servitutter, der tillige begæres lyst pantstiftende, er behandlet i de enkelte retskredse. Iflg. justitsministeriets cirkulæreskrivelse af 30. sep. 1988 (aftrykt i betænkning 1177/1989 som bilag 9) bør servitutter, der begæres lyst pantstiftende, altid indføres i såvel byrderubrikken som hæftelsesrubrikken, ligesom der altid bør meddeles retsanmærkning, såfremt et samtidig eller senere indkommet dokument ikke udtrykkelig respekterer servitutten også i dens pantstiftende egenskab. Det er således ikke tilstrækkeligt, at et senere tinglyst pantebrev f.s.v. angår servitutter, der tillige er lyst pantstiftende, alene henviser til ejendommens blad i tingbogen.

efter udstedelsesdagen¹⁹. Selv om dokumentmodtageren ikke har sikret sig ved anvendelsen af de nævnte klausuler, bør henvisningen til tingbogen ikke fritage for anmærkning om samme dag lyste byrder og hæftelser, der enten er ligestillet med eller opnår fortrin for den samtidig lyste ret²⁰.

Flyttes et pantebrev til en anden ejendom, eller udvides det til yderligere arealer, skal henvisningen gentages i påtegningen herom²¹.

Angiver et skøde eller pantebrev, at det respekterer pant af nærmere angiven størrelse med den tilføjelse, at pantgælden efter dette pantebrev henstår uaflyst med det oprindeligt tinglyste beløb, kan dokumentet ikke siges at angive forhæftelsen på en mod tingbogen stridende måde. Retsanmærkning er derfor uforholdende²². Den omstændighed, at erhververen efter sit adkomst-dokument ud over de tinglyste hæftelser tillige skal respektere en utinglyst hæftelse, kan ikke heller siges at stride mod tingbogen og kan ikke berettige til en retsanmærkning²³.

2. Midlertidig præjudice

Hvor det er nogenlunde sikkert, at den mangel, som hindrer anmærkningsfri lysning, hurtigt vil blive ophævet, f.eks. hvor lysningen af et pantebrev er første led i en ombytning, antager Fr. Vinding Kruse, at man frem for lysning med retsanmærkning bør foretrække foreløbig lysning med frist²⁴. Denne fremgangsmåde har dog ikke støtte i TL og er ikke så simpel som lysning med retsanmærkning. Derimod kan det måske forsvares i de nævnte tilfælde at meddele en summarisk retsanmærkning "Forud hviler gæld", hvilket i hvert fald bruges nogle steder²⁵.

19. Landsrettens afgørelse i U 1962.208 Ø og U 1970.542 V kan derfor ikke tiltrædes. Ved disse kendelser ansås det uforholdende at give retsanmærkning på et af ejendoms-køberen udstedt pantebrev, der indeholdt her nævnte klausul, om samme dag lyste servitutter indeholdt i skødet. Landsrettens præmisser indskrænker sig til at konstatere, at der ikke skulle gives anmærkning i medfør af TL § 16, stk. 1. Uanset hvad man vil mene om det synspunkt (se U 1989.920 H, samt nedenfor i note 35 samt s. 276 ff), så forklarer det i hvert fald ikke, hvorfor pantebrevene ikke skulle have anmærkning i medfør af TL § 15, stk. 4. jfr. tinglysningsdommerens bemærkninger U 1970.543 spalte 2.

20. Cfr. dog U 1935.572 V.

21. U 1965.176 V.

22. U 1948.1314 Ø. At forpantegælden betegnes som "restgæld", er ikke tilstrækkeligt til at afværge retsanmærkning, se dog U 1935.163 Ø.

23. U 1935.163 Ø.

24. ER s. 1126.

25. Herimod Fr. Vinding Kruse i U 1951 B 165.

Kapitel VII

3. Retsanmærkning om offentlige rettigheder og byrder

Der gives ikke retsanmærkning om pligten til at udrede ejendomsskatter eller andre almindelige lovbestemte forpligtelser som bankhæftelsen²⁶ lige så lidt som om de almindelige indskrænkninger i ejendomsretten, som ikke er påbudt tinglyst. F.eks. skal der ikke meddeles anmærkning om fredskovspligten, selv om der er sket notering om den i tingbogen, når den dog ikke er pålagt ejendommen ved tinglyst deklaration. Ej heller gives retsanmærkning om de noteringer, der foretages efter meddelelse fra matrikelmyndigheden om til- og afgang i arealet²⁷, ejendommens karakter af landbrugsejendom eller husmandsbrug m.v. Derimod skal der gives retsanmærkning om sådanne tinglyste hæftelser, der ifølge lovgivningen har fortrinsret forud for de øvrige privatretlige hæftelser, f.eks. om mergelgæld²⁸ eller grundforbedringslån. Ligeledes skal der uden hensyn til, om tinglysning anses for nødvendig til rettens beskyttelse, gives anmærkning om tinglyst lokalplan, tinglyst byggelinie og lignende tinglyste rådighedsindskrænkninger, selv om de ikke har karakter af ekspropriation. Det samme må antages at gælde indskrænkninger i byggeretten ved flyvepladser o.lign.²⁹ Selv om rettigheder af anførte karakter kun er noteret i tingbogen og ikke tinglyst, må der gives anmærkning om dem. Om de statutmæssige forpligtelser i henseende til det solidariske ansvar, der påhviler låntageren i kredit- og hypotekforeninger, gives ingen retsanmærkning.

4. Høstpantebreve³⁰

Høstpantebreve bryder på flere punkter med vante forestillinger. Bl.a. kan der gives særskilt pant også i ejendomsejerens afgrøder, selvom de indtil indhøstningen er en bestanddel af den faste ejendom og således som udgangspunkt omfattet af enhedsprincippet i TL § 10 og ejendomsparthavernes pant

26. Torp s. 116 note 35, ER s 1476, V. Ravnsholt Rasmussen i Juristen 1943.474.

27. U 1948.256 V.

28. Lov om begunstigelser for mergelselskaber er ophævet med virkning fra 1. januar 1990, men finder dog fortsat anvendelse på afgørelser, truffet i henhold til loven, jfr. lov nr. 849 af 20.12.1989.

29. Dokumenter, der stifter ret forud for private hæftelser, får retsanmærkning om tidligere lignende hæftelser, U 1939.146 V, jfr. om ØLK af 2. november 1953 J. Hvass i Fuldmægtigen 1954.25. Urigtig er formentlig afgørelsen i U 1939.345 V, hvorefter retsanmærkning kunne undlades i et tilfælde, hvor et pantebrev for grundforbedringslån angav sig som ligestillet med tidligere mergellån. Da der normalt vil være sikkerhed for alle fortrinsberettigede krav, og spørgsmålet om disses indbyrdes prioritet er lidet afklaret, er overvejelser om dette prioritetsspørgsmål ret ørkesløse. Det ville derfor ikke være uforsvarligt at afskaffe anmærkning om fortrinsberettigede rettigheder indbyrdes og ved anmærkning på andre dokumenter at meddele dem i tidsfølge.

30. Se tillige nfr. s. 378 ff.

i medfør af TL § 38³¹. Det ville derfor være konsekvent, om høstpantebreve, udstedt af ejendommens ejer, tinglystes såvel efter reglerne om løsørepanthavende som efter reglerne om pant i fast ejendom. Imidlertid fastslår lov nr. 271 af 22. maj 1986 om høstpant § 6, stk. 2, at høstpantebrev tinglyses efter reglerne om pant i løsøre, medens der alene sker notering på ejendommens blad i tingbogen.

Dette ændrer imidlertid ikke den kendsgerning, at rettigheder over afgrøder på roden tilhørende ejendommens ejer er rettigheder over fast ejendom, og da der gives anmærkning om sådanne, selv om de kun siges at være noteret på ejendommens blad, og selv om de er tillagt fortrinsret forud for øvrige hæftelser, bør der ikke være tvivl om, at senere anmeldte pantebreve i den faste ejendom må have anmærkning om høstpantebrevet³².

5. Andre tilfælde

Er der sket *foreløbig lysning* i henhold til TL §§ 12 eller 33 om trediemands postulerede rettigheder, skal der om fornødent også meddeles retsanmærkning herom. Selv om trediemand prætenderer ejendomsret eller anden ret, der eventuelt vil være til hinder for, at den nu anmeldte ret kan anses for gyldigt stiftet, kan noteringen ikke sidestilles med en sådan adkomstmangel, der skal medføre afvisning, men retsanmærkning må kunne gives.

Er der givet et dokument retsanmærkning, må anmærkningen gentages i senere dokumenter, hvorved den tinglyste ret overdrages videre³³. Selv om dokumentet i sin tid er lyst uden anmærkning, kan der være grund til at give *transport eller ændringspåtegning* anmærkning om senere stiftede rettigheder, der har fortrin for hæftelser af privatretlig oprindelse.

Retsanmærkning gives ikke alene om forhæftelser, men eventuelt også om hæftelser, der er *sidestillet med den nu anmeldte ret*³⁴. En enkelt anvendelse af denne regel er gjort ved TL § 16, stk. 1, hvorefter der gives to på samme dag lyste dokumenter retsanmærkning om hinanden, for så vidt de kommer i

31. Jfr. v. Eyben: Panterrettigheder s. 83, H. Krag Jespersen: Ejendomsbestanddele og tilbehørspant s. 19 samt Preben Lyngsø: Negotiable dokumenter s. 35. Anderledes tilsyneladende Knud Illum: Tinglysning, 6. udg., s. 390 og Hans Verner Højrup: Pant, 2. udg., s. 82 note 21 og s. 195. Højrup synes at overse, at afgrøderne i U 1964.746 V tilhørte en forpagter.

32. En henvendelse til forskellige tinglysningskontorer synes at vise, at praksis på dette område er meget forskellig. Ved afgørelsen U 1939.979 V er fastslået, at der ikke skulle gives retsanmærkning på grundforbedringslån, fordi grundforbedringslånet efter dagældende regler havde fortrinsret som kommunale ejendomsskatter. Afgørelsen er af tvivlsom rigtighed, idet det specielle pant i avlen formentlig går forud for ethvert almindeligt pant i ejendommen.

33. Se således om adkomstmangler, der før TL vandrede fra skøde til skøde foran s. 27f.

34. U 1933.105 V.

strid med hinanden³⁵. Om forhold, der vedrører den *efterstående gæld*, må retsanmærkning ikke meddeles, selv om et kendskab hertil måske kan antages at have nogen interesse for forpanthaveren³⁶.

E. Tvivl om den materielle retsstilling

Kan der herske tvivl om dokumentudstederens berettigelse til at stifte ret med en given prioritet, bør retsanmærkning altid gives. Hvad enten tvivlen refererer sig til fortolkningen af tidligere dokumenter eller til, hvorvidt de almindelige retsregler om de tidligere stiftede rettigheder medfører en hindring for dispositionen, bør dommeren lægge den for erhververen ugunstigste opfattelse til grund for afgørelsen af, om retsanmærkning er påkrævet. Det følger af hele tinglysningsvæsenets opgave at give oplysning om rettigheder, der kan være til præjudice for den senere erhvervede ret. Det kræves vel ikke, at den, der erhverver ret over ejendommen, selv skal efterse tingbogen og således høre direkte af denne oplysningskilde. Men dommerens tinglysningspåtegning skal sikre, at der ikke i det tidligere tinglyste ligger nogen hindring for den lyste ret. Hvorledes den foreliggende tvivl om overdragerens kompetence skal løses, er derimod tinglysningsdommeren uvedkommende. Hans afgørelse i tinglysningssagen er ikke bindende i en senere sag mellem erhververen og den ældre rettighedshaver. Er der ikke givet retsanmærkning, og den ældre rettighedshaver vinder retssagen, består hans ret som tidligere tinglyst. Det tab, som erhververen herigennem kan lide, må han da kunne kræve erstattet som følge af fejl ved tinglysningen³⁷. Er retsanmærkning givet, er risikoen dermed kastet over på erhververen; han er gjort bekendt med den mulige hindring for retserhvervelsen, og han er stillet, som om han selv havde undersøgt tingbogen. Hans kendskab til den tidligere lysning ville da udelukke, at han kunne kræve erstatning for undladt anmærkning. Et fuldstændig rigtigt udtryk for, efter hvilke synspunkter retsanmærkning skal gives, finder man f.eks. i en

35. I strid med hinanden er dokumenterne ikke, hvis det ene dokument udtrykkeligt respekterer det andet. Er prioriteten ikke således fastlagt ved aftale, må anmærkning formentlig altid gives, fordi der kan opstå kollision på tvangsauktion, eller – hvor den ene ret har fortrin efter loven eller adkomstens karakter – denne dog vil være til præjudice ud over, hvad dokumentetsmodtageren har været forberedt på. Se dog i denne henseende afgørelsen i U 1935.572 V, 1962.208 Ø og 70.542 V, jfr. foran note 19 og 20.

36. U 1943.135 V og 1941.403 V. Pantebreve, der foruden pant i den faste ejendom gav 1. og 2. prioritets pant i good-will, var uberettiget meddelt retsanmærkning om tidligere i ejendommen lyste pantebreve, idet ejendommens good-will ikke efter TL § 37 var omfattet af forhæftelserne, U 1964.167 V.

37. Nfr. s. 333.

ældre dom³⁸, hvori det hedder, at dommeren skal give anmærkning "om noget er tinglæst, der kan have indflydelse på det pågældende dokumentes værd og gyldighed". Derimod siges det videre, at "Anmærkning ikke bør meddeles om forhold, der i så henseende er ligegyldige". Dommeren må derfor foretage en undersøgelse og afgørelse af betydningen af det tidligere lyste, hvortil han for så vidt er "den kompetente autoritet"; han må derfor ikke af overdreven forsigtighed give retsanmærkning, "uden hvor det kan være genstand for tvivl, om den tinglæste forhæftelse kan have indflydelse på dokumentet³⁹".

F. Retsanmærkningers affattelse

En retsanmærkning bør i almindelighed opregne hver enkelt hæftelse, som ikke er angivet eller ikke fyldestgørende angivet i dokumentet selv⁴⁰. Dog sker det, at man ved dispositioner over en enkelt parcel tilføjer en bemærkning om, at ejendommen ikke er frigjort for de hovedejendommen påhvilende forpligtelser uden en særskilt opregning af disse⁴¹. Anmærkningen må have en sådan form, at man klart kan se, hvilke forhold der eventuelt kan virke præjudicerende⁴². Anmærkningen må samtidig være kort. I de almindelige tilfælde kan man derfor anvende formlen "Forud hæfter ..." eller lignende. En anmærkningstekst af denne art lider imidlertid af den mangel, at dommeren herved synes at tage stilling til efterhæftelsens prioritet, hvilket ikke er opgaven. En rent refererende form såsom "forud henstår uaflyst" eller "det bemærkes, at panthaverens samtykke til renteforhøjelse ikke er indhentet" er for så vidt mere adækvat. Det er derfor ganske konsekvent, når en ældre afgørelse har udtalt misbilligelse af, at dommeren i sin anmærkning ikke havde indskrænket sig til at meddele en faktisk oplysning, men havde taget stilling til, hvorvidt den tinglæste ret var gyldigt stiftet⁴³. Giver fortolkningen af de bestemmelser, som er bestemmende for prioritetsstillingen, anledning til særlig tvivl, kan dommeren formulere retsanmærkningen med vedkommende doku-

38. U 1885.318.

39. Afgørelsen i U 1928.1141 Ø om forståelsen af en uklar bestemmelse om adgangen til at optage en prioritet forud for den bestående er formentlig urigtig, idet den nægter at give anmærkning med den begrundelse, at bestemmelsens uklarhed måtte gå ud over efterpanthaveren. Om afgørelsen i U 1932.856 Ø se nfr. s. 255 note 85. Om tilfælde, hvor retsanmærkning ikke burde have været meddelt, se U 1930.549 V, 1933.1096 V, 1934.155 V, 1937.854 Ø og 1938.846 Ø.

40. H.H. Vimmerslev i U 1938 B 313 ff, Fr. Vinding Kruse smst. s. 331 f.

41. Se endvidere foran ved note 25.

42. U 1904 A. 389, 1927.801 Ø og 1931.921 V.

43. U 1871.740. Se også U 1928.541 V. Hvor den forud lyste ret kun i ringe grad kan tænkes at gøre indskrænkning i den nu tinglyste ret, bør formen "forud hæfter" i hvert fald ikke uden videre anvendes, U 1894.1230 H.

Kapitel VII

ments egne ord, selv om anmærkningen derved vil blive noget vidtløftigere end ellers⁴⁴.

G. Grundlaget for dommerens prøvelse

Medens prøvelsen af, om et dokument overhovedet kan lyses, beror på dokumentets bedømmelse ud fra meget forskellige synspunkter, træffes afgørelsen af, om retsanmærkning skal meddeles, praktisk taget udelukkende ud fra en sammenholdelse af dokumentet med det tidligere tinglyste. Herved kan man dog lige så lidt som ved spørgsmålet om afvisning⁴⁵ nøjes med at sammenholde dokumentet med tingbogen, men må også granske de tidligere tinglyste dokumenter i nødvendig udstrækning. Derimod er oplysninger uden for tingbogen og dens dokumenter uden betydning.

H. Annullation af retsanmærkning

Hvor den hindring, der har været for et dokumentes anmærkningsfri lysning, atter er bortfaldet, kan anmærkningen annulleres ved påtegning på dokumentet og genparten, samtidig med at notatet om anmærkning i tingbogen slettes. Selv om en præjudicerende hæftelse ikke er bortfaldet, er det fundet ubetænkeligt at slette anmærkningen herom, efter at udstederen havde givet dokumentet en påtegning om respekt af hæftelsen⁴⁶.

II. Detailspørgsmål om notering af ejerpant og særligt om retsanmærkning om panterettigheders indbyrdes prioritet⁴⁷

På retsanmærkningernes område har i øvrigt navnlig en række spørgsmål vedrørende notering af ejerpant og anmærkning om panterettigheders indbyrdes prioritet givet anledning til tvivl. Løsningen af disse tvivlsspørgsmål står i intim sammenhæng med en række materielretlige spørgsmål vedrørende panterettighedernes indbyrdes prioritet, som i og for sig kan gøre det naturligt at behandle disse spørgsmål i tilknytning til en fremstilling af panteretten. Når de dog optages til behandling her, beror det på den betydning, det har at fastholde, at spørgsmålet om en panterets tinglysning uden anmærkning trods alt må holdes skarpt ude fra spørgsmålet om rettens materielle prioritetsstilling.

44. U 1875.687, jfr. Knud Illum i U 1937 B 319.

45. Foran s. 218.

46. U 1965.206 Ø.

47. Jfr. Knud Illum: Om Ejerpant og Panteprioritet, Bent Iversen: Prioritetsstillinger, Rørdam og Carstensen s. 247 ff og v. Eyben: Panterettigheder s. 246 ff.

Er den materielle retsstilling efter de foreliggende dokumenter sikker og klar, gælder dette vel ikke. Men er den materielle stilling uklar, skal dommeren som nævnt ikke træffe nogen endelig afgørelse, men gøre opmærksom på uklarheden ved en retsanmærkning. Den usikkerhed, hvorom der kan være tale, kan skyldes enten de indgåede *aftalers uklarhed*, eller at de om panterrettighedernes indbyrdes forhold *gældende retsregler ikke er afklaret*. Endelig kan det spille ind, at prioriteten efter de gældende regler i en vis udstrækning beror på *forhold, som ikke fremgår af tingbogen og de tinglyste dokumenter*. Det sidste har navnlig betydning, når der er betalt afdrag på forpanteretten, uden at der er sket afløsning, og med hensyn til de spørgsmål, som står i forbindelse med efterpanthaverens oprykningsret, for så vidt som den er afhængig af, om afdrag faktisk er blevet erlagt i overensstemmelse end vedtagelserne i forpantebrevet.

A. Notering af ejerpanter

Tinglysningslovens § 40 hjemler som hovedregel pantsætterens ret til ved en tinglyst⁴⁸ panterets ophør enten straks eller senere at besætte den ledigblevne plads med en ny panteret, medmindre han ved ophøret eller senere giver afkald på denne ret. *TL § 40* bestemte derhos i sin *oprindelige udformning*, at det, hvis panteretten afløstes, skulle fremgå af tingbogen, at den tidligere panteret nu tilkom ejeren⁴⁹. Denne notering var dog uden afgørende betydning, idet det ikke var nogen betingelse for besættelsen af ejerpanteret med en ny panteret, at den påbudte notering var foretaget. *Efter lovændringen i 1960 sker notering kun efter begæring*, og det er tillige bestemt, at de efterstående berettigede rykker op i den ledigblevne plads, hvis notering ikke er foretaget. I forbindelse med reglen om, at der ikke kan gøres udlæg i den ledige plads i prioritetsordenen, tilsigter lovændringen en forenkling af prioritetsreglerne for panterrettigheder. Forenklingen havde dog nok været mere virkningsfuld, hvis man i stedet havde afskaffet notering af ejerpanter og dermed indskrænket prøvelsen af ejerens adgang til at besætte en ledig prioritetsplads til de tilfælde, hvor den faktisk søgtes udnyttet.

Når det pantebrev, der afløses, står *på sidste plads i prioritetsordenen*, sker der ingen notering af ejerpanter, der i det hele er en foreteelse, der kun har betydning i forholdet til efterstående rettighedshavere. *Hvis der samtidig med et pantebrevs afløsning begæres lyst et nyt pantebrev med samme beløb som*

48. Samme regel må også gælde en utinglyst panterets ophør, hvis efterpanthaverne har påtaget sig at respektere den, smh. Bent Iversen: Prioritetsstillinger s. 39 og forudsætningsvis U 1981.5 H.

49. Uanset udtryksmåden kan det ikke antages, at ejeren efter indfrielsen har en panteret i sin egen ejendom. Ejerpanteret er kun udtryk for adgangen til at stifte en ny panteret, jfr. Knud Illum: Ejerpanter og Panteprioritet s. 38 ff.

Kapitel VII

det gamle, er dette udtryk for, at ejeren har udnyttet retten til at besætte den ledigblevne plads, og heller ikke i det tilfælde noteres ejerpant. Man bør imidlertid være meget påpasselig med begge pantebrevs samtidige indlevering til tinglysning og med at betinge aflysningsbegæringen af, at det nye pantebrev kan tinglyses⁵⁰, eller man bør ex tuto begære notering af ejerpant. I modsat fald risikerer man, at det nye pantebrev afvises, medens det gamle aflyses uden notering af ejerpant. Dermed er forpanterettigheden endeligt gået tabt⁵¹. I den udstrækning, hvori *efterpanthaverne gyldigt har betinget sig oprykning*ret, kan notering af ejerpant ikke finde sted⁵².

Efter TL's regler er der intet til hinder for, at et ejerpant besættes med en ny panteret, *selv om det tidligere pantebrev ikke er aflyst*. Den omstændighed, at prioritetsstillingen i pantebrevet ikke stemmer med tingbogen, gør det da nødvendigt, at det nye pantebrev får retsanmærkning om det gamle og om fornødent om den efterstående gæld. Om pantebrevet herefter får den betingede prioritet, vil da bero på, om den tidligere panteret faktisk bestod, da den nye panteret stiftedes, et forhold, som tinglysningsdommeren ikke kan kontrollere på grundlag af tingbogen. Aflyses det oprindelige pantebrev, har Illum tidligere antaget, at der ikke burde noteres ejerpant, fordi pladsen kunne være besat af det nye. Efter at undladelse af notering medfører tab af ejerpantet, jfr. foran, synes man nu for at undgå retstab for pantsætteren at måtte efterkomme begæring om notering af ejerpant, hvis der blot er en mulighed for, at der består et sådant, nemlig hvis det gamle pantebrev endnu var gyldigt i fuld udstrækning, da det nye pantebrev lystes⁵³. Hvis der samtidig med aflysningen af det gamle pantebrev fordres lyst nyt, tredje pantebrev på samme plads,

50. Foran s. 158 f.

51. Jfr. U 1962.383 V. Smh. også U 1987.842 V, dissensen in fine.

52. Der rykkes ikke op efter ejerskifteafdrag, jfr. U 1932.823 Ø. Tinglyses i forbindelse med ejerskiftet sælgerpantebrev på sidstepladsen, der kun respekterer restgælden på de foranstående prioriteter, sker der dog refleksoprykning, nfr. s. 249 ff.

53. I dette som i andre tilfælde, hvor tinglysningsdommeren ikke kan konstatere, om det begærede ejerpant består, bør noteringen indskrænkes til at gå ud på, at der muligvis består ejerpant.

må dette have retsanmærkning om det mellemkommende, nemlig af hensyn til den mulighed, at pladsen var ledig, da dette blev lyst⁵⁴.

Hvis ejeren søger at genbesætte en plads, på hvilken det er noteret, at der muligt består ejerpant, må der ligeledes gives anmærkning.

Fremgår det ved hel eller delvis aflysning af en panteret, at betalingen skyldes erstatning for *ekspropriation*, kan der ikke noteres ejerpant. Da afdraget udgør erstatning for værdiforringelse, kan afbetalingen ikke medføre nogen ret for ejeren til at optage en ny panteret. Det samme må gælde, hvor erstatning for *skadegørende handlinger* er udbetalt til panthaveren. Er der i anledning af *relaksation* af parceller af ejendommen betalt ekstraordinært afdrag, haves der vel ikke almindelig sikkerhed for, at afdraget netop svarer til værdien af det afhændede areal. Derfor er den opfattelse gjort gældende, at ejerpant måtte noteres i den udstrækning, hvori det ikke var godtgjort, at ejendommens værdi var forringet⁵⁵. Da det imidlertid under ingen omstændigheder kan antages, at ejeren kan have ret til at besætte en ledigbleven plads med det fulde, til panthaveren udbetalte beløb, ville notering af ejerpant for hele beløbets vedkommende med sikkerhed give ejeren en for vidtgående legitimation; i mangel af holdepunkter for en fastsættelse af muligt ejerpant bør noteringen derfor indskrænkes til at gå ud på, at der muligvis består ejerpant af en størrelse, der ikke er oplyst⁵⁶.

Ejerpant kan også noteres *i forhold til en enkelt af de efterstående prioriteter*⁵⁷. En sådan notering har dog ikke væsentlig betydning, da ejeren ikke kan optage nye panterettigheder uden samtykke fra de øvrige sekundære prioritetshavere. Ved bortfald af en *sideordnet prioritet* må der om fornødent også noteres ejerpant.

54. I sagen U 1937.625 Ø havde en panthaver (P3) givet sit pantebrev påtegning om, at det "yderligere" respekterede 2 lån, pantsætter havde optaget i Østifternes Kreditforening og Østifternes Hypotekforening. Samtidig med lysningen af respektpåtegningen og de to nye lån aflystes et foranstående pantebrev til P2. Der noteredes korrekt ejerpant på det aflyste pantebrevs plads. Hvis det begæres, må notering af ejerpant i denne situation også ske i dag. Den givne påtegning kan imidlertid dække over en aftale, hvorefter tilladelsen til optagelse af nyt lån i virkeligheden var afhængig af, at tidligere lån helt eller delvis indfriedes. I så fald frembyder det noterede ejerpant eksempel på, at ejeren uden at være berettiget til at optage nyt lån dog er legitimeret dertil.

55. K. Bruun Andersen i U 1931 B 102 f, men derimod Fr. Vinding Kruse smst. s. 104 f.

56. Jfr. Bent Iversen: Prioritetsstillinger s. 54 note 39. Se tillige Fr. Vinding Kruse i U 1933 B 14 f om notering af "eventuelt ejerpant".

57. Fr. Vinding Kruse i U 1930 B 129 f og Bent Iversen: Prioritetsstillinger s. 54 f. I retspraksis har der endog været en tilbøjelighed til at antage, at et bortfald af ejerpant over for sidste prioritet også får virkning for de forudgående, nfr. note 63.

I bkg. om t. i t. er det nu foreskrevet, at begæring om notering af ejerpant skal være affattet på det af justitsministeriet godkendte genpartspapir, bkg. § 17. Under alle omstændigheder synes det efter indholdet af TL § 40, stk. 1, klart, at notering ikke blot må være begæret, men også foretaget. Herom bør anmelderen eller andre interesserede have besked; efter lovændringen i 1960 bør det derfor af tinglysningspåtegningen fremgå, hvorvidt ejerpant er noteret, eller begæring herom er nægtet fremme.

Tinglysningslovens § 40 foreskriver ikke, at notering af ejerpant skal *angive det beløb, for hvilket notering er foretaget*. Det er dog almindeligt, at beløbet noteres, selv om der kan forekomme tilfælde, hvor det ikke lader sig gøre. Man kan derfor rejse det ikke i praksis afgjorte spørgsmål, om den omstændighed, at dommeren har noteret ejerpant for et mindre beløb end begæret, medfører oprykning, selv om noteringen har været urigtig⁵⁸. At ejerpant er noteret i større udstrækning end berettiget i forhold til efterpanthaverne, kan ikke medføre, at disse må vige for nye panterettigheder i større udstrækning end ellers. I øvrigt må man være opmærksom på, at det, selv om notering af ejerpant har været rigtig på det tidspunkt, da panteretten aflystes, kan være tilfældet, at ejerpantet senere er bortfaldet, navnlig som følge af oprykningssreglerne i TL § 40. Hvis således et amortisabelt pantebrev indfries i utide, vil der vel efterlades et ejerpant; men har efterpanthaverne betinget sig oprykningssret, vil ejerpantet svinde ind i samme takt som den, hvori pantegælden skulle være afdraget. Bl.a. af denne grund kan det ikke fritage tinglysningsdommeren for at prøve spørgsmålet om prioritetsstillingen ved nyt pantebrevs lysning, at der tidligere er noteret ejerpant. Også i andre situationer kan der ske ændringer i ejerpantets størrelse efter noteringen. Sker der f.eks. ekstraordinær indfrielse af et indeksreguleret pantebrev, opstår i forhold til de efterstående panthavere, der skal respektere indekseringen, et indeksreguleret ejerpant, som

58. At der sker oprykning, er antaget hos LPK s. 331, v. Eyben: Panterettigheder s. 262 og H. Lund Christiansen i Juristen 1962 s. 364. At der ikke sker oprykning, antages hos Knud Illum: Ejerpant og Panteprioritet s. 46. Ud fra formålet med lovændringen i 1960 og på baggrund af, at beløbsangivelse ikke er nogen retlig nødvendighed, forekommer sidstanførte opfattelse mest velbegrundet.

ejeren kan råde over med respekt af den ordinære oprykningsret, jfr. TL § 40 a⁵⁹.

Efter TL § 40, stk. 2, gælder reglerne svarende til de i stk. 1 fastsatte for *en af ejeren forbeholdt plads til stiftelse af en panteret (prioritetsforbehold)*. Hermed er der dog kun sigtet til de materielle regler i § 40, stk. 1, og henvisningen gælder ikke for reglen om notering af ejerpant, der synes at være bundet til forudsætningen om afløsning af hidtidig panteret⁶⁰. Spørgsmålet havde ikke så afgørende betydning efter den tidligere affattelse, dels fordi manglende notering af ejerpant ikke afskar fra ejerpantets udnyttelse, dels fordi man ved angivelsen af prioritetsstillingen for det pantebrev, der rummer et prioritetsforbehold, i reglen vil have gjort en bemærkning om forholdet, f.eks. "med hensyn til prioritetsstillingen ved fremtidig prioritering henvises til akten".

Selv om prioritetsforbeholdet har et sådant indhold, at vedkommende panthaver udtrykkeligt lover til enhver tid at respektere forud prioriteret gæld af nærmere angiven størrelse, kan denne omstændighed dog næppe fritage for at begære notering, hvis forbeholdet én gang er udnyttet, og forpantebrevet atter aflyses⁶¹. Da reglerne om notering af ejerpant først og fremmest er motiveret med hensynet til forenkling af tinglysningsekspeditionerne, må de antages at være præceptive. Fritagelse for begæring af notering synes derfor ikke at kunne hjemles ved bestemmelse i efterpantebrevet. Dette kan atter føre til vel kunstige konsekvenser, hvis prioritetsforbeholdet udnyttes delvis. Har pantsætteren f.eks. tilladelse til optagelse af lån på forprioritet indtil 20.000 kr., men lån kun er optaget for 10.000 kr., vil forbeholdet bortfalde for dette beløbs

59. Et eksempel på, at et pantebrevs hovedstol vokser ved tilskrivning af renter, frembyder U 1983.498 Ø, hvor der i 1978 var oprettet et pantebrev med hovedstol på 67.440 kr. således at den årlige rente, 10%, skulle tilskrives indtil 1. juli 1986. De efterfølgende pantebreve, der kun anførte at respektere en hovedstol på 67.440 kr., burde her have haft retsanmærkning om, at hovedstolen voksede med tilskrevne renter. I ejerpantebreve ses undertiden bestemmelser som f.eks. følgende: "Ejerpantebrevet forrentes fra underskriftens dato med 12% p.a. Renten tilskrives hver 31.3., 30.6., 30.9. og 31.12 ..." Det fremgår her formentlig tilstrækkelig klart af ejerpantebrevet, at hensigten med bestemmelsen har været at opnå en gradvis forhøjelse af det beløb, som pantebrevet skal give pant for, jfr. U 1992.978 H, og efterpanthaverne må respektere den gradvise forhøjelse. Angiver et efterpantebrev kun at respektere ejerpantebrevets oprindelige hovedstol, må det folgelig have retsanmærkning. (At nægte at tinglyse ejerpantebrevet med henvisning til TL § 10, stk. 3, kommer næppe på tale, cfr. Alex Nymark i U 1993 B 21 ff).

60. Jfr. Bent Iversen: Prioritetsstillinger s. 59, LPK s. 333, Rørdom og Carstensen s. 274 note 37.

61. Således også LPK s. 333 og formentlig Bent Iversen: Prioritetsstillinger s. 65, men anderledes Rørdom og Carstensen s. 279 og Tork. Sørensen i U 1961 B 296.

vedkommende, hvis der sker aflysning uden forbehold af ejerpant, medens det i øvrigt må antages at blive bestående.

Uanset at et prioritetsforbehold medfører en retsgyldig forpligtelse til at tåle en panteret med forprioritet, er det langt fra givet, at dommeren på grundlag af det tidligere og det nye pantebrevs tekst kan afgøre, om aftalens betingelser er opfyldt, på en over for panthaveren forbindende måde. Hvis f.eks. retten til at give sikkerhed for byggelån er betinget af, at lånet ikke overstiger en vis procent af byggeomkostningerne, eller yderligere belåning er betinget af, at ejendommen i nærmere angiven udstrækning er blevet moderniseret, må det ved den tidligere panthavers erklæring (moderationspåtegning) eller ved dom være godtgjort, at betingelserne for stiftelsen af forprioriteten er opfyldt, før den nye panteret kan noteres med anmærkningsfri prioritet⁶². Samme grundlag for anmærkningsfri lysning må kræves, hvis ejerpant er noteret ved aflysning, men det ikke med sikkerhed fremgår af omstændighederne, at der virkelig består et ejerpant.

Et ejerpant udslettes, når ejeren over for de efterstående panthavere har givet *afkald på ejerpantet*, TL § 40, stk. 1. Da et forhåndsafkald ikke er gyldigt, må det være dokumenteret, at forpanteretten var bortfaldet på det tidspunkt, da afkaldet meddeltes. Et afkald på ejerpant rummer i virkeligheden en ændring af aftalen om efterpanterettens indhold i henseende til dens prioritetsstilling. Det er derfor ikke følgerigtigt, at notering om afkald på ejerpant ikke opfattes som en egentlig tinglysning. Er afkald på ejerpant meddelt over for en enkelt af efterpanthaverne, synes følgen at måtte være, at retten til at besætte den ledigblevne plads i prioritetsordenen stadig består over for de øvrige efterpanthavere og genopvågner, når modtageren af afkaldet kvitterer sin panteret til udslettelse. Noteringen bør derfor ikke slettes. Så længe afkaldet består, kommer det ganske vist også forpanthaverne til gode. Er der f.eks. ved 1. prioritets bortfald givet afkald på ejerpant til fordel for 3. prioritet eller stiftet en ny panteret, der kun respekterer den hidtidige 2. prioritet, må 2. prioriteten som en refleksvirkning af den 3. prioriteten tillagte prioritetsstilling få dækning på 1. prioritet. Og en ny 1. prioritet må have retsanmærkning både om 2. og 3. prioriteten. Derimod ses der ikke at være nogen grund til efter 3. prioritetens bortfald at opretholde 2. prioritetens fortrinsstilling. Heraf synes det atter at måtte følge, at der mellem ejeren og 3. prioritetshaveren kan træffes aftale om, at denne skal have pant forud for 2. prioritetshaveren enten for en ny fordring eller for en del af 3. prioriteten, som derved rykkes frem⁶³.

62. Se herved Fr. Vinding Kruse i U 1935 B 274 ff, 335, Knud Illum i U 1937 B 318 ff. Se tillige TL § 15 a og nfr. s. 260 f.

63. Se derimod næppe med rette afgørelsen i U 1932.1137 Ø, jfr. 1960.123 H.

Hvor der, efter at et ejerpant er opstået, stiftes en ny panteret, kan det ikke sjældent være et tvivlsomt spørgsmål, om ejerpantet har overlevet denne pantsætning, eller om det er bortfaldet efter pantsætningen. Såvel i domme som i retslitteraturen formuleres dette spørgsmål ofte som et spørgsmål om, hvorvidt ejeren i forbindelse med pantsætningen har givet afkald på ejerpantet⁶⁴. Denne udtryksmåde er imidlertid ikke ganske træffende. Særlig klart er det i tilfælde, hvor f.eks. 2. prioriteten har været indfriet, og ejeren nogen tid derefter optager en ny 2. prioritet af samme størrelse som den indfrie. Dispositionen går simpelt hen ud på en stiftelse af en panteret, idet ejeren udnytter sin ret til at besætte den ledige plads. Nogen grund til at opløse dispositionen i to forskellige, en pantsætning og et afkald på ejerpant, foreligger ikke. Det samme er imidlertid tilfældet i andre, mindre oplagte tilfælde. Nævner pantebrevet udtrykkeligt, at det respekterer en 1. prioritet på 8.000 kr. og yderligere et pantebrev på 5.000 kr. (oprindelig tredieprioriteten), er prioritetsstillingen hermed entydigt bestemt på en måde, der medfører, at ejerpantet bortfalder i forhold til dette nye pantebrev. Også her har pantsætteren disponeret over den ledige plads. Derimod vindes der intet i klarhed ved at sige, at pantebrevet rummer en dobbelt disposition, nemlig først en pantsætning og i tilslutning dertil et afkald på ejerpant. Denne konstruktion kan kun bidrage til at tilsløre de fortolkningsproblemer, der knytter sig til pantsætningen⁶⁵.

Ved afgørelsen af, om et nyt pantebrev skal medføre, at bestående ejerpant bortfalder, kan man ikke opstille nogen formodning for, at ejerpantet bliver bestående⁶⁶. Afgørelsen heraf beror simpelt hen på en fortolkning af det nye pantebrevs bestemmelser om dets egen prioritetsstilling. Kommer der strid herom mellem parterne, må spørgsmålet afgøres efter almindelige synspunkter for kontraktsfortolkning. Men tinglysningsdommeren må indtage den forsigtige holdning at give et på ejerpantets plads lyst nyt pantebrev retsanmærkning, hvis der er en nærliggende mulighed for, at det tidligere lyste pantebrev har medført bortfald af ejerpantet.

64. Jfr. navnlig Jul. Søe i U 1931 B 54 f. Ved afgørelsen i U 1972.182 Ø ophævedes en retsanmærkning om den efterstående gæld, der var givet, fordi det ikke var udtrykkeligt angivet, at pantsætningen besatte det ved aflysningen opståede ejerpant.

65. Jfr. Knud Illum: Om Ejerpant og Panteprioritet s. 39 f. Spørgsmålet om et pantebrevs placering ved lysningen må også holdes nøje ude fra oprykningsspørgsmålet. Om oprykning i egentlig forstand kan man kun tale, hvor der efter pantebrevets stiftelse sker bortfald af foranstående panteret eller konstatering af panterettens ugyldighed. Hvor et pantebrev angav at respektere lån til Frederiksværk Sparekasse, stort oprindelig 12.000 kr., er spørgsmålet, om pantebrevet kun skulle respektere restgælden til Sparekassen ved panterettens stiftelse, ikke er oprykningsspørgsmål, men et spørgsmål om pantebrevets placering, se derimod urigtigt U 1931.821 Ø.

66. U 1972.182 Ø, Jul. Søe i U 1931 B 54 f.

Dersom efterpantebrevet ligefrem reserverer ejerpan-
tet ved at optage det blandt forhæftelserne eller ved at forbeholde ejerens ret til at optage en for-
hæftelse, er det klart, at ejerpan-
tet bliver bestående. Som oftest vil efterpante-
brevet imidlertid forbigå ejerpan-
tet i tavshed. Findes det i umiddelbar tilknyt-
ning til den plads, hvorpå pantebrevet i øvrigt placeres, vil det næppe nogen
sinde kunne antages, at det da har været meningen at reservere ejerpan-
tet⁶⁷. Hvor der for et kreditforeningslån lystes panteret med 1. prioritet, ansås det for
uberettiget, at dommeren gav retsanmærkning om ret for debitor til at optage
lån i anledning af afløsning af grundbyrder til staten⁶⁸. Men også ellers synes
den omstændighed, at efterpantebrevet bestemmer sin egen prioritetsstilling
ved nævnelser af de bestående prioriteter, at måtte medføre, at der ikke kan
bestå nogen ret for ejeren til at indskyde yderligere prioriteter foran den sidst
lyste⁶⁹. Dette må gælde, selv om ejerpan-
tet efter lysningen af pantebrevet er
noteret i tingbogen, fordi det ikke er bortfaldet i forhold til alle efterstående
panterettigheder⁷⁰. Det er efterpantebrevets indhold og ikke de i tingbogen
stedfundne noteringer, der er bestemmende for prioritetsstillingen⁷¹. Antager
dommeren, at ejerpan-
tet har overlevet den nye pantsætning, har man også
været inde på, at man burde give pantebrevet retsanmærkning om ejerpan-
tet⁷², da dette ellers ikke kan have fortrinsret. Denne opfattelse er dog af
tvivlsom rigtighed. Enten synes forholdet at være det, at pantebrevets und-
ladelse af at nævne ejerpan-
tet må medføre, at det er bortfaldet. Eller pantebre-
vet forbeholder ejerpan-
tet, og da pantebrevet således selv indeholder det
fornødne, synes retsanmærkning overflødig. Mulighed for at give retsanmærk-
ning i anledning af ejerpan-
tet foreligger da kun, når dommeren mener, at ejer-

67. Hos Rørdam og Carstensen s. 260 siges om denne situation: "Består der ejerpan-
tet, der kan rumme det ny pantebrev samlet, må der antages at være en formodning for, at
ejerpan-
tet er besat med det nye pantebrev, hvis det alene angiver at ville respektere
prioriteterne forud for ejerpan-
tet." En sådan forsigtighed forekommer ubegrundet.

68. U 1929.1136 Ø.

69. U 1932.865 Ø, 1937.181 Ø, Fr. Vinding Kruse i U 1930 B 127 f. Det ses ikke,
hvorfor der skulle gælde noget andet, hvis det sidst lyste pantebrev er mindre end
ejerpan-
tet, således som hævdet af Bent Iversen: Prioritetsstillinger s. 32 og Thomas
Rørdam i U 1984 B 194 note 4. Den af Rørdam l.c. anførte begrundelse viser forment-
lig tydeligt, at denne opfattelse er uholdbar. Bemærkningen hos Rørdam og Carstensen
s. 259 om, at det nye pantebrev skal have anmærkning om ejerpan-
tet, hvis ejerpan-
tet er større end det nye pantebrev, forekommer uforståelig.

70. Jfr. s. 248. Som konsekvens heraf må dommeren da også give retsanmærkning ved
fremkomsten af et senere pantebrev, der tillægger sig prioritet på ejerpan-
tetets plads.

71. Cfr. dog forudsætningen i U 1932.1137 Ø. At der skulle gælde noget særligt, hvor
pantebrevet har undladt at nævne ejerpan-
tet i et enkelt af de på ejendomsbladet anførte
matr. nr.e, er næppe begrundet, jfr. dog H.H. Vimmerslev i Juristen 1939.359 ff.

72. U 1930.334 V, jfr. 1937.181 Ø.

panthet er opretholdt, men at det ikke er sket på en tilstrækkelig tydelig måde, og han giver en klargørende retsanmærkning af den foran s. 214 omhandlede art. I reglen bør dommeren dog ikke selv søge at løse en uklarhed på det omhandlede punkt, men bør hellere forlange, at usikkerheden fjernes ved en dokumentet af parterne meddelt påtegning⁷³. At dommeren under alle omstændigheder må udvise den største varsomhed med at lyse nyt pantebrev på den oprindelig ledige plads, må være en følge af, at den retsstilling, som den panthaver, der har fået lyst sin ret forinden, rettelig antages at have erhvervet ved tinglysningen, ikke kan berøves ham, fordi dommeren i urigtig formening om ejerpanthets fortsatte beståen har lyst nyt pantebrev på ejerpanthets plads. En urigtig afgørelse kan derfor give anledning til ansvar for statskassen over for denne panthaver, hvis ret uretteligt er lyst på ejerpanthets plads.

Ikke sjældent klausuleres efterpantebrevet således, at det skal have "oprykkende pantheret" efter de ved lysningen bestående pantherettigheder, der nævnes med deres oprindelige hovedstol. Skønt formuleringen tilsyneladende kun har henblik på oprykning, d.v.s. i tilfælde af afbetalinger, der finder sted efter efterprioritetens stiftelse, må det antages, at klausulen implicit indeholder, at pantebrevet kun respekterer forpantebrevens restgæld på efterpantebrevets oprettelsestid⁷⁴.

Indeholder efterpantebrevet uden oprykkingsklausul bestemmelse om, at det respekterer en forprioritet "oprindelig stor 12.000 kr.", har man været inde på den tanke, at denne formulering ikke med tilstrækkelig sikkerhed tilkendegiver, at efterprioriteten kun vil respektere den ved pantsætningen bestående restgæld på forprioriteten. Følgen må da være, at differencen mellem den tinglyste hovedstol og den faktiske restgæld på forpantebrevet består som ejerpanth. Det må også erkendes, at klausulen i nogen grad mangler klarhed⁷⁵. Men denne uklarhed må enten medføre, at dommeren forlanger pantebrevet

73. Stærkt må det imidlertid betones, at en retsanmærkning om noteret ejerpanth på ingen måde kan sidestilles med en anmærkning om en foran prioriteret panthæftelse. En sådan hæftelse er til hinder for, at der indrømmes en ny pantheret på vedkommende plads, medens ejerpanthet netop rummer muligheden for en behæftelse af denne plads.

74. U 1929.1136 Ø, 1931.587 Ø, jfr. 1927.41 H, Jul. Sø i U 1931 B 19, men derimod U 1930.334 V. – Om "oprykkende pantheret efter ejerpantebrev 14.500 kr. med gældsbeholdning uden at det fremgår af tingbogen 13.000 kr." Juristens Domssamling 1956.55.

75. I det materielle spørgsmål er det ved afgørelsen i U 1931.821 Ø antaget, at ejerpanthet bliver bestående. Herimod Bent Iversen: Prioritetsstillinger s. 28. Rørdam og Carstensen s. 252 går så langt som til at hævde, at et pantebrev, der angiver at respektere "privat pantebrev, stort 200.000 kr.", formentlig som udgangspunkt vil blive fortolket derhen, at det er restgælden, der respekteres. Denne opfattelse er formentlig for vidtgående, men da der i pantebreve i dag normalt er truffet bestemmelse om oprykkingsret, er spørgsmålet sjældent relevant.

tydeliggjort, eller at han indtager det forsigtige standpunkt ikke at tinglyse et helt nyt pantebrev anmærkningsfrit på den omtvistelige plads, forinden ejerens ret dertil er fastslået ved dom.

B. Ombytning af panterettigheder

1. Almindelige tilfælde (TL § 40)

En række vanskelige spørgsmål om retsanmærkning opstår i forbindelse med et pantebrevs ombytning med et andet tilsvarende pantebrev. I denne henseende gælder det som hovedregel⁷⁶, at ejeren af ejendommen, samtidig med at han indfrier et pantebrev, har *ret til* at give panteret for et tilsvarende beløb til en anden panthaver⁷⁷. At der på tidspunktet for ombytningen skulle have været erlagt afdrag, der ville have medført oprykning, gør ingen forskel. Denne regel var allerede fastslået før tinglysningsloven og fremgår nu forudsætningsvis af oprykningsbestemmelsen i TL § 40. *Det tinglysningsmæssige problem*, der knytter sig til ombytningsspørgsmålet, er navnlig dette, hvorvidt nyt pantebrev kan tinglyses i stedet for det tidligere uden hensyn til de i efterpantebrevene indeholdte bestemmelser om oprykningssret og uden hensyn til, at efterprioriteterne efter deres indhold ikke – eller kun for en del – respekterer forpantebrevet⁷⁸.

Når et pantebrev ("efterpantebrevet") helt eller delvis tillægger sig selv prioritet på en plads, der i tingbogen er optaget af et andet pantebrev ("forpantebrevet"), skal det naturligvis have retsanmærkning om den forud noterede, præjudicerende pantegæld. Det kan imidlertid være, at den foranstående panteretsplads faktisk er helt eller delvis ledig, idet panteretten enten aldrig er kommet til eksistens, eller panteskylden er nedbragt ved afdrag eller helt indfriet. Kommer forpantebrevet herefter frem til afløsning, samtidig med at ejeren begærer nyt pantebrev ("ombytningspantebrevet") lyst på samme plads, kan dommeren være i vildrede med hensyn til det materielle retsforhold. Var forpantebrevet gyldigt for det fulde beløb, er ombytningen lovlig. I modsat fald

76. Jfr. dog de i TL § 41 nævnte undtagelsestilfælde.

77. Er der givet pant i flere matr. nr. ved samme pantebrev, kan ombytning ikke ske på den måde, at det ene relaxeres af pantet og belånes særskilt; herved ville byrden for efterpanthaveren blive fordoblet, U 1912.995.

78. Om, at der i almindelighed ikke må gives retsanmærkning ved ombytning af en prioritet med en anden tilsvarende, se U 1895.970, 1929.446 V, men 1926.102 Ø. I sagen i U 1973.749 V var efter hinanden lyst udlæg, ejerpantebrev og udpantning. Da udlægget ombyttedes med pantebrev af samme størrelse med respekt af de foran udlægget tinglyste hæftelser, fik det anmærkning om ejerpantebrevet og udpantningen under hensyn til, at ejerpantebrevet kunne være uudnyttet og udlægget nedbragt ved udpantningen, i hvilket fald udpantningen havde placeret sig umiddelbart efter udlæggets restgæld.

2. Sekundær panteret inden for rammerne ...

vil lysningen af ombytningspantebrevet være i strid med det i mellemtiden med anmærkning lyste efterpantebrev. At lægge vægt på datoen for forpantebrevets kvittering går næppe an; selv om panteretten aldrig er kommet til eksistens, eller afbetalinger er sket før lysningen af efterpantebrevet, vil kvitteringen til udslettelse ofte først være foretaget på udslettelsestiden. Kvitteringens dato kan derfor ikke over for efterpanthaveren tages som bevis for en ombytningsret. Da der derhos ikke er hjemmel for, at ombytningspantebrevets prioritetsstilling kan regnes fra lysningen af forpantebrevet, som det afløser, synes usikkerheden at måtte give sig udslag i en retsanmærkning om efterpantebrevets prætentioner. Havde panthaveren ifølge ombytningspantebrevet selv ladet tingbogen efterse, ville han være blevet opmærksom på forholdet. Han måtte da forstå, at hans ret var afhængig af, at forpantebrevet, der nu er genstand for ombytning, faktisk gav gyldig panteret på ombytningstiden eller i hvert fald på den tid, da efterpantebrevet blev lyst på samme prioritet. Er denne forudsætning ikke rigtig, synes hans panteret ikke at kunne præjudicere den i mellemtiden lyste efterpanteret. At således både efterpantebrevet, som bryder ind i et andet pantebrevs tinglyste beløb, og ombytningspantebrevet får retsanmærkning, er den naturlige følge af, at det materielle forhold mellem disse pantebrevs retsstilling ikke kan afgøres på grundlag af tingbogens udvisende, men må afgøres ud fra kendsgerninger, der ikke er tilgået tingbogen⁷⁹.

2. Sekundær panteret inden for rammerne af et skadesløsbrev/ejerpantebrev

Er prioriteten et skadesløsbrev, er det efter tinglysningsloven gjort gældende, at det under alle omstændigheder måtte være udelukket at give en sekundær panthaver prioritet umiddelbart efter den efter skadesløsbrevet bestående restgæld⁸⁰. En sådan regel var utvivlsomt ikke gældende før tinglysningsloven, hvor der kunne ske gyldig pantsætning, endog uden hensyn til at der var givet pant i ejendommen ved skadesløsbrev for ubegrænset beløb. Men den sekundære panthavers stilling kunne naturligvis være nok så usikker i et sådant tilfælde. Efter tinglysningsloven har det derimod været en udbredt opfattelse, at reglen måtte være en følge af TL § 40. Denne bestemmelse angår imidlertid

79. I denne retning går afgørelsen i U 1933.806 Ø, idet der ved ombytningen af 4. prioritet gaves anmærkning om 5. prioritet, der ifølge eget indhold ikke respekterede 4. prioriteten, men havde fået retsanmærkning herom. Se endvidere Bent Iversen: Prioritetsstillinger s. 50 f, LPK s. 329 og Rørdam og Carstensen s. 248 f. Iflg. betænkning 1177/1989 s. 27 forsøges pantehæftelser efter overgang til EDB opstillet i prioritetsorden, "således som denne kan udledes af det i tingbogen anførte". Imidlertid erkendes det, at dette "ikke nødvendigvis er den materielle prioritetsstilling".

80. Således ER s. 1422 ff.

kun spørgsmål om oprykning, d.v.s. spørgsmål om et pantebrevs fremrykning ved afbetalinger på den forud prioriterede gæld⁸¹. Nu kan det ganske vist siges, at der ved skadesløsbrevet er givet pant også for fremtidig gæld straks ved skadesløsbrevets udstedelse, således at pantebrevet er fuldt udnyttet straks fra lysningen med en eventuel fordring. Denne synsmåde er i og for sig også frugtbar i flere retninger, navnlig når der er tale om løsning af de problemer, der knytter sig til muligheden for, at panthaveren ifølge skadesløsbrevet kan fortrænge en panteret, som er lyst senere med pant inden for skadesløsbrevet. Navnlig hvor fordringen enten *opstår uden fordringshaverens vilje*, hvor han kan have haft en egentlig ret *til mellemværendets videre udvikling*, eller hvor han udvider kreditten *uden kendskab til den senere lyste ret*, må synspunktet medføre, at nye fordringer efter skadesløsbrevet trænger den sekundære panthaver ud af skadesløsbrevets rammer enten helt eller delvis. Men beror udvidelsen af skyldforholdet mellem ejeren og panthaveren *udelukkende på nye aftaler mellem dem, og panthaveren er bekendt med*, at ejeren har indrømmet en anden kreditor panteret inden for skadesløsbrevets ramme, er der næppe afgørende retshensyn, der taler for, at skadesløsbrevets kreditor skulle opnå fortrin for den senere lyste ret. Hvis et ejerpantebrev er håndpantset også til sikkerhed for fremtidig gæld – hvad det normalt vil være, hvis det er håndpantset til et pengeinstitut – fungerer det i alle retninger som et skadesløsbrev, og sammenstød mellem håndpanthaver og sekundære rettigheder bør løses på samme måde som ved skadesløsbreve. Ved Højesterets domme U 1979.566 og U 1979.569 er det nu fastslået, at primær håndpanthaver, der har fået meddelelse om indbrudspant, ikke til skade for indbrudspanthaver kan have sikkerhed for gældsudvidelser, der ikke er nødvendige til imødegåelse af tab for ham eller i øvrigt til varetægelse af andre interesser end skyldnerens⁸².

At dommeren må give retsanmærkning på et *pantebrev, der efter sit eget indhold kun respekterer et skadesløsbrev/ejerpantebrev med nærmere angiven "restgæld"*, er klart⁸³. Ombyttes herefter skadesløsbrevet/ejerpantebrevet med et pantebrev, der er uforeneligt med den i indbrudspantebrevet angivne priori-

81. Hos Fr. Vinding Kruse møder man dog undertiden den formentlig uholdbare opfattelse, at TL § 40, ved at give nye regler om oprykningsretten, gennemgribende har ændret dansk rets almindelige regler om panterettigheders indbyrdes prioritet, se f.eks. U 1951 B 165 f. Denne opfattelse har på flere punkter skabt uornøden usikkerhed over for grundlæggende kollisionsspørgsmål.

82. Hvilke gældsudvidelser der er sikret, selv om de har fundet sted, efter at håndpanthaver/skadesløsbrevskreditor har fået meddelelse om indbrudspant, er behandlet udførligt i den panteretlige litteratur. Der henvises til Bent Iversen: Prioritetsstillinger s. 173 ff og Rørdam og Carstensen s. 326 ff.

83. Angiver pantebrevet, at skadesløsbrevet/ejerpantebrevet henstår uaflyst med det oprindeligt tinglyste beløb, er retsanmærkning dog uornøden, jfr. s. 237.

3. Retsforfølgnings prioritet

tetsstilling, må også ombytningspantebrevet have retsanmærkning⁸⁴. Ombyttes skadesløsbrevet/ejerpantebrevet med et andet pantebrev af mindre størrelse, bør ejerpant kunne noteres dog med bemærkning, at det kun består, dersom efterpantebrevets angivelse af restgælden har været urigtig⁸⁵.

Den omstændighed, at der i *et efterstående pantebrev betinges oprykning*ret, kan derimod ikke berettigede til at give anmærkning om skadesløsbrevet/ejerpantebrevet. Efter et skadesløsbrev eller ejerpantebrev er der ikke spørgsmål om vedtagen oprykningret, og oprykningseklausulens anvendelse kan ikke antages at hjemle panthaveren panteret inden for skadesløsbrevets/ejerpantebrevets ramme⁸⁶. Ombytning af skadesløsbrevet/ejerpantebrevet kan derfor ske uden anmærkning⁸⁷.

3. Retsforfølgnings prioritet

Ved ændringen af TL § 40 i 1960 forandredes den tidligere regel, hvorefter udlæg kunne gribe ledige pladser i prioritetsordenen. Nu går udlæg altid ind bag de bestående rettigheder. Er sidstepladsen imidlertid besat med et pantebrev, der ikke er fuldt udnyttet op til det tinglyste beløb, må det være reglen – også ved skadesløsbreve – at udlæg prioriteres umiddelbart efter restgælden, selv om udlægget måske må vige for en forøgelse af gælden. Af hensyn til den mulighed, at forpantebrevet kan have været helt eller delvis indfriet på det tidspunkt, da udlægget foretoges, kan man rejse det spørgsmål, om der af den grund må gives retsanmærkning, hvis forpantebrevet ombyttes med et andet pantebrev. Samme spørgsmål kan også rejses, fordi udlægget antages at have samme oprykningret efter de efter dets foretagelse betalte tidsfæstede

84. U 1942.184 Ø.

85. Ved afgørelsen i U 1932.856 Ø antoges det, at dommeren måtte være forpligtet til at antage, at skadesløsbrevet havde været udnyttet i sin helhed. Dette er imidlertid ikke begrundet. I hvilken udstrækning skadesløsbrevet har været udnyttet, unddrager sig dommerens prøvelse; men han må da indskrænke sig til forsigtigt at fastslå, at det er usikkert, om ejeren er berettiget til at optage nyt lån, og derfor undlade at notere ubetinget ejerpant.

86. U 1931.811 Ø. Se derimod om, hvorledes oprykningseklausulens anvendelse bevirker, at panteretten *besætter* andre pantebrevs ledige tinglyste plads, nfr. afsnit C.

87. Det er her forudsat, at skadesløsbrevet/ejerpantebrevet ikke indeholder bestemmelser om forudberegnelige nedskrivning eller "afdrag". Sådanne bestemmelser vil imidlertid i praksis kun forekomme i situationer, hvor ordinære pantebreve er omdannet til ejerpantebreve.

aftag som pantebrev med oprykningsklausul. I de anførte situationer bør retsanmærkning gives⁸⁸.

4. Efterstående panthaveres oprykningsret

Nært beslægtet med de her nævnte spørgsmål er det problem, om en i efterpantebrevet vedtagen oprykningsret skal give anledning til retsanmærkning, når forprioriteten ombyttes for sit fulde beløb på en tid, hvor tidsfæstede aftag burde være betalt. Det er tidligere antaget, at tinglysningsdommeren uden videre kan gå ud fra, at der ikke er betalt aftag på forprioriteten, og at ombytningspantebrevet derfor kan lyses uden retsanmærkning⁸⁹. Denne opfattelse er betænkelig; dommeren har ikke noget middel til sikkert at fastslå, hvorvidt aftag er betalt. Navnlig for tidsfæstede aftag medfører gbl. § 16, at der ikke er nogen grund til at foranledige betaling af sådanne aftag afskrevet på gældsrevet, efterhånden som de betales. Er der givet ombytningsbrevet en retsanmærkning om oprykningsretten, er modtageren af dette pantebrev advaret og må bære risikoen for, hvorvidt debtors påstand om ikke at have betalt aftag er rigtig. Om fornødent kan han sikre sig ved at foranledige en moderationspåtegning på efterpantebrevet. Lyser man uden anmærkning, indeholder tinglysningsloven næppe hjemmel for, at det senere lyste ombytningspantebrev skal have prioritet for det fulde beløb forud for efterpantebrevet, der bærer tinglyst oprykningsklausul⁹⁰. Anmærkning om oprykningsret synes derfor påkrævet, ikke blot hvor et efterpantebrev indeholder opryknings-

88. Se U 1971.350 V, 1973.749 V og U 1980.1070 V. Ved afgørelsen i U 1955.928 Ø gav tinglysningsdommeren følgerigtigt anmærkning både på ombytningspantebrevet og på et efterpantebrev, der i forbindelse med ombytningen skulle rykke frem, men landsretten udelod anmærkningen med den begrundelse, at det ikke var oplyst, at forpantebrevet ikke havde været udnyttet for pålydende 3.500 kr., da udlægget foretoges, jfr. herved bemærkningerne i note 85. Hvor debitor havde givet et pantebrev påtegning om, at gælden på ny var steget til det oprindelige beløb, har man givet transport af pantebrevet anmærkning om et mellemkommende udlæg, U 1931.923 V. Se tillige Bent Iversen: Prioritetsstillinger s. 263, v. Eyben: Panterrettigheder s. 262 og LPK s. 326.

89. Jfr. Vinding Kruse i U 1935 B 272, 1937 B 35 og Komm. s. 292.

90. En afgørelse i U 1947.646 Ø tinglyser vel ombytningspantebrevet uden anmærkning, skønt den fastsatte forfaldstid var kommet, og efterpantbrevet havde betinget sig oprykningsret; det skete imidlertid først, efter at tinglysningsdommeren havde indhentet oplysning om, at indfrielse ikke havde fundet sted. Afgørelsen er imidlertid betænkelig ud fra flere synspunkter; dels kan de oplysninger, som således kan skaffes, ikke siges at fastslå ikke-betalingen på en for efterpantbrev bindende måde; dels var det oplyst, at forpantebrevet var eftergivet, hvilket formentlig burde medføre, at man slet ikke kan tale om berettiget ombytning. Eftergives panteskylden på en tid, hvor aftag skulle være betalt, må følgen formentlig være, at oprykning sker umiddelbart.

6. Ændringer i vilkårene for forprioriteten

klausul, men også hvor der er lyst andre oprykkende rettigheder, f.eks. udlæg bag pantebrev på sidste plads⁹¹.

5. Indeksregulerede panterettigheder

Ombyttes et almindeligt pantebrev med en indekspanteret, eller ombyttes en indekspanteret med en anden indekspanteret med en regulering, der kan være ugunstigere, må der gives retsanmærkning, såfremt de efterstående panthavere ikke har samtykket i ombytningen⁹². Også i en situation, hvor de efterstående skal respektere et indekspantebrev, og dette søges ombyttet med et ordinært pantebrev, kan der være anledning til at give retsanmærkning. Man kan nemlig forestille sig, at det beløb, de efterstående skal respektere, går ned som følge af, at det valgte indeks falder. I denne situation rykker de efterstående rettighedshavere automatisk op, idet de kun skal respektere et beløb i indekstkroner⁹³.

Indeholder et tinglyst indekspantebrev refinansieringsklausul, må en efterpanthaver angive, at han også respekterer refinansieringsklausulen, for at hans pantebrev kan tinglyses anmærkningsfrit.

6. Ændringer i vilkårene for forprioriteten

Andre spørgsmål om meddelelse af retsanmærkning i ombytningstilfælde kan opstå, hvor det nye pantebrev, der kræves lyst på det gamle pantebrevs plads, har et andet indhold end det gamle. I den udstrækning, hvori TL § 40, sidste stk., hjemler, at ændrede vilkår kan aftales uden hensyn til efterpanthaverne, giver disse ændringer naturligvis ikke anledning til retsanmærkning. Efter TL § 40, stk. 3, 2. pkt., kan der ikke vedtages ændring i bestemmelserne om

91. Ganske overensstemmende med de her fremførte betragtninger er afgørelsen i U 1927.1005 V, hvor der dog var spørgsmål om den videregående oprykkingsret for pantebrev stiftet før tinglysningsloven. Dette medfører dog ingen principiel forskel i bedømmelsen af anmærkningens nødvendighed. Jfr. tillige Bent Iversen: Prioritetsstillinger s. 108, v. Eyben: Panterettigheder s. 262 og LPK s. 337.

92. Situationen vil sjældent opstå. Der kan således ikke gives indeksregulerede realkreditlån uden efterstående panthaveres samtykke, jfr. realkreditlovens § 24, stk. 3, og også private långivere må forventes at kræve samtykke, idet TL § 40 b medfører en endnu ugunstigere stilling for den indekspanthaver, der ikke har opnået samtykke, end TL § 40 ville føre til, jfr. Bent Iversen: Prioritetsstillinger s. 210 ff og LPK s. 354 ff. Såfremt nogle, men ikke alle efterstående panthavere, har samtykket i ombytningen, må der gives anmærkning, ikke blot om dem, der ikke har samtykket, men tillige om de panterettigheder, der befinder sig i prioritetsrækken mellem ombytningspantebrevet og den ikke samtykkende panthaver. Dette skyldes, at det som regel vil være en bristende forudsætning for et meddelt samtykke til ombytning med et indekspantebrev, at forholdet til de efterstående prioriteter ikke er bragt i orden.

93. Jfr. LPK s. 351 f.

afdragets størrelse eller om anden standsning i lånets afvikling, når efterpanthaveren har oprykningsret. Da en sådan vedtagelses retsvirkning imidlertid efter TL § 40, stk. 3, 3. pkt., kun kan antages at være, at efterpanthaverne kan forlange et tilsvarende beløb erlagt til sig, afficeres aftalens gyldighed ikke af den vedtagne oprykningsret. Retsanmærkning på ombytningspantebrevet synes derfor overflødig⁹⁴.

Er der i det nye pantebrev vedtaget *forhøjet rente, der overstiger 5 procent årligt*, er det usikkert, hvilken retsvirkning der følger heraf. Antagelig er følgen blot den, at renten eventuelt vil være at nedsætte ved auktionsvilkårene for en kommende tvangsauktion. For dommerens vedkommende vil det i

94. Jfr. Bent Iversen: Prioritetsstillinger s. 109, men cfr. U 1936.128 V, samt om tilfælde, hvor efterpanthaveren havde oprykningsret efter de før tinglysningsloven gældende regler, U 1932.830 Ø. Har en omskrivning af hovedstolen for kredit- og hypotekfor-eningspantebreve hjemmel i vedtægterne, hvortil det tidligere lyste pantebrev henviser, er anmærkning i hvert fald unødvendig, U 1942.136 V. Et særligt problem opstår, såfremt et ordinært pantebrev ønskes ombyttet med et ejerpantebrev. Såfremt det fremgår af tingbogen, at der ikke på ombytningstidspunktet sker en opskrivning af ombytningspantebrevet, skulle retsanmærkning efter de her fremførte synspunkter være overflødig. Imidlertid kan der efterfølgende opstå ejerpant, såfremt ejerpantebrevet ikke er udnyttet fuldt ud, og da efterstående panthavere rykker op i ejerpant i overens-stemmelse med aftalen og oprykningsmulighederne på stiftelsestidspunktet, vil der normalt på et tidspunkt opstå en situation, hvor det vil være uberettiget i forhold til efterstående panthavere med oprykningsret at udnytte ejerpantebrevet fuldt ud. Mod denne situation må ejerpantebrevets kreditor advares gennem retsanmærkning. Oven-nævnte afgørelse U 1936.128 V kan måske forstås i overensstemmelse hermed. Vil man undgå anmærkning, bør ejerpantebrevets vilkår derfor bibeholde afdragsbestem-melsen i det pantebrev, der ombyttes. Hos Rørdam og Carstensen s. 287 antages oprykning i ejerpant, dækket af et ejerpantebrev, der er trådt i stedet for et ordinært pantebrev, kun at kunne ske, hvis ejerpantebrevet ligger ubenyttet på ejers hånd. Er det givet i håndpant til en kreditor, men ikke fuldt udnyttet, menes efterpanthavers op-rykning at være standset. Nogen anledning til at sondre på nævnte måde er det imid-lertid svært at få øje på. I bankkredse er det derfor vist almindeligt antaget, at et pante-brev inde i prioritetsrækken, der omdannes til et ejerpantebrev, bør bibeholde de oprindelige afviklingsvilkår, hvorimod afviklingen "standses", hvis pantebrevet står på sidstepladsen.

6. Ændringer i vilkårene for forprioriteten

almindelighed være nok at give en retsanmærkning, hvorefter efterpanthaverens samtykke til vedtagelsen af forhøjet rente ikke er indhentet⁹⁵.

Det samme må gælde, hvis det nye pantebrev i strid med TL § 40, stk. 6, har udeladt en tvangsauktionsklausul⁹⁶.

Ombyttes offentlige midler med private i strid med TL § 41, stk. 1, bør der gives retsanmærkning herom⁹⁷. Det er i hvert fald usikkert, om ikke manglende samtykke til optagelse af privat lån må medføre, at pantebrevet går sidst i prioritetsrækken; anmærkningen bør derfor snarest formuleres således, at det af den fremgår, at selv manglende samtykke fra en enkelt efterpanthaver må medføre, at pantebrevet eventuelt også skal vige for de efterpanthavere, der går forud for denne, jfr. nfr. s. 261 f⁹⁸.

Ved en kendelse⁹⁹ antoges det, at dommeren ved *ombytning af byggelån med kredit- og hypotekforeningslån* ikke behøvede at give retsanmærkning om manglende samtykke fra udlægshavere til påtagelse af det solidariske ansvar. Dette kan måske også antages efter TL § 41, idet denne bestemmelse kun taler om forholdet til efterstående pantebreve. At anmærkning i øvrigt ikke kan undlades efter § 41, fordi hovedstolen for det nye kreditforeningspantebrev er noget lavere end efter den tidligere obligation, er antaget i retspraksis¹⁰⁰.

95. En almindeligt holdt anmærkning om, at pantebrevet præjudiceres af den efterstående gæld, må derimod ikke anvendes, U 1924.329 Ø. Når afgørelsen i U 1933.320 V afviser dokumentet, skyldes det antagelig, at lysningsbegæringen har været betinget af anmærkningsfri lysning. Om en tilladelse i efterpantebrevet til ombytning inkluderer tilladelse til optagelse af lånet til forhøjet rente, må afgøres ved fortolkning i hvert enkelt tilfælde, U 1929.937 V og 1987.139 H. Hvor et skadesløsbrev på 3.150 kr. ombyttedes med et pantebrev for bestemt beløb på 2.300 kr., antoges, at pantebrevet kunne lyses uden anmærkning, U 1934.1116 Ø. Det havde dog været mere korrekt at tinglyse pantebrevet med retsanmærkning om, at efterstående hæftelser efter tingbogen var til hinder for, at panteretten gjordes gældende for renter og omkostninger lagt til hovedstolen for mere end 3.150 kr. Hjemler pantebrevet variabel rente, kræver forhøjelsen ikke samtykke fra senere stiftede panterettigheders indehaver, jfr. herved V.L.T. 1949.187 og U 1955.170 Ø – Forhøjelse af renten fra 3½% til 6% i henhold til lov nr. 128 af 16. april 1957 § 5, stk. 4, gav anledning til retsanmærkning, ØLK af 27. februar 1958, jfr. Jens Lunø i Fuldmægtigen 1958.77 f.

96. Jfr. Bent Iversen: Prioritetsstillinger s. 111 ff, men anderledes Berning i U 1974 B 8.

97. U 1936.128 V – Lån af sparekasse er ikke offentlige midler, U 1963.267 Ø. En rykningsklausul med hensyn til lån fra kredit- og hypotekforeninger, reallånefond samt banker og sparekasser indebærer ikke, at også banklån, ydet mod sikkerhed i ejerpantebrev, eller pensionskasselån skal respekteres, U 1983.674 Ø.

98. Se artikler i U 1957 B 181, 240 og 243. I strid med det anførte rettes ved afgørelsen i V.L.T. 1952.206 en anmærkning om den efterstående gæld til en anmærkning om manglende samtykke fra efterpanthaverne.

99. U 1926.742 V.

100. U 1931.397 Ø.

7. Rykningsbestemmelser

Når panthaveren i pantebrevets tekst eller ved en dette meddelt rykningspåtegning har givet sit samtykke til optagelse af en forprioritet af nærmere angiven størrelse, krævedes der efter tinglysningsloven principielt ikke yderligere samtykke til lysning af det bestemte pantebrev, som ejeren udsteder. Hvis f.eks. aftalen går ud på, at ejeren må optage størst muligt kreditforeningslån, kunne sådant lån lyses uden anmærkning. At efterpantebrevet herefter ikke angiver forprioriteterne på den foran s. 133 angivne specificerede måde, er anset for at være uden betydning¹⁰¹. Forudsætningen var dog, at pantebrevet ikke selv forlanger panthaverens godkendelse af det nye lån, og bestemmelserne om vilkårene for lånet og dettes størrelse er så klare, at dommeren ud fra tingbogens udvisende¹⁰² kunne afgøre, om det pantebrev, der anmeldes til tinglysning, er stemmende med aftalen¹⁰³. Lystes pantebrev for den tilladte sum, men med regulering efter guldværdi eller lignende, gaves retsanmærkning, hvis der ikke var givet udtrykkelig tilladelse hertil¹⁰⁴.

Da det imidlertid har vist sig, at rykningsbestemmelser ikke sjældent har været misbrugt over for mindre erfarne kontraktspartnere under forhold, hvor det kan være nærliggende, at aftalen savner gyldighed, er det i 1974 ved indføjelse af en ny § 15 a i tinglysningsloven gjort til hovedreglen, at forprioriteten ikke kan lyses, medmindre det pantebrev, der skal rykke, er forsynet med en påtegning om, at det respekterer den nye panteret. Bestemmelsen medfører dog ikke, at sådan påtegning i almindelighed kan nægtes. Men det

101. U 1929.937 V, 1932.1125 Ø, 1936.1167 Ø, 1943.135 V, Jfr. Vinding Kruse i U 1935 B 335. Om rykningsklausulen går ud på, at pantebrevet "rykker", at det "skal rykke" eller "er forpligtet til at rykke", var sikkert uden betydning. Jfr. også K.E. Kjær i Fuldmægtigen 1962.81 ff om VLK af 8. marts 1962 (151/62).

102. I den i foregående note anførte VLK 151/62 lagdes alene pantebrevets bestemmelser til grund, medens der ikke toges hensyn til den til grund for moderationspåtegningen liggende skødebestemmelse.

103. Ved afgørelsen i U 1935.1113 V er det antaget, at oplysninger om, at en nærmere angiven ombygning var udført, kunne fremskaffes for dommeren uden panthaverens medvirken. Afgørelsen synes at være overvejende betænkelig, idet en panthaveren forbindelse af afgørelse af, om vilkår af denne art er opfyldt, kun synes at kunne tilvejebringes ved dom eller ved panthaverens godkendelse.

104. U 1924.567 Ø. I det i U 1935.704 Ø omhandlede tilfælde var pantebrevet lyst uden anmærkning. Da efterpanthaverne ikke udtrykkeligt havde tilladt reguleringsklausulen, behøvede de næppe at respektere mere end gældens kronepålydende.

giver den rykningspligtige adgang til at overveje en mulig anfægtelse af rykningsforpligtelsen¹⁰⁵.

Undtagelse fra hovedreglen er dog gjort i to tilfælde, dels hvis vedtagelsen angår et bestemt beløb, og det ved tinglysningen kan påses, at andre i pantebrevet anførte betingelser er opfyldt, dels hvis vedtagelsen findes i pantebreve til staten, kommunerne og realkreditinstitutter, der er godkendt af staten.

Er et pantebrevs rykning betinget af, at provenuet af det forud optagne lån anvendes til afdrag på panteskylden, kan nyt pantebrev ikke – selv om der er tale om undtagelsestilfælde – lyses uden efterpanthaverens samtykke, idet det herigennem må dokumenteres, at vilkåret er opfyldt¹⁰⁶.

Er der meddelt rykningspåtegning på enkelte af de efterstående pantebreve, skal den forpantebrevet givne retsanmærkning naturligvis gå ud på, at pantebrevet ifølge tingbogen respekterer de pantebreve, for hvilke samtykke ikke er meddelt. Er der forud for dem lyst pantebreve, for hvis vedkommende rykning er tilladt, må der imidlertid også gives anmærkning om disse pantebreve. Går ejendommen til auktion, må nemlig den omstændighed, at 5. prioriteten ikke har samtykket i optagelse af en ny 1. prioritet, medføre, at den nye 1. prioritet også kan komme til at stå tilbage for de mellemliggende prioriteter. I hvert fald en enkelt kreditforening har stillet sig på det standpunkt, at den kun ønsker anmærkning om de prioriteter, for hvilke der ikke er givet samtykke. At imødekomme et sådant ønske vil ikke være korrekt. Anmærkningen kan imidlertid få den form, at pantebrevet, så længe 5. prioritetens indehaver ikke

105. Om baggrunden for TL § 15 a, se Redegørelse om bekæmpelse af økonomisk kriminalitet s. 3 ff. Iflg. denne redegørelse s. 5 er risikoen for misbrug af rykningsbestemmelsen i alt væsentligt knyttet til private pantebreve, hvorfor udvalget ikke har fundet det nødvendigt at lade kravet om påtegning omfatte rykningsklausuler, der er indeholdt i pantebreve til staten, kommunen, realkreditinstitutter eller i skøder, servitutdokumenter og lignende. Imidlertid er TL § 15 a bragt i anvendelse i forbindelse med rykningsklausul i ejerforeningsvedtægter, der var lyst pantstiftende, VLK af 3. feb. 1992 i kæresag B 2440/ 1991. Tilsvarende afgørelse vedrørende rykningsklausul i skøde, lyst pantstiftende, ØLK af 3. september 1985 (2. afd. nr. 201/1985), refereret i Fuldmægtigen 1986.49 f. Vedrørende spørgsmålet, om en påtegning, der udelukkende er givet af hensyn til reglen i TL § 15 a, stk. 1, skal tinglyses, se Hans Willumsen i U 1994 B.6 ff, men anderledes U 1994.487 V, der kommenteres af Bent Iversen og Hans Willumsen i Ugeskriftets B afdeling.

106. U 1930.1106 Ø. Anderledes, hvis et vilkår om betaling af et ekstraordinært afdrag ikke er gjort til en betingelse for rykningen, jfr. U 1930.549 Ø. Om beslægtede spørgsmål ved forud tilladt relaxsation på betingelse af, at der betales et ekstraordinært afdrag U 1930.789 Ø.

har samtykket, respekterer både denne og de forud lyste prioriteter¹⁰⁷, eller blot "anden gæld".

C. Retsanmærkning om hindring for oprykning

Indeholder efterpantebrevet en klausul om oprykning, "efterhånden som foranstående prioriteter afdrages eller til et forud fastsat tidspunkt helt indfries", er det antaget, at der må gives retsanmærkning, *såfremt intet af de foranstående pantebreve skal betales til bestemt fastsat tidspunkt, og forudsætningerne for oprykningssret således ikke er til stede*¹⁰⁸. Anmærkningen har dog ikke megen betydning; da ingen bestemt oprykning er vedtaget, vil der næppe kunne gøres ansvar gældende mod staten eller dommeren i tilfælde af undladelse. Derfor kan anmærkning heller ikke være nødvendig, fordi oprykning ikke kan ske efter en enkelt eller enkelte af forprioriteterne. Anmærkning om manglende oprykningssret kan også være foranlediget *ved den en efterpanthaver tillagte oprykningssret*. Er der f.eks. tillagt 3. prioriteten, men ikke 2. prioriteten oprykningssret, vil 3. prioriteten have ret til at rykke frem foran 2. prioriteten, efterhånden som 1. prioriteten afdrages. Lyses der en ny 2. prioritet med oprykningssretsklausul, må den have anmærkning om, at oprykningssbestemmelsen i 3. prioriteten er til hinder for oprykning¹⁰⁹. Da oprykningssreglerne kun gælder, hvor den foranstående ret er en panteret, må der ikke gives anmærkning om manglende oprykningssret *ved bortfald af en aftægt, en aftægts- og*

107. Se herved V.L.T. 1955.169 og 1952.104, Pantebrev til statskassen var lyst med anmærkning om gælden til kreditforeningen. Staten samtykkede i optagelse af lån i hypotekforeningen, men pantebrevet til denne kunne ikke lyses uden retsanmærkning om statskassens panteret, så længe denne præjudiceredes af kreditforeningspanteretten. – Jfr. U 1969.956 Ø, 1970.207 V, jfr. Hans Verner Højrup i U 1973 B 33 f, og om retsanmærkning om fortrinsberettigede pantebreve, ØLK af 28. okt. 1958 refereret i Fuldmægtigen 1959.14 f. Om et tilfælde hvor den af sidste panthaver stillede betingelse for rykning ikke var opfyldt U 1970.245 Ø, jfr. V. Kersting i U 1970 B 240 ff.

108. U 1928.541 V, 1936.1145 Ø. Se endvidere LPK s. 335 og Bent Iversen: Prioritetsstillinger s. 73 f og s. 109 f ved og i note 86. Når Bent Iversen sidstnævnte sted skriver, at tinglysningsdommeren bør reagere med retsanmærkning på et pantebrev "under omstændigheder, hvor oprykningssret ikke gyldigt kan vedtages, f.eks. hvis den foranstående hæftelse er et skadesløsbrev, et ejerpantebrev eller et udlæg", skal bemærkes, at retsanmærkning kun kommer på tale, såfremt ingen af de foranstående hæftelser giver mulighed for oprykning. Placerer man sig bag f.eks. et ejerpantebrev med oprykningssret, er en vedtagelse af oprykningssret i efterpantebrevet nødvendig for at rykke op sammen med det pågældende ejerpantebrev. Forbirykning, som nævnes i note 86, kommer kun ind i billedet, hvis den ret, man placerer sig bag, ikke selv har oprykningssret.

109. U 1939.986 V.

*bopælsret eller lignende ret*¹¹⁰. Er det omvendt i et sådant dokument, at oprykningsret er vedtaget, vil anmærkning om eventuelt manglende oprykningsret kunne gives, idet det i retspraksis er uafklaret, i hvilket omfang den kan vedtages¹¹¹.

110. Jfr. Knud Illum: Om Ejerpant og Panteprioritet s. 144 ff og Bent Iversen: Prioritetsstillinger s. 40. Jfr. U 1928.558 V. Begrundelsen for resultatet i U 1932.1121 Ø – at en aftægt, sikret ved pant, må sidestilles med en panteret – forekommer misvisende. Komm. s. 282 antager, at en aftægtsret kan ombyttes med et pantebrev for den kapitaliserede værdi uden samtykke af efterpanthaverne. Denne opfattelse kan næppe være rigtig.
111. U 1928.1116 Ø synes at forudsætte, at oprykning kun kan vedtages i pantebreve, og anser det derfor for afgørende, at der for aftægtsydelse var vedtaget pant i ejendommen. I teorien synes der derimod at være almindelig enighed om, at der kan aftales oprykningsret for rettigheder af anførte karakter, selvom de ikke er lyst pantstiftende, jfr. ER s. 1598, Bent Iversen: Prioritetsstillinger s. 72, v. Eyben: Panterrettigheder s. 259. Ifølge LPK s. 333 sker oprykning i disse tilfælde uden vedtagelse. For videregående oprykningsret Knud Illum: Om Ejerpant og Panteprioritet s. 149 f.

KAPITEL VIII

Retsvirkningen af tinglysning¹

1. Afsnit. Indledning. Forholdet mellem TL § 1 og § 27

Tinglysningens hovedvirkninger fremgår af TL §§ 1 og 27. I § 1 hedder det:

"Rettigheder over fast ejendom skal lyses til tinge for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning.

Den aftale eller retsforfølgning, der skal kunne fortrænge en utinglyst ret, skal selv være tinglyst og erhververen ifølge aftalen være i god tro."

I TL § 27 bestemmes:

"Når et dokument er tinglyst og udleveret eller afsendt fra tinglysningskontoret, kan godtroende erhververe af rettigheder over ejendommen ifølge tinglyst aftale – eller ifølge transport på et pantebrev – ikke mødes med nogen indsigelse mod nævnte dokumentes gyldighed. Den indsigelse, at et dokument er falsk eller forfalsket, eller at dets udstedelse retsstridigt er fremkaldt ved personlig vold eller ved trussel om øjeblikkelig anvendelse af sådan, eller at udstederen var umyndig ved udstedelsen, bevares dog også over for den godtroende erhverver."

Heraf fremgår for det første, at et dokumentes gyldighed² i andre relationer end over for retsforfølgende kreditorer og omsætningserhververe ikke er betinget af tinglysning. Mellem parterne indbyrdes har dokumentet retsvirkning uden hensyn til, om det er tinglyst. Et skøde er forbindende for udstederen, selv om det ikke er tinglyst; på grundlag af et utinglyst udlæg vil der kunne foranlediges tvangsauktion³. Ligeledes er en utinglyst disposition bin-

1. Jfr. også v. Eyben: Formuerettigheder s. 322 ff, Ejendomsretten 2 s. 147 ff, Peter Mortensen: Tinglysning, 1994, s. 205 ff og Hans Willumsen: Lærebog i tinglysning s. 4 ff.

2. Bortset fra "gyldighedsspørgsmålet" har tinglysningen også betydning i andre henseender, bl.a. m.h.t. tilbehørspanteretten efter TL § 37 (efter pantebrevsformular A og B omfatter panteretten dog også § 37-tilbehør, selvom den er utinglyst), forældelsesreglen i TL § 42 og retten til erstatning efter TL § 31, jfr. § 27.

3. U 1949.154 V.

dende over for vedkommende parter *arvinger*. Den, som i ond tro erhverver ret over ejendommen ved aftale, må også respektere stiftede, men ikke tinglyste rettigheder⁴. Er der spørgsmål om, at *en gaves gyldighed* er afhængig af tidspunktet for dens opfyldelse, kan der heller ikke hertil kræves, at tinglysning af overdragelsen har fundet sted⁵.

Efter ordlyden af bestemmelserne i TL §§ 1 og 27 er det ikke umiddelbart indlysende, *hvorledes afgrænsningen skal ske* mellem de retstilfælde, der skal behandles efter § 1, og dem, der skal behandles efter § 27; afgrænsningen er imidlertid vigtig, fordi § 1, men ikke § 27, hjemler en eksstinktion til fordel for kreditorerne⁶. Efter den historiske udvikling må det imidlertid antages, at § 1 har den situation for øje, at der er sket en retsovergang, som er forsømt tinglyst. § 27 angår derimod den situation, at *tingbogen udviser en legitimation, som ikke hviler på en tilsvarende lovligt erhvervet berettigelse*. § 1 giver således en regel for tilfælde, hvor to personer prætenderer modstridende rettigheder, der afledes fra samme person, der selv har haft en gyldig ret over ejendommen, og den giver en regel for sådanne rettigheders indbyrdes prioritet. Det sidste tilfælde kan illustreres ved den nedenstående fig. 1, hvor A. er den person, fra hvem de modstridende rettigheder afledes, medens B. og C. betegner de personer, der afleder deres ret fra A. Erhvervelsesmåden for den førststiftede ret er for så vidt uden betydning, medmindre erhvervelsen særligt er fritaget for tinglysning. Der kan være tale om erhvervelse ved hævd, ekspropriation, aftale, retsforfølgning eller andet. Retsvirkningen efter TL § 1 betegnes efter en udstrakt sprogbrug i de senere år som prioritetsvirkningen⁷.

§ 27 derimod har henblik på det forhold, at en person har overdraget en ret over en fast ejendom uden nogen kompetence, der kunne beføje ham til en

4. Således allerede før tinglysningsloven Schl. III. 412, J.U. 1849.476, 1862.724, U 1914.282. Se endvidere nfr. s. 293 ff.

5. U 1884.723 H.

6. Det betyder ikke nødvendigvis, at en tingbogslegitimation for en person, der aldrig har haft en tilsvarende materiel ret, er uden enhver betydning i forhold til retsforfølgende kreditorer. Hvis A f.eks. pro forma har overdraget sin ejendom til B, og B's kreditorer gør udlæg i ejendommen i tillid til, at B er ejer, og B på udlæggets tid havde andre ubehæftede aktiver, som senere er beslaglagt af andre kreditorer, lider udlægshaveren et tab, som er forårsaget af proformaaftalen mellem A og B. Det kan ikke være udelukket i en sådan situation at lade udlægget stå ved magt ud fra erstatningsretlige synspunkter. Den betragtning, at udlægshaveren måske har ydet kredit i tillid til legitimationen, kan derimod næppe tillægges vægt. Sml. Sjur Lindebrække: Ejendomsrett og konkursbeslag 1946 s. 84 ff. Peter Mortensen synes at have misforstået Illums udtalelser i tidligere udgaver af denne bog, idet han tillægger Illum den opfattelse, at TL § 27 i visse tilfælde skulle hjemle kreditoreksstinktion. Se hans "Tinglysning" s. 229 note 52.

7. Udtrykket hidrører fra Fr. Vinding Kruses afhandling om tinglysning fra 1923.

1. Afsnit. Indledning. Forholdet mellem TL § 1 og § 27

sådan overdragelse. Det kan være, at han slet ingen adkomst har haft i form af tidligere aftale eller andet overførelsesgrundlag, eller at overdrageren vel har haft en formel adkomst, men denne har været behæftet med en mangel, som medfører ugyldighed eller uvirksomhed. En konflikt, der behandles efter § 27, kan derfor illustreres ved fig. 2, i hvilken *D.* betegner den til ejendommen berettigede, *E.* den person, der i kraft af en ugyldig eller uvirksom adkomst disponerer over ejendommen (eller som misbruger *D.s* navn til at opnå lysning af et falsk overdragelsesdokument). Undtagelsesvis kan TL § 27 måske afføde retsvirkninger, hvor en person overdrager en ham retteligt tilkommende ret, men hvor overtagelseserklæringen i øvrigt lider af en ugyldighedsgrund⁸. Dette tilfælde kan illustreres af fig. 3.

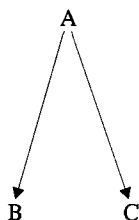


Fig. 1

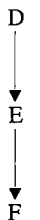


Fig. 2



Fig. 3

Afgrænsningsvanskeligheder mellem § 1 og § 27 kan forekomme i situationer, der kan illustreres ved nedenstående fig. 4.

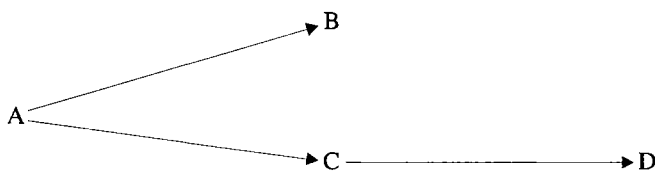


Fig. 4

Dersom *A.* eksempelvis overdrager sin ejendom først til *B.*, der ikke lader sit skøde tinglyse, dernæst til *C.*, hvis skøde tinglyses, vil *C.*, dersom han var

8. Nfr. s. 314 f.

i god tro ved tinglysningen, eksstingvere B's ret, jfr. TL § 1, og der opstår ikke yderligere eksstinktionsspørgsmål i forhold til *D.*, som afleder sin ret fra *C.* Var *C.* derimod i ond tro, har han ikke eksstingveret, og spørgsmålet opstår, om retsforholdet mellem *B.* og *D.* skal bedømmes efter TL § 1 eller TL § 27. Man kan her spørge, om man bør lægge vægten på det forhold, at *B.*'s ret er utinglyst, eller om man bør lægge vægten på, at *C.* aldrig har haft nogen materiel ret svarende til sin tingsbogslegitimation. Da de grunde, der gives for tinglysningslovens vidtgående kreditoreksstinktion⁹, typisk ikke vil være til stede, når de modstridende rettigheder ikke afledes fra samme person, bør man formentlig foretrække at subsumere tilfældet under § 27¹⁰.

Efter TL § 27 bevirker tinglysningen, at en aftale opnår en gyldighed, som den i øvrigt ikke ville have. Man har derfor betegnet virkningen efter § 27 som gyldighedsvirkningen¹¹. Da imidlertid også TL § 1 giver en aftale eller retsforfølgning gyldighed¹², er denne terminologi mindre træffende og benyttes ikke i den følgende fremstilling. Tingbogens legitimationsvirkning ville have været en mere træffende betegnelse; men dette udtryk er af Vinding Kruse taget i brug til at betegne det forhold, at dokumenter kun kan lyses som udstedt af eller vedrørende den efter tingbogen berettigede.

I ER s. 955 noten har Fr. Vinding Kruse taget afstand fra den her angivne afgrænsning af anvendelsesområdet for TL §§ 1 og 27, som tidligere er fremført i Servitutter s. 278 noten og Fast Ejendom s. 38 f; Vinding Kruse har dog intetsteds, ej heller i anmeldelsen af denne bogs første udgave i U 1951 B 166 angivet noget andet kriterium for afgrænsningen. – v. Eyben, Formuerettigheder især s. 322 ff, drager i hovedsagen grænsen mellem de to bestemmelser som ovenfor i teksten, men vil dog alligevel lægge størst vægt på, om der i

9. Nfr. s. 273.

10. Anderledes Fr. Vinding Kruse: Tinglysning s. 375 og Ejendomsretten 2 s. 168 f, men som teksten Hans Willumsen: Lærebog i tinglysning s. 12 ff. Se tillige Peter Mortensen, l.c. s. 249 f samt i T.f.R. 1993.336 ff. Om den tilsvarende situation, hvor konflikten er mellem legataren, hvis ret er utinglyst, og rettighedshavere, der afleder ret fra arvingen, se nedenfor s. 269 f.

11. Denne betegnelse stammer også fra Fr. Vinding Kruses afhandling om tinglysning.

12. Når Fr. Vinding Kruse i ER s. 955 noten og U 1951 B 166 hertil bemærker, at han med begrebet "gyldighed" i denne sammenhæng tænker på gyldighed inter partes, og anfører, at "§ 1 ikke giver en aftale eller retsforfølgning nogensomhelst gyldighed indad, som den ikke allerede har", kan hertil siges, at ej heller i § 27's normalsituationen (fig. 2 ofr.) vil det forhold, at *F.* lader sin aftale med *E.* tinglyse, give aftalen mellem *D.* og *E.* nogen som helst gyldighed i det indbyrdes forhold mellem disse parter, ligesom § 27 ikke føjer noget som helst til gyldigheden af aftalen mellem *E.* og *F.* i det indbyrdes forhold mellem disse, idet eksstinktionen som alt overvejende hovedregel forudsætter, at aftalen mellem *E.* og *F.* er gyldig efter normale aftaleretlige regler. Sml. v. Eyben: Formuerettigheder s. 325.

den pågældende konfliktsituation er behov for en kreditoreksstinktion og i så fald anvende § 1; se herimod Knud Illum i U 1959 B 80. – Hvad angår fortolkningen af TL § 1, må det imidlertid erindres, at denne forskrift ikke er ny. Allerede Jyske Lov forlangte lysning af skøder, og senere er antallet af rettigheder, der kræves tinglyst, stadig forøget. Men selve reglen, der går ud på, at lysning er nødvendig for at opnå beskyttelse mod kreditorer og godtroende omsætnings erhververe, er ikke forandret ved tinglysningsloven. Før tinglysningsloven var det imidlertid en sikker antagelse, at tinglysningen vel kunne medføre fortabelse af utinglæst ret, som ellers ville have været gyldigt stiftet; men læsningen kunne ikke afhjælpe mangler ved udstederens adkomst. Først efter Frd. af 9. februar 1798 kom man ind på, at man efter analogien af reglerne om gældsbreve kunne antage, at godtroende omsætnings erhververe på grundlag af et tinglyst dokument kunne erhverve ret over ejendommen, skønt overdragerens egen adkomst led af mangler. Denne regel er udbygget ved forskriften i TL § 27. Den forsvarede afgrænsning er derfor ikke blot overensstemmende med sagens natur, men også grundet i forbindelsen mellem tinglysningslovens regler og den tidligere gældende ret.

Med det her anførte stemmer afgørelsen i U 1954.281 H, hvor køberens broder fik skøde på den købte ejendom til sikkerhed, fordi han optog lånene, og måske for andre forstrækninger. Det antoges, at overdragelsen var reel. Derfor kunne der gøres udlæg i ejendommen for gæld, der påhvilede skødehaverens enke. Det synes dog ikke tilstrækkelig overvejet, om ikke den omstændighed, at der reelt kun havde tilkommet skødehaveren en panteretsliggende ret, kunne lede til et andet resultat, se nfr. s. 305 f og Knud Illum i U 1959 B 235 f, men herimod v. Eyben, Formuerettigheder s. 343¹³.

Derimod antager Henry Ussing i Aftaler s. 452, at betingelser, der er holdt uden for skødet, ikke kan gøres gældende mod skødehaverens kreditorer. Der er imidlertid ikke grund til at give dette forhold en særstilling over for andre tilfælde, hvor der er lyst en legitimation, der går videre end den ved aftalen stiftede ret.

Med det anførte stemmer i resultatet, at O.A. Borum i Arvefaldet, 1949, s. 116 ff antager, at en enkelt arvings kreditorer ikke kan holde sig til en ejendom, som gyldigt er tillagt en legatar ved testamente, selv om skifteretsattest er lyst som adkomst for arvingen. Torkild-Hansens afvigende opfattelse i Sagførerbladet 1950.302 f beror på, at han ensidigt hæfter opmærksomheden på, at legatærens ret er utinglyst; det relevante er derimod, at der vel er lyst et

13. v. Eybens bemærkning l.c. s. 344 om, at "kreditorer må kunne stole på tingbogens udvisende", synes at harmonere dårligt med den begrundelse, der gives for, at kreditorer kan eksstingvere i TL § 1-situationen, men ikke i § 27-situationen.

dokument, der legitimerer arvingen som ejer; men han har ikke erhvervet nogen ret til ejendommen. Se i øvrigt artikler smst. s. 355 ff, 497 ff, samt v. Eyben, Formuerettigheder s. 328 f, og Ernst Andersen, Arveret, 1967, s. 305 ff. Torben Sønné Schmidt m.fl.: Arveret, 2. udg., s. 406 henviser i overensstemmelse med nærværende fremstilling til TL § 27.

Tager man indholdet af TL §§ 1 og 27 under ét, vil man se, at der kan opstilles forskellige sondringer mellem de forskellige rettigheder i henseende til deres stilling over for tinglysningen. Nogle få rettigheder over fast ejendom er fritaget for tinglysning. De berøres slet ikke af tinglysningens virkninger¹⁴. For alle andre rettigheder gælder det, at tinglysningen er den nødvendige betingelse for, at retten gyldigt er kommet til eksistens over for kreditorer og omsætningserhververe. Lysningen er for så vidt en byrde for erhververen. Denne byrde påhviler også erhververe ifølge retsforfølgning og aftale. Men erhververe ved retsforfølgning har et fortrin, nemlig at erhvervelsen, når den er tinglyst, går forud for tidligere utinglyste erhvervelser uanset retsforfølgerens eventuelle kendskab til den utinglyste ret. Klæber der derimod mangler ved skyldnerens egen adkomst, kan dette også gøres gældende over for hans kreditorer, selv om han har tilsyneladende mangelfri, tinglyst adkomst. På dette sidste punkt har erhververe ifølge aftale en yderligere fortrinssstilling efter TL § 27; mangler ved overdragerens egen adkomst kan ikke gøres gældende mod den godtroende omsætningserhverver undtagen i de i paragraffens 2. pkt.

14. Herunder falder også overdragelse af panteret. Ifølge TL § 28 er den, der har et tinglyst pantebrev i hænde med en i formen lovlig adkomst, ikke pligtig at udlevere det til den, fra hvem det er bortkommet, medmindre det godtgøres, at han ved erhvervelsen har gjort sig skyldig i uagtsomhed. Idet det uanset ordene "på overdragelsens tid" i TL § 5 må antages, at den gode tro skal være til stede på det tidspunkt, da erhververen får dokumentet i hænde, medfører gældsbrevslovens regler eksstinktion i videre udstrækning, navnlig selv om pantebrevet ikke er tinglyst, Ussing og Dybdal, Komm. til Gældsbrevslovene 1938 s. 32 jfr. s. 40. Tinglysningslovens § 28 har derfor kun betydning for de før gældsbrevsloven stiftede pantebreve, Ussing, Obl.R. alm. del, almindelig del, 4. udg., s. 252. Ved overdragelsen af ikke negotiable pantefordringer gælder i hovedsagen også de almindelige om fordringsrettigheder gældende regler, foran s. 61 f, nfr. s. 309 ff.

fastsatte undtagelsestilfælde. Selv da hjemler TL § 31 erhververen ifølge aftale erstatning af statskassen¹⁵.

En særlig regel om betydningen af tinglysning indeholdes i ejerlejlighedslovens § 7, hvorefter vedtægtsbestemmelser, der afviger fra den af boligministeren udarbejdede normalvedtægt, skal være tinglyst for at have gyldighed. Denne regel skyldes først og fremmest, at man har villet undgå, at vedtægten kunne blive gyldig blandt lejlighedsejerne i almindelighed, samtidig med, at den blev uforbindende for enkelte lejlighedsejere på grund af godtroenhedserhvervelse eller retsforfølgning efter tinglysningslovens almindelige regler. Da ejerlejlighedslovens § 7 først og fremmest vil kunne få betydning for sådanne vedtægtsændringer, der kræver alle lejlighedsejeres tiltræden, kan det ikke være tanken, at den kun skal anvendes på nye bestemmelser, der fraviger de i normalvedtægten fastsatte bestemmelser om ejendommens administration. Disse bestemmelser vil om fornødent på ny kunne vedtages på en ny generalforsamling. Størst behov for tinglysning som gyldighedsbetingelse foreligger med hensyn til vedtægtsændringer, der kræver alle lejlighedsejeres tilslutning og især, hvis der ved dem gøres indskrænkninger i ejerens rådighed over den særlige ejendom, f.eks. ved at forbyde brug til erhvervsvirksomhed. En sådan bestemmelse må utvivlsomt blive helt uforbindende, hvis nogen efter vedtagelsen over en ejerlejlighed erhverver en ret, der er uforenelig med vedtagelsen, men også kun i så fald¹⁶.

15. Forskelsbehandlingen er trods principperne i tinglysningsloven ikke så fremtrædende, som man umiddelbart kan vente. En *ekspropriation*, som efter tinglysningsloven ikke har fortrinsret frem for tidligere stiftede rettigheder, har jo efter ekspropriationslovgivningen fortrin frem for alle ældre rettigheder. En ved *hævd* erhvervet ret vil jævnlige kunne gøres gældende ikke blot mod ejeren af ejendommen, men også over for dem, der tidligere har erhvervet anden ret over ejendommen, jfr. herved den særlige kollisionsregel i TL § 26, stk 3. For erhvervelse ved *arv* gælder det, at de for arvens erhvervelse gældende regler ganske uafhængigt af tinglysningen må medføre, at arvingerne, når de har vedgået gælden, må opfylde alle arveladerens forpligtelser på samme måde som han selv. De nævnte erhvervelsesmåder er ved siden af aftale og retsforfølgning dem, der navnlig kommer i betragtning.
16. Se om ejerlejlighedslovens § 7 Peter Blok: Ejerlejligheder, 2. udg., s. 368 ff. Smlg. om tinglysning af ægtepagter, hvor tinglysning også er gyldighedsbetingelse inter partes, Peter Vesterdorf i Familieret, 3. udg., s. 357 f.

2. Afsnit. Tinglysningsslovens § 1

I. Tinglysningsskravets begrundelse

A. Over for godtroende omsætningserhververe

Det i TL § 1 opstillede almindelige tinglysningsskrav for alle rettigheder over fast ejendom er klarest begrundet over for godtroende omsætningserhververe. Det er nødvendiggjort af selve grundtankerne i tinglysningssystemet. Ved at henvise enhver, der har en ret over en fast ejendom, til at lade sin ret tinglyse og dermed registrere, skabes der klarhed over retsforholdene for de faste ejendomme; derved betrygges den, der vil købe eller belåne ejendommen, mod skuffelser, der kan hidrøre fra, at ejeren af ejendommen forud har disponeret over den til fordel for andre, eller fra andre skjulte rettigheder, der måtte kunne hindre erhververens ret. Da den, der har en ret over en fast ejendom, normalt også vil være i stand til at foranledige retten tinglyst, er det en ganske naturlig tanke, at hans forsømmelse heraf må medføre retsfortabelse over for den, der i god tro handler med den efter tingbogen legitimerede. En sådan eksstinktionsregel har også sit sidestykke i de regler, som gælder for omsætningsgældsbreve og i en vis udstrækning for løsøre. Men den klarhed, som registreringen kan bringe, gør eksstinktionsregelen endnu mere selvfølgelig end på disse områder.

B. Over for retsforfølgning

Mindre stærkt begrundet er kravet om tinglysning af rettigheder over fast ejendom som betingelse for, at de kan opnå beskyttelse over for retsforfølgning. TL § 1 betegner et brud på det almindelige synspunkt, at kreditorerne kun kan tilegne sig, hvad der faktisk tilhører deres skyldner på det tidspunkt, da retsforfølgningen sker. Sælger en skyldner sine aktiver, vil vederlaget indgå i hans formue, og hans almindelige stilling behøver ikke derved at være forringet. Det kan ganske vist forekomme, at skyldneren anvender det indkomne til øget forbrug eller på anden måde formøbler det til skade for kreditorerne; men denne mulighed er også til stede, hvor skyldneren afhænder løsøre eller værdipapirer. Desuagtet skal der ikke træffes særlige foranstaltninger, for at erhvervelsen kan opnå gyldighed mod kreditorerne, med mindre en sikkerhedsstillelse må anses tilsigtet. Det kræves end ikke, at genstanden er overgivet til erhververen.

Det kan vel tænkes, at nogen har givet skyldneren kredit, fordi han efter tingbogen står opført som ejer af helt eller delvis ubehæftede ejendomme. Skulle et salg være gyldigt mod kreditorerne uden tinglysning, vil det kunne

give anledning til skuffelse og tab. Men dette hensyn har dog næppe så væsentlig betydning, at det vil kunne bære et tinglysningskrav. For en persons kreditværdighed har oplysninger om hans formueforhold som helhed sikkert større betydning end den omstændighed, at han besidder visse bestemte aktiver. Og at skyldneren på den tid, da der ydes ham kredit, ejer aktiver, hvortil kreditorerne om fornødent kan holde sig, giver ingen garanti mod, at han senere, inden gælden er betalt, afhænder eller pantsætter sine ejendomme og således gør sikkerheden for de almindelige kreditorer illusorisk. Vil en kreditor tage sikkerhed i debtors faste ejendomme i betragtning ved ydelsen af kredit, kan man derfor henvise ham til at skaffe sig pant i disse ejendomme.

Grunden til dansk rets gamle regel om tinglysning også i forhold til kreditorforfølgning må derfor søges i andre hensyn. Ved tinglysningen sker der en offentlig konstatering af tidspunktet for den pågældende retsstiftelse, som udelukker oprettelsen af dokumenter, der antedateres for at besvige kreditorerne. Og den omstændighed, at tinglysningen skaber offentlighed om transaktionerne med hensyn til faste ejendomme, begrænser væsentligt mulighederne for proformatransaktioner, hvorved aktiver, der tilhører skyldneren, undrages fra kreditorernes retsforfølgning¹⁷. Man kan heller ikke ganske bortse fra, at kravet om tinglysning ikke blot over for godtroende omsætningserhververe, men også over for kreditorerne bidrager til at skærpe erhververens interesse i at drage omsorg for hurtig tinglysning. Derved kan kravet også indirekte medvirke til at undgå besvigelser over for godtroende medkontrahtenter.

Disse hensyn gør sig dog ikke med lige styrke gældende med hensyn til alle rettigheder. Vigtigst er det, at alle *aftaler* med hensyn til ejendommen bliver tinglyst. Med hensyn til retsforfølgning gælder det, at en konstatering af *retsforfølgningens* tidspunkt sker betryggende gennem den akt af offentlig myndighed, som altid ligger til grund for vedkommende ret. Men retsforfølgningsformen kan benyttes af parterne til at skaffe én kreditor dækning frem for andre, f.eks. navnlig hvor den sker på grundlag af forlig med debitor. Sker retsforfølgningen uden den af tinglysningen flydende offentlighed, øges faren for, at skyldneren og kreditor spiller under dække med hinanden, fremkommer med opdigtede forklaringer og søger at forhale det endelige sammenbrud af skyldnerens økonomi til skade for den almindelige kreds af kreditorer.

En lignende fare består ikke med hensyn til rettigheder, der stiftes ved *ekspropriation, offentlig beslaglæggelse, konfiskation eller hævd*. Som tidligere nævnt krævedes tinglæsning før tinglysningsloven i det væsentlige kun med hensyn til aftale og retsforfølgning. Skønt tinglysningen af andre rettigheder

17. Se herom ER s. 1063 ff.

Kapitel VIII

er vel begrundet over for omsætningserhververe i god tro, havde det måske været rimeligere, om tinglysningskravet ikke var udvidet også i forhold til kreditorerne¹⁸. En ekspropriation eller en konfiskation kan vanskeligt tænkes forbundet med den hensigt at besvige kreditorerne, og for hævdens vedkommende udelukker den lange tid, som kræves til hævdserhvervelse, også enhver svigagtig hensigt. Som TL § 1 er udformet, medfører den den lidet tiltalende konsekvens, at en kreditor, som gør udlæg i en fast ejendom, kan fortrænge ganske klart og lovligt stiftede retsforhold på grund af manglende tinglysning. Har naboen vundet hævd over en strimmel jord i skellet, kan kreditorerne forlange den tilbage. Har han vundet hævd på færdsel, kan retsforfølgningen bringe denne færdsel til ophør. Da kreditor ikke behøver at være i god tro, spiller det endog ingen rolle, at han hele tiden har været bekendt med det rette forhold. Har man ikke nået at få tinglyst en ekspropriation, skal eksproprian-tens ret vige, skønt erstatningen allerede er udbetalt til ejendommens tidligere ejer og måske endog anvendt til betaling af afdrag til vedkommende udlægskreditor. Herved har man i for høj grad tilsidesat hensynet til velerhvervede rettigheder. Ved ekspropriation har tinglysningsreglen indirekte den virkning at medføre, at tinglysningskravet over for godtroende erhververe bliver effektivt overholdt¹⁹. Særlig tyngende virker tinglysningskravet for rettigheder, der er erhvervet ved hævd²⁰. Selve erhvervelsesmåden gennem gammel brug medfører, at tinglysning kun sjældent finder sted. Lysningen sker i hvert fald ikke ved rettens erhvervelse, men først senere, når forholdene gør afklaring påkrævet, f.eks. ofte når ejeren af den ejendom, hvorfra hævdens er vundet, forsøger at gøre en mod hævdens stridende ret gældende. Først når ejeren vil spærre den vej, hvortil færdselsret er erhvervet, kommer hævdsspørgsmålet frem til afgørelse²¹.

18. Således med hensyn til hævd Ernst Møller: Tinglysning 1897 s. 491 f, N. Cohn i Juridisk Tidsskrift 1927 s. 16 ff.

19. Således navnlig Herluf T. Heering i Landinspektøren 1951.214.

20. Efter den norske tinglysningslov er erhvervelse ved hævd fremdeles fritaget for tinglysning også i forhold til erhvervelse ved aftale.

21. At lysningskravet er mindre begrundet over for kreditorerne, gav sig før tinglysningsloven også udtryk deri, at visse tinglæsninger, f.eks. af lejekontrakter, overhovedet kun var påbudt over for erhververe ifølge aftale. At disse tilfælde ikke var rationelt afgrænsede, er en anden sag.

II. Retsvirkningen i almindelighed knyttet til anmeldelsen til tinglysning

A. Tinglysningslovens § 25

1. Indførelse i tingbogen

For at et dokument kan anses som tinglyst, og den i dokumentet omhandlede ret derfor er beskyttet efter TL § 1, kræves det kun, at dokumentet er anmeldt til tinglysning. Ganske vist hedder det i TL § 25, at et dokument først anses for tinglyst, når det er indført i tingbogen. Men er ikke andet fastsat i de enkelte bestemmelser i tinglysningsloven, regnes tinglysningens retsvirkning fra anmeldelsen. Er dokumentet anmeldt, har anmelderen krav på, at det indføres i tingbogen uden hensyn til, hvor lang tid der måtte være hengået fra anmeldelsen²². Skulle det f.eks. ske, at et dokument vel er returneret til anmelderen med tinglysningspåtegning, men af en fejltagelse ikke er indført i tingbogen, skal indførelse ske, når fejlen opklares; retten efter dokumentet kan da ikke præjudiceres ved en mellemkommende tinglyst retsforfølgning²³. Kun hvis nogen i mellemtiden ved aftale i god tro har erhvervet en tinglyst ret over ejendommen, behandles tilfældet efter TL § 34 og ikke efter reglen i § 1²⁴.

Er et dokument imidlertid lyst med frist til afhjælpning af en tinglysningsmangel, og fristen er udløbet uden forlængelse, skal dokumentet straks slettes i tingbogen. Dokumentet kan herefter først få virkning fra fornyet anmeldelse. Det samme gælder, hvis tinglysningsdommeren skulle have undladt at slette dokumentet ved fristudløb²⁵.

2. Afvisning fra tingbogen

TL § 25 medfører dog, at anmeldelsen ikke kan give retsbeskyttelse, hvis dokumentet senere afvises fra tingbogen eller eventuelt allerede fra dagbogen; i dette tilfælde kan dokumentet ikke siges at være tinglyst. Retsforfølgning eller godtroende omsætningserhvervelse går derfor forud for den afviste ret uden hensyn til den skete anmeldelse.

3. Modstridende rettigheder anmeldes samme dag

Anmeldes to forskellige, mod hinanden stridende rettigheder på samme dag, bliver de ligestillede, TL § 25, sidste pkt. Da rettighederne således gensidigt

22. U 1967.943 V om servitut, der retteligt var begæret tinglyst i 1927, men fejlagtigt var noteret på den herskende ejendom.

23. Se dog om et tilfælde, hvor tinglysningsbegæringen måtte anses for tilbagekaldt, og lysningspåtegningen derfor var overstreget, U 1978.737 V.

24. Jfr. nærmere nfr. s. 320 ff.

25. Se foran s. 172 ved og i note 59.

Kapitel VIII

til dels præjudicerer hinanden, må de begge modtages til lysning med retsanmærkning, jfr. TL § 16, stk. 1²⁶.

Hvad der ligger i, at de samme dag lyste rettigheder er ligestillede, kan i øvrigt på forskellig måde give anledning til tvivl. Hvis f.eks. et *skøde* og en *servitutret* støder sammen, giver reglen ikke nogen norm for, hvilken af disse rettigheder der skal have fortrinet. Det rationelle synes at være, at en afgørelse af, hvilken af parterne der mod en forholdsmæssig godtgørelse til den anden part skal have retten, og hvem der skal have erstatning, træffes efter grundsætningen i TL § 34²⁷. Skal to ligestillede rettigheder dækkes på tvangsauktion, kan man enten gå ud fra, at der skal gives lige dækning til begge parter, eller at begge skal have dækning i forhold til den interesse, som de har i den lyste ret. Den sidste fordeling synes i og for sig naturlig ud fra det synspunkt, at manglende sikkerhed for hele kravet skyldes en ulykkelig omstændighed, som ingen af parterne bærer skylden for, hvorfor de må bære tabet forholdsmæssigt. For *panterettigheders* vedkommende medfører dette, at provenuet ved pantets realisation må deles efter forholdet mellem de respektive panthaveres krav, eller – hvis panthaveren selv uden den ligestillede hæftelse kun ville opnå delvis dækning – i forhold til det beløb, der kunne være dækket herved²⁸. Hvor *konkurs* og *pant* tinglystes samme dag, er det tidligere antaget, at panteretten måtte vige for konkursen²⁹. Men da TL § 25, sidste pkt., ikke stiller lysning af rådighedsindskrænkning i en særstilling, synes man at måtte anerkende den med rådighedsindskrænkningen sammenstødende ret for en forholdsmæssig del³⁰.

Lyses to dokumenter samme dag, men *det ene danner det nødvendige grundlag for, at udstederen af det andet kan disponere over ejendommen*, foreligger der ingen kollision mellem de to dokumenter. I det almindelige tilfælde, at der samtidigt til lysning anmeldes skøde til A. og pantebrev fra A.

26. Se også s. 239.

27. Se herved Nyt Juridisk Tidsskrift, 1845, fjerde bind s. 250, Komm. s. 214, LPK s. 246.

28. Jfr. U 1919.289 H, 1930.552 V, kommenteret af Knud Illum i U 1949 B 246 ff. For lige dækning Per Mogensen og Palle Niss-Kristensen i U 1982 B 372 ff, men herimod Morten Vandborg i U 1983 B 37 ff. Sagen i U 1960.868 Ø angik et tilfælde, hvor et skøde, et udlæg og en arrest var lyst samme dag. Det antoges, at et senere på grundlag af arresten gjort udlæg var ligestillet med de to andre rettigheder, et resultat, der ikke synes at kunne forenes med den almindelige regel, at arrest viger for udlæg, jfr. U 1975.965 V og U 1976.761 V. Anderledes tilsyneladende v. Eyben: Formuerettigheder s. 275.

29. J.T. 20 s. 20.

30. Jfr. Torkild-Hansen i Sagførerbladet 1953 s. 307 ff. (Torkild-Hansens artikel er dog misvisende f.s.v. angår spørgsmålet om skødehavers gode tro. Jfr. Fr. Vinding Kruse i Sagførerbladet 1953 s. 338 ff). Se også Arnholm: Panteretten, 1962 s. 172 f.

3. Modstridende rettigheder anmeldes samme dag

til sælgeren B. eller til trediemand T., bliver disse dokumenter ikke ligestillede. Men den ved skødet erhvervede ret indskrænkes ved pantehæftelsen. En virkelig kollision mellem modstridende rettigheder foreligger derimod, hvor køberen efter et betinget skøde har udstedt pantebrev til trediemand, og der samtidig med lysning af endeligt skøde anmeldes pantebrev til sælgeren. I et sådant tilfælde vil udstedelsen af pantebrev til sælgeren være en forudsætning for, at køberen kan få skøde og dermed for, at retten efter det tidligere pantebrev bliver endeligt sikret. Følgen heraf må være, at pantebrevet til sælgeren må gå forud for det tidligere (eller samtidige) pantebrev til trediemand, hvor sælgerpantebrevet er i overensstemmelse med det ved det betingede skøde aftalte. At pantebrevet til trediemand er anmeldt til tinglysning samme dag som de andre dokumenter eller måske endog en forudgående dag, uden endnu at være afvist, bliver herved uden betydning. Pantebrevet til sælgeren skal derfor lyses uden retsanmærkning³¹. Kræver det betingede skøde ikke sælgerpantebrev udstedt, eller udstedes sælgerpantebrev med andre vilkår eller af anden størrelse, end det betingede skøde hjemler, kan det være tvivlsomt, om rettighedshavere, der afleder deres ret fra den betingede skødehaver og har fået denne tinglyst, skal respektere de ændrede vilkår³². Da tinglysningsdommeren

31. U 1873.295, 1937.374 V, 1969.227 Ø, 1974.601 V, 1975.657 V, men U 1929.608 Ø, jfr. v. Eyben: Formuerettigheder s. 272, Bent Iversen: Prioritetsstillinger s. 28 f og Tork. Sørensen i U 1961 B 295, medens V. Ravnsolt Rasmussen i Fuldmægtigen 1951.12 ikke føler sig overbevist om resultatets rigtighed. – Om sammenstød mellem udlæg for køberens gæld og pantebrev til sælgeren V.L.T. 1950.312. – Resultatet ofr. i teksten kan ikke støttes på ond tro hos erhververen, men beror på den materielle sammenhæng mellem skøde og pantebrev, der gør tredjemands erhvervelse af ret over ejendommen afhængig af, at forpligtelsen over for sælgeren er opfyldt. De anførte betragtninger kan ikke føre til, at et til trediemand med sælgerens samtykke udstedt ubetinget pantebrev skal have fortrinsret for samme dag lyst betinget pantsætning, U 1965.900 V.

32. Jfr. Tingsret s. 310 og Hans Willumsen: Betinget overdragelse af fast ejendom s. 28 ff.

imidlertid ikke kan tage stilling til dette spørgsmål, bør der i denne situation gives sælgerpantebrevet retsanmærkning³³.

Også en i det betingede skøde forbeholdt servitutret må have fortrin for rettigheder, afledt fra den betingede skødehaver.

Har der *ikke* været lyst betinget skøde, og anmeldes til tinglysning samme dag endeligt skøde, sælgerpantebrev på vilkår, angivet i det endelige skøde, og rettigheder, afledt fra køber, kan man stille det spørgsmål, om sælgerpantebrevet også i denne situation kan lyses uden anmærkning³⁴. Situationen adskiller sig fra den ovenfor behandlede derved, at der ikke på det tidspunkt, hvor de kolliderende rettigheder anmeldes, er tinglyst hjemmel til at lyse sælgerpantebrevet med den i dette angivne prioritetsstilling. Dette udelukker imidlertid ikke, at man stiller spørgsmålet, om tinglysning af sælgerpantebrevet med den i skødet angivne prioritetsstilling er en forudsætning eller – om man vil – betingelse for skødet med den konsekvens, at rettighedshavere, der afleder ret fra køber, må respektere sælgerpantebrevets prioritetsstilling i det omfang, de ikke kan påberåbe sig eksstinktion efter TL § 27.

At dette er tilfældet, var vist nok almindeligt accepteret i retspraksis indtil 1989³⁵. Imidlertid har Højesteret i kendelse refereret U 1989.920 stadfæstet Vestre Landsrets kendelse U 1989.77 i h.t. de i denne anførte grunde. I denne sag fik en i et endeligt skøde indeholdt servitut og et af køberen udstedt

33. Jfr. U 1964.845 V. I sagen U 1969.486 Ø var der udstedt skøde, betinget af udstykningstilladelse, og skødet indeholdt bestemmelse om, at 26.000 kr. skulle betales, når udstykningstilladelse forelå. Der tinglystes herefter udlæg hos den betingede skødehaver. Senere lyses endeligt skøde samtidig med et af køberen udstedt ejerpantebrev på 26.000 kr. Østre Landsret mente ikke, ejerpantebrevet skulle have retsanmærkning om udlægget, idet man mente, at det fremgik, at ejerpantebrevet var udstedt for at berigtige købesummen. Det fremgår ikke af sagen, om skødet var betinget af såvel udstykningstilladelse som købesummens betaling, men selvom dette var tilfældet, så omtalte det betingede skøde i hvert fald ikke nogen udstedelse af pantebrev, og afgørelsen af, om udlægshaver skulle respektere ejerpantebrevet, måtte derfor være afhængig af forhold, som det ikke påhviler tinglysningsdommeren at tage stilling til. Der burde derfor være givet retsanmærkning, jfr. Hans Willumsen: Lærebog i tinglysning s. 102 f. Noget anderledes samme: Betinget overdragelse af fast ejendom s. 31.
34. Problemstillingen er indgående behandlet i 3 artikler i Fuldmægtigen 1988, nemlig af Boris Hansen s. 1 f og s. 45 ff og Peter Blok s. 11 ff.
35. Schl. III. 1, U 1961.413 V, U 1986.367 V (forudsætningsvis), U 1986.670 V (selvom præmisserne indeholder overflødig argumentation, jfr. Peter Blok i Fuldmægtigen 1988.15, så udtales dog, at "udstedelsen af pantebrevet til [sælgeren] med 1. prioritets panteret er en del af købesummens betaling, og således en betingelse for, at [køberen] har kunnet få endelig adkomst med deraf følgende mulighed for yderligere pantsætning") og utrykt ØLK af 7. maj 1985 (2. afd. kære nr. 78/1985). Afgørelser, der forudsætter, at rettigheder afledt fra køber skal respektere servitutter, forbeholdt ved det endelige skøde, ses i U 1935.572 V og V.L.T. 1954.256.

3. Modstridende rettigheder anmeldes samme dag

kreditforeningspantebrev, der anmeldtes samtidig med skødet, retsanmærkning efter TL § 16, stk. 1, med følgende begrundelse: "Ejendomsretten fremtræder ved det ubetingede skøde som overdraget definitivt, og eventuelle begrænsninger heri må – uanset om de fremgår af skødet – tinglyses særskilt som servitutstiftende, jfr. tinglysningslovens § 9, stk. 6. Tinglysningsteknisk foreligger der herefter til tinglysning et ubetinget skøde, en servitut og et pantebrev. Da de to sidstnævnte rettigheder er indbyrdes uforenelige og er indleveret samtidig til tinglysning, bør der gives begge anmærkning, jfr. tinglysningslovens § 25, jfr. § 16, stk. 1."

Resultatet forekommer ingenlunde indlysende³⁶. En senere VLK (U 1990.207) har valgt at betragte lysningsbegæringen for skødet som stiltiende betinget af anmærkningsfri lysning af sælgerpantebrevet, men i erkendelse af, at ingen kunne have glæde af, at man drog konsekvenserne heraf og afviste skøde og sælgerpantebreve, valgte man fornuftigt nok at tinglyse sælgerpantebrevet anmærkningsfrit. Den begrundelse, der gives i de i note 35 anførte afgørelser, forekommer knap så kunstig.

Anmeldes samme dag pantebrev, der besætter et ejerpant, og et udlæg, må det være en følge af reglen i TL § 40 i dens affattelse fra 1960, at der ikke må gives pantebrevet retsanmærkning om udlægget. På denne måde rummer § 40 også en undtagelse fra TL § 1. Lyses pantebrev og konkurs samme dag, må ejerens almindelige urådighed derimod føre til at antage et sammenstød, der

36. Det er vel rigtigt som af Peter Blok i Fuldmægtigen 1988.13 anført, at der må sondres mellem "vilkår" og "betingelser", og at i hvert fald tinglysning af endeligt skøde må have samme virkning som overgivelse af en løsøregenstand, der ikke er fuldt betalt. Lige som man imidlertid ved løsørekøb må konstatere, at et kontantforbehold under tiden kan være bevaret efter overgivelsen, kunne man vel mene, at tinglysning af endeligt skøde, uden at sælgers forbeholdte rettigheder er sikret som aftalt, kun bør føre til, at sælger mister sin ret i forhold til den, der opfylder eksstinktionsbetingelserne i tinglysningslovens § 27. Det forekommer kunstigt og vil i mange konflikttyper give klart urigtige resultater, hvis man udelukkende på baggrund af den rent tinglysnings-tekniske fremgangsmåde betragter sælgers forbeholdte rettigheder som afledt fra køber og i konsekvens heraf anvender TL § 1. Når Peter Blok l.c. s. 16 anfører, at der så vidt ses ikke i litteraturen er støtte for den i note 35 anførte retspraksis, er det næppe rigtigt. Når Knud Illum således i 6. udg. af Tinglysning s. 291 note 27 og 28 nævner såvel afgørelser vedrørende endelige skøder som betingede skøder, er det næppe nogen overseelse, hvilket også fremgår af hans kommentarer ofr. s. 269 samt især U 1946 B 121 til de af Henry Ussing i "Aftaler" s. 452 fremsatte synspunkter. Se til det her behandlede problem tillige Peter Mortensen i T.f.R. 1993 318 ff. Når Peter Mortensen anbefaler anvendelsen af TL § 1 p.g.a. risikoen for kreditorbesvigelser, derved at overdrager og erhverver efterfølgende opdigter forbeholdte rettigheder, bemærkes, at dette synspunkt i hvert fald næppe kan have relevans i den her behandlede situation, hvor den forbeholdte ret fremgår af de anmeldte dokumenter.

omfattes af TL § 25, uanset om pantebrevet udnytter et ejerpant eller besætter den sidste plads i prioritetsordenen. Om konkursboet derimod kan optage lån på en ledig plads, fremgår ikke klart af TL § 40. At det ikke kan ske, synes dog at måtte følge af, at en ledig plads tilfalder de efterstående ved afhændelsen, en bestemmelse, der kunne blive illusorisk, hvis boet kunne besætte pladsen i tiden mellem konkursåbningen og afhændelsen³⁷.

B. Prioritetsbestemmelsen i TL § 1 er deklaratorisk

Den i TL § 1 givne regel om prioritetens bestemmelse efter tinglysningstiden er dog så vidt deklaratorisk, som det altid *ved den tidligere rets stiftelse* kan bestemmes, at den i nærmere angiven udstrækning skal vige for senere stiftede rettigheder. I pantebreve findes undertiden de tidligere omtalte rykningsbestemmelser³⁸, og i servitutaftaler og lejekontrakter forekommer klausul om, at retten ikke skal gå forud for pant. *Efter stiftelsen af retten* kan der ligeledes træffes aftale med den forud berettigede om, at hans ret skal vige for nystiftede rettigheder; også i denne henseende er det aftaler om ændring i panterettighedens prioritetsstilling, der står i forgrunden³⁹.

C. Afvigelser fra tidsprioriteten på grund af den tinglyste rets indhold

En afvigelse fra tidsprioriteten kan også skyldes særegenskaber ved den tinglyste rets indhold. F.eks. er arrest ikke til hinder for udlæg⁴⁰. To tinglyste arre-

37. Jfr. Bent Iversen: Prioritetsstillinger s. 129.

38. Foran s. 260 f.

39. Hvis den, der har ret over ejendommen, samtykker i lysningen af et dokument, som ikke angiver at respektere den samtykkendes ret, er meningen vel som regel, at den samtykkende vil rykke tilbage, jfr. således om samtykke til anmærkningsfri læsning før tinglysningsloven U 1871.940. Samtykket viser dog ikke dette klart; man bør derfor forlange erklæringen tydeliggjort eller give retsanmærkning eller afvise dokumentet, U 1938.809 V. Om skødehaverens samtykke til pantsætning, hvor ejendommen er solgt ved betinget skøde, U 1949 B 143 ff.

40. Om afgørelsen i U 1960.868 Ø se foran i note 28.

ster er formentlig ligestillede uden hensyn til tidspunktet for arrestens foretagelse eller tinglysning⁴¹.

D. Efter tinglysningen stiftede rettigheders prioritetsstilling⁴²

Den regel, at dokumentets prioritetsstilling bestemmes efter tinglysningstiden, må gælde, selv om retten efter dokumentet først kommer til eksistens på et senere tidspunkt⁴³.

1. Pantesikring af fremtidig gæld.

Ejerpantebreve, akkomodationsobligationer og skadesløsbreve

Lyses et pantebrev allerede, inden det lån, som derved skal sikres, bliver udbetalt, vil panthaveren derfor, når lånet er ydet, have sikkerhed uden hensyn til, om der i mellemtiden er tinglyst andre rettigheder over ejendommen⁴⁴. Dette udgangspunkt må dog fraviges, hvis panthaveren ved udbetalingen var i ond tro⁴⁵, idet han vidste eller ved grov uagtsomhed er skyld i sit ukendskab til, at der senere f.eks. er givet pant til en anden kreditor med samme fortrinshet eller gjort udlæg i ejendommen⁴⁶. Er et ejerpantebrev eller en akkomodationsobligation tinglyst, kan det normalt ikke påhvile panthaver at efterse

41. Før tinglysningsloven antoges det, at en arrest uden hensyn til stedfunden tinglysning måtte vige for et tidligere udstedt, men senere læst skøde, U 1894.1223 H, 1924.616 Ø, 1926.977 V, jfr. 1871.295 H. Resultatet støttedes på, at arresten efter sit eget indhold kun kunne være til hinder for, at rekvisitus derefter indgik aftale om ejendommen, men ikke kunne berøre gyldigheden af tidligere indgåede aftaler. Se derimod tidligere ved sammenstød med pant Schjøttz, Fra Sjællandsfars Landsting 1875.181. Efter at TL § 1 har givet en almindelig regel om prioritetsstillingen for retsforfølgningsskridt, er det imidlertid antaget, at også tinglyst arrest har fortrin frem for tidligere indgåede, utinglyste aftaler og andre utinglyste rettigheder, U 1929.1152 Ø, 1930.206 V, 1936.585 V, 1945.796 H, jfr. 1930.552 V, 1928.984 Ø, ER s. 1071 f, jfr. s. 1001 f, men derimod Harald Petersen i U 1934 B 340 f.
42. Se nærmere Knud Illum: Om Ejerpant og Panteprioritet s. 53 ff og s. 75 ff.
43. J.U. 1850.309. – Er et *pantebrev ugyldigt* på grund af svig eller anden lignende ugyldighedsgrund, vil den godtroende erhverver af ret over pantebrevet derfor også erhverve ret uden hensyn til senere lyste dispositioner over ejendommen.
44. Ernst Møller: Dækningsadgang eller Fordringsret s. 156 ff. Er fordringen ikke gyldigt stiftet, gælder tilsvarende, når udstederens indsigelser fortabes over for en godtroende omsætningserhverver, Ernst Møller l.c. s. 170 ff.
45. Dette gælder dog ikke, hvor den pantsikrede fordring udspringer af retsforholdet mellem panthaveren og pantsætteren på en sådan måde, at efterpanthaveren af den grund må vige, jfr. foran s. 254 og Knud Illum: Om Ejerpant og Panteprioritet især s. 80 ff samt Bent Iversen: Prioritetsstillinger s. 170 ff, Rørdam og Carstensen s. 326 ff, v. Eyben: Panterettigheder s. 295 ff.
46. Smlg. U 1927.41 H

tingbogen på det tidspunkt, panteretten stiftes⁴⁷. Noget andet gælder muligvis, hvis det mellemværende, der gav anledning til et ejerpantebrevs udstedelse, er afviklet, og pantebrevet ønskes genbenyttet efter i længere tid at have ligget på skyldnerens hånd⁴⁸.

På grund af hele retsforholdets beskaffenhed kan indehaveren af et skadesløsbrev vel ikke overdrage retten efter skadesløsbrevet til en trediemand, medmindre det sker i forbindelse med overdragelse af den underliggende fordring⁴⁹. Men han kan, når panteretten er gyldigt stiftet og tinglyst, uden fare for indsigelse fra personer, der senere har erhvervet tinglyst ret over ejendommen, øge kreditten⁵⁰.

2. Udvidelse af gælden efter betaling af afdrag

Er panteretten vel gyldigt stiftet, men senere helt eller delvis bortfaldet, f.eks. ved betaling af afdrag, er det ikke helt så sikkert, at pantekreditor altid kan opnå pant på de erlagte afdrags plads for nyt lån til pantsætteren. Dette må i hvert fald gælde *ved skadesløsbreve, der giver pant for enhver fremtidig gæld*, selv om den nye fordring i og for sig ikke udspringer af det retsforhold, som gav anledning til dokumentets udstedelse⁵¹. Den, som har modtaget pant inden for rammen af det tidligere pant, kan derfor have nødig at give underretning til forpanthaveren for at udelukke, at forpanteretten udvides ved ny aftale mellem panthaver og pantsætter⁵². Mere tvivlsomt stiller sagen sig i tilfælde, *hvor pant er givet for en bestemt gældsforpligtelse*, og panteretten, efter at panteskylden er nedbragt eller indfriet, ønskes genoplivet, idet pantekreditor på ny stiller midler til disposition for pantsætteren. Her indgås en ny pantsætningsaftale, og man kan spørge, dels om ny tinglysning bør ske, dels om den

47. Smlg. V.L.T. 1955.310 og U 1979.798 V om konflikten mellem indbrudspanthaver og sekundær håndpanthaver.

48. Således utrykt kendelse af 20. oktober 1986 (Slagelse fogedret i sag B 377/1985), omtalt hos Bent Iversen: Prioritetsstillinger s. 190, men anderledes i relation til et udlæg, der var brudt ind i et ejerpantebrev, U 1983.748 B, der imidlertid bygger på en misforståelse af U 1980.10 H. Om problemstillingen ved genbenyttelse af ejerpantebreve se Bent Iversen: Prioritetsstillinger s. 186 ff (forholdet til udlægshaver) og s. 193 (forholdet til viljesbestemt indbrudspant). I 6. udg. af Tinglysning s. 293 og hos Knud Illum: Om Ejerpant og Panteprioritet s. 172 er antaget, at den, der har gjort udlæg inden for et ejerpantebrevs rammer, kan fordrage ejerpantebrevet forsynet med påtegning om, at udlægget er til præjudice, og at der sker tinglysning heraf. Se dog hertil Hans Verner Højrup i U 1978 B 415 note 5.

49. Jfr. Bent Iversen: Prioritetsstillinger s. 146 f.

50. Med den samme modifikation som nævnt s. 254.

51. U 1926.942 H. – Om håndpant i en akkomodationsobligation U 1909.193.

52. Det samme må gælde et udlægs forhold til et pantebrev på sidsteprioriteten.

2. Udvidelse af gælden efter betaling af afdrag

nye panteret skal vige for i mellemtiden stiftede rettigheder over ejendommen. Ernst Møller har udtalt sig for, at man i meget vid udstrækning kan genoplive panteretten med retsvirkning fra pantebrevets tinglæsning. Selv om pantebrevet er kvitteret, skal denne kvittering kunne annulleres ved en ny påtegning på pantebrevet⁵³. En sådan opfattelse rummer imidlertid en betydelig risiko for efterpanthaverne. Da afdrag på pantebreve kun forholdsvis sjældent aflyses, gives efterpant ofte med angivelse af restskylden på forpantebrevene og eventuelt med retsanmærkning om den tinglyste gæld. Efterpanthaverne sikrer sig da ved at kræve dokumentation for den effektive restskyld på anden måde, f.eks. ved forevisning af kvitteringer for de betalte afdrag⁵⁴. Er panteskylden nedbragt ved afdrag, der har været tidsfæstede, eller er pantebrevet indfriet til forud i pantebrevet fastsat tidspunkt, vil det være almindeligt, at efterpanthaverne rykker op i henhold til særlig vedtagelse i efterpantebrevet. Den omstændighed, at forpantebrevet er lyst f.eks. for 10.000 kr., kan derfor ikke give pantekreditor føje til at antage, at debitor efter stedfundne afbetalinger er beføjet til nu at træffe ny aftale om restskyldens forhøjelse. Der kan derfor være god grund til at antage, at den nye panteaftale, selv om pantsætningen i sig selv ikke kræver ny tinglysning⁵⁵, dog ikke kan have fortrin for mellemkommende tinglyste rettigheder. En højesteretsdom fra 1926 har heller ikke fulgt Ernst Møllers lære⁵⁶. Til sikkerhed for en kautionsforpligtelse havde ejeren af en fast ejendom ladet transportere en akkomodationsobligation lydende på 6.000 kr. til kautionisterne. Debitor havde derefter givet en anden kreditor pant i ejendommen alene med respekt af restgælden ifølge kautionsforpligtelsen. Senere påtog kautionisterne sig yderligere kaution for 2.500 kr., hvorefter de hævdede at have pant for indtil 6.000 kr. for begge kautionsforpligtelser. Det fastsloges imidlertid ved dommen, at det ved akkomodationsobligationens transport ikke havde været meningen at give kautionisterne sikkerhed for mere end den oprindelige kautionsforpligtelse. Heraf var det da en følge, at kautionisterne ikke med retsvirkning kunne hævde at have fortrinsret for mere frem for efterpanthaveren; det fremhævedes derved, at dennes

53. Ernst Møller: Dækningsadgang eller Fordringsret s. 185.

54. Foran s. 233.

55. U 1927.41 H note I i.f.

56. U 1927.41 H.

pantebrev var blevet tinglyst, og forpanthaverne derved havde haft adgang til at komme til kundskab om den efterpanthaveren indrømmede panteret⁵⁷.

3. *Nyudgivelse af et til skyldneren transporteret pantebrev*⁵⁸

Er pantebrevet transporteret til skyldneren, antager Ernst Møller ligeledes, at det uden begrænsning kan sættes i cirkulation på ny med fortrinsret for mellemkommende rettigheder. Selv om pantebrevet er kvitteret, men ikke afløst, skal pantsætteren kunne give pantebrevet en simpel utinglyst påtegning, hvorefter panteret gives en ny kreditor på grundlag af den tidligere lysning⁵⁹. *I den udstrækning, hvori oprykningssret kan betinges*, synes dette resultat i hvert fald ikke at kunne være rigtigt. Skulle pantebrevet afdrages med en vis ydelse pr. termin, eller indfries til et forud i pantebrevet fastsat tidspunkt, og dette er kommet, må efterpanthaverne med oprykning være rykket frem⁶⁰. Og det er så almindeligt, at oprykningssret vedtages i efterpantebreve, at man bør pålægge erhververen at efterse tingbogen for at konstatere, hvorvidt der er noget til hinder for transporten. Men den foran citerede højesteretsdom tyder på, at erhververen af ret over pantebrevet ikke heller bør negligere den mulighed, *at pantsætteren helt eller delvis kan have givet en trediemand pant på den samme plads*. Da der er tale om en helt ny pantsætningsaftale, følger dens prioritet næppe ubetinget tidspunktet for pantebrevets tinglysning⁶¹.

Fuld sikkerhed imod indsigelser vil erhververen af forpantebrevet kunne få, hvis han lader transporten tinglyse; dommeren må da give retsanmærkning om mellemkommende præjudicerende hæftelser eller om den efterpanthaverne tilkommende oprykningssret.

57. Det fremhævedes tillige, at i hvert fald den ene af forpanthaverne havde været i ond tro. Som en parallel kan nævnes, at den norske tinglysningslov udtrykkeligt fastslår, at ratihabition af et ugyldigt løfte eller andet bortfald af ugyldigheden ikke gør ny lysning påkrævet; men retten får først prioritet fra ugyldighedens bortfald, se den norske tinglysningslovs § 27.

58. Jfr. herom nærmere og om dommen i U 1954.32 H Knud Illum: Om Ejerpant og Panteprioritet s. 61 ff, Bent Iversen: Prioritetsstillinger s. 197 ff, Rørdam og Carstensen s. 108 f og v. Eyben: Panterrettigheder s. 144 f og s. 280.

59. Ernst Møller: Dækningsadgang eller Fordringsret s. 185.

60. Jfr. U 1906.98. Se ligeledes Bent Iversen: Prioritetsstillinger s. 201 og v. Eyben: Panterrettigheder s. 280.

61. Således U 1975.979 V om forholdet mellem to udlæg og et uudnyttet ejerpantebrev, der senere udgaves på ny. (Det bemærkes, at panthaver ikke havde påberåbt sig ekstinktiv erhvervelse). Endvidere U 1931.923 V.

4. Transport af delvis indfrie pantebreve

Er det ikke debitor, men kreditor, der transporterer pantebrevet, må almindelige negotiabilitetssynspunkter medføre, at den indsigelse, som kunne være fremsat over for overdrageren, hidrørende fra, at panteskylden havde været nedbragt og på ny er opskrevet, vil kunne bortfalde. Dette gælder dog næppe med hensyn til tidsfæstede afdrag, for hvis vedkommende pantebrevet ikke er negotiabelt, jfr. gbl. § 16, stk. 2. Fremgår det af pantebrevet selv, at det har været nedbragt og derefter ved annulation af kvitteringspåtegninger eller ved påtegning på pantebrev er sat i kraft igen, kan erhververens retsstilling næppe heller være bedre end overdragerens. Også i et sådant tilfælde vil det derfor være sikrest at efterse tingbogen eller lade transporten tinglyse.

5. Ombytningspantebreve

Benytter man den fremgangsmåde at lade pantebrevet afløse og et nyt pantebrev tinglyse på dets plads, må det formentlig følge klart af TL § 25, at det nye pantebrevs retsvirkning i sammenstødstilfælde må regnes fra dets anmeldelse til tinglysning og ikke fra tinglysningen af det nu aflyste pantebrev. Det må derfor efter omstændighederne vige for de efter det første pantebrev anmeldte dokumenter, der er tinglyst på samme plads. Skal disse dokumenter respektere forpanteretten, haves der vel en ret til at ombytte pantebrevet med et andet. Men var den tidligere panteret ikke gyldigt stiftet, eller var den bragt til ophør, da den efterfølgende panteret stiftedes, har denne besat den pågældende prioritetsplads. Dette forhold kan ganske vist i nogen udstrækning gøres illusorisk ved panthaverens dispositioner over pantebrevet, når erhververen er i god tro, men ellers ikke. Afløses det tidligere pantebrev, træder de lyste rettigheder i hvert fald i kraft, så vidt de er lovligt stiftet. Derimod haves der ikke hjemmel til, at det i stedet for det tidligere pantebrev lyste pantebrev skal indtage dettes prioritet fra den oprindelige anmeldelse. En sådan regel måtte forudsætte, at man i almindelighed havde sikkerhed for, at den først lyste panteret faktisk bestod på det tidspunkt, da lysning og afløsning begæredes. Men netop i tilfælde, hvor debitor har ladet tinglyse dokumenter, som han har givet pant inden for det først lyste pantebrevs område, kan det ikke være berettiget at opstille nogen sådan formodning. Derfor bør dommeren om fornødent give retsanmærkning på ombytningspantebrevet om efterpantebrevet⁶². Uoverensstemmelsen mellem det her hævdede og Fr. Vinding Kruses opfattelse af anmærkningsspørgsmålet bunder i realiteten deri, at Vinding Kruse uden at nævne det må bygge på en forudsætning om, at ombytningspantebrevet uanset TL § 25 får prioritet fra lysningen af det tidligere pantebrev. Det må

62. Foran s. 252 f.

Kapitel VIII

terielle spørgsmål, som er uklart, skal dommeren slet ikke løse. Det formelle tinglysningsspørgsmål ligger derimod klart. Hvis ombytningspantebrevet har prioritet fra det tidligere pantebrevs lysning, behøver dommeren ikke at give anmærkning om senere lyste rettigheder. Har pantebrevet kun prioritet fra dets egen lysning, savnes der enhver hjemmel for at undlade anmærkning om senere lyste rettigheder, som efter deres eget indhold præjudicerer pantebrevet. Er der realsammenhæng mellem det tidligere pantebrev og det nye, er ombytningen lovlig, men ikke dokumenteret for tinglysningssdommeren. Er der ikke denne sammenhæng, kan tinglysningsreglerne ikke bøde på denne brist. De i mellemtiden lyste rettigheder må som først lyste have prioritet forud for det senere lyste pantebrev. Har man undladt retsanmærkning, er følgen derfor, at en stedfunden placering inden for forprioriteten står ved magt, og forpanthaveren vil eventuelt have et krav på erstatning af statskassen.

E. Anvendelse af TL § 1 ved overdragelse af begrænsede rettigheder

Tinglysning er altid kun nødvendig i forhold til overdragerens kreditorer og dem, der handler i god tro med ham. Overdrages en begrænset ret over en fast ejendom, f.eks. en brugsret, og retten er tinglyst ved stiftelsen, kræver overdragelsen derfor kun lysning over for aftaler med brugeren eller retsforfølgning mod ham. Derimod er tranporthaveren på grund af den tidligere lysning fuldt beskyttet mod ejerens kreditorer og omsætningserhververe. Retten er således ikke uden videre at anse som utinglyst, fordi indehaveren af den er en anden end den i tingbogen anførte.

F. Tinglysningsskravet er opfyldt ved stråmandsskøde

Det foran under E. anførte må vistnok også medføre, at tinglysning af et skøde til en stråmand må anerkendes som en gyldig lysning⁶³. Naturligvis er det forudsat, at der samtidig foreligger en gyldig ejendomsoverdragelse til den virkelige køber. Stråmanden er vel legitimeret til at disponere over ejendommen efter TL § 27, hvorimod det ikke kan antages, at hans kreditorer kan holde sig til ejendommen, som han aldrig har haft gyldig adkomst til. Endmindre kan det antages, at sælgerens kreditorer kan holde sig til ejendommen, eller at den virkelige købers ret skal vige for aftaler med sælgeren. Hverken aftale med eller retsforfølgning mod sælgeren vil jo kunne tinglyses på grund af reglen i TL § 10, stk. 1. Den virkelige købers ret kan derfor dårligt betegnes som utinglyst i den TL § 1 omhandlede forstand.

63. Herimod Fr. Vinding Kruse i U 1951 B 167; hans nærmere udredninger viser dog, at det er en anden situation, han har for øje, end den, hvor stråmanden handler på køberens vegne.

G. Tinglysningslovens § 1 anvendes, selv om overdragerens adkomst er utinglyst

Bestemmelsen i TL § 1 synes derimod i og for sig at finde anvendelse, selv om overdragerens egen adkomst ikke er tinglyst. Hvis derfor en ejendom er overdraget fra A. til B. til C. ved utinglyste skøder, må ejendommen kunne inddrages ikke blot i A.'s konkursbo, men eventuelt også i B.'s konkursbo. Faktisk vil dog B.'s kreditorer have vanskeligheder ved at gennemføre deres retsforfølgning, bl.a. fordi der ikke kan ske tinglysning om retsforfølgning uden samtykke fra A. eller efter dom over ham⁶⁴.

H. Fejlagtig angivelse af matr. nr.

Har et dokument angivet et fejlagtigt matr. nr., og er det derfor indført på et urigtigt blad i tingbogen, kan retten efter dokumentet ikke opnå den ved TL § 1 omhandlede retsbeskyttelse. Selv før tinglysningsloven, hvor det afgørende slet ikke var bogføringen, er det antaget, at en ret ikke kunne opnå fortrinsret, hvis ejendommen ikke var individualiseret på en måde, som kunne muliggøre det for dommeren at foretage notering på ejendomsfoliet⁶⁵.

Undertiden er det imidlertid forekommet, at der ved to overdragelser har fundet en forveksling af matrikelnumre sted⁶⁶. Da sælgeren ikke har tinglyst adkomst til nogen af parcellerne, kan man næppe antage, at begge matr. nr.e skulle kunne inddrages i hans konkursbo ud fra den betragtning, at ingen af køberen har fået deres adkomst rigtigt lyst. Forholdet må opfattes således, at der er lyst adkomst på begge ejendomme. Men på grund af urigtig lysning er A. legitimeret til at disponere over den B. tilhørende ejendom og omvendt.

64. I Advokaten 1981.280 refererer Jesper Berning et retstilfælde, hvor Statsskattedirektoratet havde gjort udlæg hos en person, der ved utinglyst skøde havde købt et sommerhus. Udlægget anmeldtes til tinglysning, men afvistes. Nogen tid efter gik rekvisitus konkurs. Senere tinglystes hans skøde og derefter skifterettens meddelelse om konkurs. Skifteretten fastslog korrekt, at konkursen havde fortrængt det utinglyste udlæg, jfr. TL § 1. Jesper Bernings antagelse, at TL § 1 er uanvendelig i situationen, fordi udlægshaver ikke havde mulighed for at få sit udlæg tinglyst, kan ikke tiltrædes, jfr. E. Lego Andersen i Advokaten 1982.38 f, der bl.a. henviser til muligheden for foreløbig lysning efter TL § 33. Til diskussionen se også Advokaten 1982.69 f.

65. Schl. III. 101, jfr. U 1929.950 Ø.

66. Se f.eks. de i Schl. III 101 og U 1940.830 V nævnte tilfælde.

III. Genstanden for eksstinktion efter TL § 1

A. Den faste ejendoms bestanddele

Ved afgørelsen af, i hvilken udstrækning tinglysningsloven medfører fortrinsret frem for rettigheder, der ikke fremgår af tingbogen, må det fremhæves, at reglen umiddelbart gælder den faste ejendom. Skønt ejendommen i tingbogen benævnes med matrikelbetegnelsen, må det imidlertid haves i erindring, at den faste ejendom ikke uden videre kan identificeres med det til matrikelbetegnelsen svarende areal. Navnlig i tilfælde, hvor der kan antages at have været fejl ved matrikuleringen, eller grænsen før tinglysningsloven er forskudt ved hævde, kan ejendomsgrænsen afvige fra grænsen på matrikelkortet⁶⁷. Er ejendommens *faktiske tilliggende mindre end det på matrikelkortet optagne*, kan TL § 1 først finde anvendelse, når det godtgøres, at arealet tidligere har hørt til ejendommen og er fraskilt på en måde, som efter den ved fraskillelsen gældende lovgivning krævede tinglysning. Er ejendommens *faktiske tilliggende større, end matrikelkortet angiver*, kan det areal, der ligger uden for det pågældende matr. nr., godt høre med til ejendommen, navnlig hvor der kun er spørgsmål om ubetydelige grænsearealer. Tinglyst ret til ejendommen omfatter da også disse arealer.

Skulle et matr. nr. i tingbogen fejlagtigt være opført under en ejendoms tilliggende, uden at der til grund herfor ligger nogen oprindelig adkomst for ejendommens ejer, kan tilfældet ikke bedømmes efter TL § 1; man kan nemlig under ingen omstændigheder give kreditorerne adgang til at holde sig til en parcel, som skyldneren slet ikke har adkomst til, når de end ikke kan holde sig til en med en ugyldig adkomst erhvervet parcel. Omsætningserhververes stilling må derfor bedømmes efter analogien af TL § 27, 2. pkt.

Hører der til en ejendom *umatrikuleret areal*, vil adkomst på hovedejendommen ikke sjældent omfatte også det umatrikulerede stykke uden særlig aftale. Er arealet forhen afhændet til en trediemand, vil skøde alene på det matrikulerede areal derimod ikke kunne hjemle erhververen adkomst til det tidligere fraskilte. Hertil måtte det kræves, at skødet udtrykkeligt nævner det umatrikulerede jordstykke. Opfattes et ved havet tilskyldt areal ud for en matrikuleret grund som en selvstændig ejendom, vil tinglyst skøde på den tilstødende matrikulerede ejendom ikke kunne have fortrin frem for utinglyst adkomst på det umatrikulerede areal. Er det tilskyldte areal særskilt nævnt i skødet, må det almindeligvis afvises, fordi sælgeren savner tinglyst adkomst. Opfatter man derimod det tilskyldte areal som en del af den tilstødende

67. Se herom Ernst Møller: Tinglysning s. 284 ff, Knud Illum i U 1947 B 14 ff, men derimod Komm. s. 44. Se tillige ovenfor s. 80.

ejendom, hvilken ordning synes at være den mest praktiske, jfr. nu også udstykningslovens § 9 og pkt. 13.4.1 i vejledning 23/1991 om matrikulære arbejder, vil utinglyst ret over det tilskyllede areal bortfalde over for såvel retsforfølgning som godtroende aftale, blot adkomst lyses som vedrørende vedkommende matr. nr.⁶⁸ Uden hensyn til, hvorledes den tinglyste adkomst opfattes, må det anmærkes, at det er forekommet, at salg af en matrikuleret grund ved stranden ikke har omfattet det uden for liggende areal⁶⁹.

B. Rør, ledninger o.l. uden for ejendommen

Med retten til en ejendom overdrages undertiden ret til rør og ledninger uden for ejendommen m.v.⁷⁰ Denne ret flyder ikke af retten til ejendommen på en sådan måde, at tinglyst adkomst på ejendommen også kan siges at rumme tinglyst adkomst til ledningen. Adkomst på ejendommen bør derfor ikke kunne give erhververen af ejendommen nogen ret til benyttelse af ledningen, som er uafhængig af det retsforhold, som i øvrigt består uden tinglysning med hensyn til denne benyttelse⁷¹.

C. Løvsøre

Ej heller kan TL § 1 anvendes, for så vidt angår erhververens ret til løvsøre, der medfølger i en afhændelse eller en pantsætning, selv om løvsøret efter TL § 37 har karakteren af tilbehør til ejendommen. Spørgsmålet om erhververens ret til løvsøret må principielt afgøres efter de for løvsøre gældende regler. TL § 38

68. Medens dommen i U 1912.896 H klart forudsatte, at tinglyst adkomst på hovedparcellen ikke medførte tinglyst adkomst på det tilskyllede areal, synes dommene i U 1918.731 H og 1939.474 H at gå ud fra den modsatte forudsætning. I den sidstnævnte dom anføres det udtrykkeligt i forbindelse med, at arealet tilkendtes sælgeren, at en senere køber af hovedparcellen havde været i ond tro. I den førstnævnte afgørelse siges det, at den senere køber ikke efter samtlige omstændigheder havde erhvervet større ret til en af sælgeren forbeholdt del af det frasolgte end overdrageren. Hvis imidlertid tinglyst skøde på hovedparcellen ikke eo ipso medførte tinglyst adkomst på det tilskyllede areal, kunne der ikke blive spørgsmål om godtroenhedserhvervelse på grundlag af de foreliggende skøder på det matrikulerede areal. Afgørelsen i U 1937.372 V slutter sig nærmest til afgørelsen fra 1912, idet den anser matrikelmyndighedens inddragelse af arealet under matrikulering som grundlag for notering af adkomst, jfr. herom Knud Illum i U 1947 B 22 f. Se også Herluf T. Heering i Landinspektøren 1951.219.

69. Se U 1918.731 H og 1939.474 H, U 1917.121. Se i øvrigt foran s. 186.

70. Jfr. V.L.T. 1941.233.

71. Jfr. V.L.T. 1930.286, men derimod V.L.T. 1941.233. Om et erstatningskrav mod sælgeren V.L.T. 1954.66.

Kapitel VIII

omfatter efter lovændringen i 1982 næppe genstande, der kan betegnes som løsøre⁷².

D. Retten til levering af vand, gas, elektricitet o.l.

Bidrag for forsyning med elektricitet, gas, vand etc., som er pålagt en ejendom, og som ikke er fritaget for tinglysning efter TL § 4, skal naturligvis ikke respekteres af kreditorer eller omsætningserhververe i god tro, medmindre der er sket tinglysning på ejendommens blad i tingbogen. Hermed er der imidlertid ikke afgjort andet end det, at vedkommende værk ikke kan indkræve de skyldige ydelser, når erhververen ikke vil påberåbe sig den bestående kontrakt, men vil ophøre med at aftage lys og kraft m.v.⁷³ Ved købet af ejendommen erhverver køberen derimod ikke nogen ret til at kræve levering af lys, gas, m.v. uden at opfylde kontraktens vilkår herfor. Om erhververen af ejendommen som betingelse for at fortsætte kontraktsforholdet med vedkommende værk må betale restancer af bidrag for anlægsudgifter og restancer for det løbende forbrug, er derfor et spørgsmål, der ikke skal afgøres efter tinglysningslovens regler. I reglen må værkets vedtægter være afgørende. Men da værkerne er pligtige til at levere strøm, kraft m.v. på visse almindelige betingelser, må der dog gælde begrænsninger i adgangen til at kræve beløb, der særligt vedrører den tidligere indehaver, hos en senere ejer af ejendommen. Navnlig bør man næppe kunne afkræve tvangsauktionskøberen eller den godtroende erhverver ifølge aftale restancer for det løbende forbrug eller betaling for anlægsudgifter, der skyldes for anlæg på ejendommen, som erhververen er blevet ejer af ved købet⁷⁴.

IV. Særligt om kreditorekstinktion

Med hensyn til den nærmere karakter af den ret, som efter TL § 1 skal kunne fortrænge en utinglyst ret, gælder det, at retsforfølgning først og fremmest omfatter de almindelige retsforfølgningsskridt, *udlæg*, *udpantning*, *konkurs* og

72. Jfr. H. Krag Jespersen: Ejendomsbestanddele og tilbehørspant s. 78 og s. 87 og Rør-dam og Carstensen s. 182.

73. Jfr. foran s. 51, jfr. s. 66 og nfr. s. 304 f om servitutvederlag og betaling af leje.

74. Se V. Ravnholt Rasmussen i Juristen 1942.592 f, Arthur Christensen i Sagførerbladet 1949.23 f, Knud Illum i U 1949 B 149 ff, LPK s. 82, Jørgen Horstmann i Fuldmægtigen 1983.51 ff og Vibeke Asmin Hansen i Fuldmægtigen 1984.32 ff. Se endvidere U 1924.747 H, 1927.814 Ø, 1936.40 H, 1938.718 H, 1940.362 V og 956 Ø, 1970.198 V, 1975.248 V, 1982.1198 Ø, 1986.598 Ø og 1987.368 V.

arrest. Også dødsboskifte uden gældsvedgåelse må betragtes som en retsforfølgning⁷⁵.

Skønt det ikke udtrykkeligt er sagt i TL § 1, må det være en forudsætning for, at en utinglyst ret bortfalder ved retsforfølgning, at det viser sig nødvendigt, for at kreditorerne kan opnå fyldestgørelse. Eksstinktion finder således kun sted i insolvente dødsboer, der behandles efter skiftelovens kap. 3⁷⁶. Den omstændighed, at der er gjort udlæg i en ejendom, berører heller ikke i sig selv den utinglyste ret⁷⁷. Går ejeren konkurs, men konkursbehandlingen senere sluttes, uden at ejendommen er realiseret til kreditorernes fyldestgørelse, kan ejeren ikke hævde, at retten er bortfaldet ved konkursen⁷⁸.

Er spørgsmålet om den utinglyste rets beståen draget frem på tvangsauktion, og den er krævet tilsidesat, er det klart, at ikke blot udlægshaveren eller konkursboet, men også auktionskøberen kan påberåbe sig, at retten er bortfaldet ved den til grund for tvangsauktionen liggende retsforfølgning. Har kreditorerne derimod ikke forlangt den utinglyste ret tilsidesat, bør auktionskøberen kun kunne påberåbe sig sin stilling som omsætningserhverver. Er f.eks. en ejendom solgt på tvangsauktion, uden at det her er bragt på det rene, at en strimmel jord var fravendt ejendommen ved utinglyst hæv, bør det formentlig bero på de almindelige synspunkter for fortolkningen af skøder, om hævden er bortfaldet. Har køberen besigtiget ejendommen og set den hegned, kan reglerne om godtroenhedserhvervelse i almindelighed ikke hjemle ham ret til at forlange hævden tilsidesat, jfr. nfr. afsnit V.B.1. Og det ses ikke, at hensynet til de kreditorer, som har foranlediget retsforfølgningen, skulle føre videre. Disse kreditorer har ikke på auktionen kunnet opnå en højere pris, fordi hævden nu bortfalder.

For så vidt det undtagelsesvis kan have praktisk betydning, må det antages, at også *tvangsauktion* anses som et retsforfølgningsskridt, der selvstændigt ved siden af det forudgående udlæg kan medføre bortfald af utinglyste rettigheder⁷⁹. Det samme må gælde ejendommens *overtagelse til brugeligt pant*⁸⁰. *Beslaglæggelse i henhold til retsplejeloven eller andre love må anses som*

75. Schl. III 293, J.U. 1848.547, U 1880.765 og U 1956.185 Ø, LPK s. 63 og Ejendomsretten 2 s. 159.

76. E. Munch-Petersen: Skifteretten (1956) s. 253 og Jens Anker Andersen: Skifteret. Dødsboer (1989) s. 126.

77. Jfr. herved også afgørelsen U 1938.447 H foran s. 69.

78. Se herved også afgørelsen i U 1930.206 V og 1938.198 Ø, foran s. 154 note 301 samt om beslaglæggelse, der igen var ophævet, U 1949.1023 V.

79. U 1941.602 V og U 1950.827 Ø (f.s.v. angår en ikke i hovedet til dommen omtalt udpantning for 52,70 kr.). Se tillige Bernhard Gomard: Fogedret, 3. udg., s. 296, LPK s. 63 og Jens Anker Andersen i Juristen 1978.193 ff.

80. Jfr. note 77.

Kapitel VIII

retsfølgningsskridt i den udstrækning, hvori det sker for at sikre krav på omkostninger og erstatningsansvar, konfiskationskrav m.v., jfr. navnlig rpl. § 804, jfr. § 1002, stk. 1 og 2.

V. Særligt om aftaleeksstinktion

Over for erhververe ifølge aftale bortfalder utinglyste rettigheder uden hensyn til aftalens art. Også gavemodtageren eller køberen på tvangsauktion må anses som en erhverver ifølge aftale⁸¹. Som almindelig betingelse for, at en tinglyst aftale kan gå forud for en tidligere stiftet, utinglyst ret, kræves det derimod, at erhververen ifølge aftalen er i god tro.

A. Retsforfølgende panthavere

Idet den nævnte betingelse ikke gælder for kreditorer, som iværksætter retsfølgning, kan det give anledning til megen tvivl, til hvilken gruppe man skal henregne panthavere ifølge pantebreve, når de iværksætter retsfølgning. At selve pantsætningsaftalen og dens lysning ikke kan medføre bortfald af utinglyste rettigheder, som panthaveren kender, er utvivlsomt. Men det kan tænkes anført, at panthaveren, der gør udlæg eller overtager ejendommen til brugeligt pant, vil påberåbe sig som almindelig kreditor at have fortrinsret frem for ældre, utinglyste rettigheder. Et sådant resultat ville på ingen måde gøre hovedreglen uanvendelig i forhold til panthaveren, idet det dog ville være tilstrækkeligt, at den tidligere stiftede ret var tinglyst på det tidspunkt, da panthaveren tiltræder sin retsfølgning, og har panthaveren en personlig fordring ved siden af panteretten, kan der være noget inkonsekvent i, at han med hensyn til retsfølgningen i ejendommen skal have en ringere retsstilling end de øvrige kreditorer. Alligevel sker der næppe panthaveren nogen uret ved at antage, at han ikke ved retsfølgning kan forbedre sin retsstilling over for indehaveren af en utinglyst ret⁸². Hans onde tro ved erhvervelsen må medføre, at der i hvert fald ikke ved undladelsen af tinglysning er tilsigtet nogen besvigelser over for ham. Men reglen bør da formentlig gælde uden hensyn til,

81. At indmeldelsen i et mergelselskab anses som en aftale efter TL § 1, er antaget ved afgørelsen i U 1935.580 V.

82. Således også ER s. 1099 og v. Eyben: Formuerettigheder s. 330, LPK s. 63. Når resultatet i såvel ER som hos v. Eyben betragtes som selvindlysende, bemærkes hertil, at de l.c. anførte omgælsesbetragtninger næppe har stor vægt. Se endvidere den i U 1957 B 181 omtalte fogedretsafgørelse, hvor man tilsyneladende ikke har været opmærksom på problemet.

om panthaveren helt eller delvis måtte give afkald på sin panteret for derved at forbedre sin retsstilling.

B. Godtroskravet, TL § 5

Den gode tro bestemmes nærmere i TL § 5: *Ved god tro forstås i denne lov, at enhver ikke kender den utinglyste ret og ej heller ved grov uagtsomhed er skyld i sit ukendskab til den. God tro må være til stede på det tidspunkt, da aftalen anmeldes til tinglysning, og ved overdragelse af pantebreve på overdragelsens tid.*

1. Eksstinktionen begrænset til erhververens adkomst⁸³

Godtrosbestemmelsen er i overensstemmelse med den almindelige udtryksmåde i lovgivningen, men den giver ikke fuldt træffende udtryk for, hvad der kræves som betingelse for en ekstinktiv erhvervelse på grundlag af tingbogen. Efter udtryksmåden i TL § 5 ledes man til den antagelse, at det er erhververens mangel på kendskab til en utinglyst ret, der er hovedbetingelsen for den senere erhververs fortrinsstilling. Sagen har imidlertid også en positiv side. Erhververen må have en mere eller mindre begrundet tillid til, at han erhverver en ret, der strider imod den utinglyste ret. Det er denne tillid til en retsgyldig erhvervelse, som beskyttes gennem TL §§ 1 og 27.

De vanskeligheder, som TL § 5 har kunnet volde på dette punkt, kom klart frem under behandlingen af et retstilfælde, hvor ejeren af en ejendom antoges at have vundet hævde på en strimmel af naboejendommen, idet hegnet mellem ejendommene ikke havde været anbragt nøjagtigt i det rette skel. Da naboejendommen var afhændet, forlangte køberen hegnet flyttet bl.a. under henvisning til, at han havde købt ejendommen i god tro. Ved underretsdommen⁸⁴ antoges det, at køberen, der havde besigtiget ejendommen og havde set hegnet og opmålt afstanden fra huset til hegnet for at se, om der var plads til en garage, ikke kunne have været i en sådan god tro, at den utinglyste hævde kunne være fortrængt ved salget. Landsretten fastslog derimod, at det efter TL § 5 kun var kendskab til den utinglyste ret, som kunne komme i betragtning, og da køberen havde været ubekendt med, at naboens rådighed over det hinsides hegnet værende grundstykke for nogen dels veldkommende var udtryk for en ved hævde erhvervet ret over den købte ejendom, måtte hævden være bortfaldet

83. Sml. hertil v. Eyben: Formuerettigheder s. 330 ff. – Om tilsvarende spørgsmål i forholdet mellem sælgeren og køberen af en ejendom se bl.a. U 1937.961 Ø, 1940.474 H og 1963.505 H, jfr. A. Vinding Kruse: Misligholdelse af ejendomskøb (6. udg.) s. 199 f og 259.

84. Se U 1942.32 H.

efter TL § 1⁸⁵. Højesterets flertal gik tilbage til det ved underrettens dom fastslåede resultat uden anden begrundelse end den, at køberen ikke kunne have fortrængt den vundne hæv⁸⁶.

Forklaringen er imidlertid den, at køberen ikke havde købt ejendommen matr. nr. 5 dr som en matrikulært afgrænset grund. Han havde købt grunden hegnet som forevist. Havde det vist sig, at sælgeren ikke kunne hjemle ham denne grund, havde han haft krav på erstatning af sælgeren. Havde trediemand haft en utinglyst ret over dette areal, ville retten være bortfaldet efter TL § 1. Skønt ejendommen i skødet benævnes matr. nr. 5 dr, bruges denne betegnelse kun som et individualiseringsmiddel for den hegnede grund. Selv om sælgeren i og for sig på grundlag af tingbogen havde været legitimeret til at afhænde hele matr. nr. 5 dr, har han faktisk ikke gjort det. Køberen var for så vidt *i god tro*, som han intet kendte til den utinglyste erhvervelse. Men han var ikke godtroende *erhverver* af noget uden for hegnet liggende areal, som hans eget skøde rigtigt forstået ikke hjemlede ham nogen ret til.

Disse betragtninger har været afgørende for en række domme i grænsestridigheder, som nægter erhververen af en ejendom ret til arealer, som i og for sig er nævnt i skødets matrikelbetegnelse, men som det dog ikke har været meningen at medoverdrage. Har erhververen fået, hvad han efter rigtig fortolkning af aftalen og efter stedfunden påvisning har fået løfte om, kan det ikke udvide hans ret, at han har savnet kendskab til det grundlag, hvorpå andenmand har fået ret over en del af den solgte ejendom. Selv et helt matr.

85. Landsrettens dom stemmer overens med den af N. Cohn i Tidsskr. for Opmaalings- og Matrikulsvæsen 1928.380 ff fremsatte opfattelse, at skøde på et bestemt matr. nr. altid hjemler køberen ret til det areal, der ved matrikuleringen henhørte under ejendommen, når køberen var i god tro med hensyn til stedfundne forskydninger; herimod C. Bang smst. 1929.120 f.

86. Om dommen W.E. v. Eyben i Juristen 1951.67 f, der uden sikre holdepunkter i Højesterets dom antager, at den bygger på underrettens begrundelse. (Når v. Eyben i Formuerettigheder s. 332 hævder, at Illum "synes at se bort fra, at H stadfæster i henhold til underrettens grunde", læser han tilsyneladende – i modsætning til Illum – henvisningen til underrettens domsbegrundelse således, at den knytter sig til såvel spørgsmålet, om appellanten havde vundet hæv^d, som til spørgsmålet, om denne hæv^d var fortrængt. Denne læsemåde er mulig, men ikke nødvendig). Den i teksten anlagte synsmåde synes at ligge til grund for afgørelsen i V.L.T. 1952.177, U 1969.502 Ø, samt U 1991.27 H. Den er fulgt af mindretallet ved Højesterets dom i U 1961.803 H, hvorimod flertallet anvender en udtryksmåde, der svarer til underretsdommen i U 1942.32. Se hertil W.E. v. Eyben i Juristen 1965.263.

nr., der nævnes som medoverdraget, kan ikke sjældent være uden for aftalen, f.eks. når det tidligere er afhændet til anden side og ikke påvist ved salget⁸⁷.

Det kan til en vis grad tænkes at have gjort forskel i denne retsstilling, at udstykningsloven forbyder afhændelse af en del af et matr. nr. Udstykningsloven kan dog i hvert fald ikke have forbudt overdragelse af hovedparcellen uden arealer, der er fravendt ejendommen ved hævd. Er en del af ejendommen tidligere afhændet ved utinglyst eller foreløbigt lyst skøde, kan parterne vel pålægges at genoprette den hidtidige tilstand efter § 22⁸⁸. Men køberen af restejeendommen, som kun har kunnet vente at få det ham påviste areal, synes dog ikke at kunne gøre krav på mere under henvisning til udstykningsloven⁸⁹.

Også uden for grænsestridighedernes område kan det få betydning, at medkontrahenten ikke blot skal være godtroende med hensyn til en utinglyst ret over ejendommen⁹⁰. Navnlig i tilfælde, hvor nogen har erhvervet rettigheder over en given ejendom uden nærmere at sætte sig ind i ejendommens retsforhold, synes det urimeligt at antage, at den pågældende senere skal kunne angribe utinglyste, lovligt stiftede rettigheder. Ved lysning af begrænsede, tinglige rettigheder over fast ejendom forekommer det ofte, at dokumentet med hensyn til servitutter og andre lignende byrder alene henviser til tingbogen, uden at erhververen hverken har eftersat tingbogen eller på anden måde, f.eks. gennem tingbogsattest, skaffet sig nærmere oplysning om forhæftelserne. Henvisningen dækker i realiteten alle de hæftelser af forskellig art, som måtte kunne hvile på ejendommen, for så vidt disse ikke har en sådan usædvanlig og

87. Jfr. bl.a. U 1874.524 H, 1920.574 H, 1936.103 H, V.L.T. 1944.188, smh. med U 1873.1075. Om et tilfælde, hvor arealangivelsen viste, at det havde været hensigten at sælge mere end det påviste areal, U 1938.545 H. Specielt om arealet ved salg af fæstegårde, hvor formodningen er for, at ejendommen er solgt med det hidtidige tilliggende, se J.U. 1849.749, 1864.629, 1874.595, U 1887.133 H, 1898, 597, jfr. J.U. 1856.I. Urigtige er formentlig afgørelserne i J.U. 1871.249 og (under indflydelse af den af landsretten i dommen i U 1942.32 anlagte betragtning) V.L.T. 1943.251.

At man ved forveksling af matrikelnumre i skøderne ikke – under henvisning til ukendskab til forvekslingen – kan gøre krav på anden parcel end den, hvorom der har været forhandlet mellem parterne, er også klart, J.U. 1855.481. Se i øvrigt Ernst Møller: Tinglysning s. 223 ff, Knud Illum i U 1947 B 29 ff samt Servitutter s. 174 ff.

88. Jfr. foran s. 181 ff.

89. For så vidt som det kan have betydning, om erhververen har undersøgt tingbogen ved købet, kan der opstå spørgsmål om bevisbyrden herfor. Er der gået længere tid, uden at erhververen har rejst indsigelse imod den utinglyste ret, synes der at være grund til at opstille en formodning om, at han ikke har fundet den utinglyste ret stridende imod sin adkomst; for panterettigheders vedkommende kan der dog først være grund til at skride ind, når panthaveren iværksætter retsforfølgning.

90. Jfr. ved fortolkning af TL § 27 nfr. s. 318 og 320.

byrdefyld karakter, at de ville ligge uden for, hvad parterne kunne vente. Såfremt en panthaver ikke, som tilfældet som regel vil være med hensyn til køberen, har besigtiget ejendommen og derfor ikke har konstateret den faktiske grænse, bør han ikke uden videre kunne anfægte hævde på en grænsestrimmel. Nogen grund til at tro, at der er pantsat andet og mere end ejendommen i den skikkelse, hvori den tilhørte pantsætteren, har en sådan panthaver ikke⁹¹.

Hermed er det dog ikke meningen at vende tilbage til det standpunkt, som den ældre teori og praksis indtog; der var her en tilbøjelighed til at antage, at erhververen måtte respektere utinglæste rettigheder, som han kunne have fået kendskab til ved at anstille undersøgelser af ejendommen. Med fuld føje har Vinding Kruse vendt sig imod en sådan undersøgelsespligt⁹².

Køberen må måske for sin egen skyld besigtige ejendommen, men der kan ikke pålægges ham nogen undersøgelsespligt af hensyn til trediemand. Det, køberen må gøre, er kun at skaffe sig klarhed over rækkevidden af sin egen adkomst og de supplerende omstændigheder, der nærmere uddyber adkomstens forståelse. Har han ved udtalelser fra overdrageren eller eftersyn af tingbogen og måske iagttagelse af ejendommen fået sin retsstilling præciseret, må han kunne fastholde den, selv om andre undersøgelser kunne have bragt ham kundskab om modstående, utinglyste rettigheder. Men holder han konturerne for sin egen retserhvervelse ganske uklare, idet han intet ved om ejendommens areal og lignende forhold, og med hensyn til servitutter og lignende hæftelser lader sig nøje med henvisningen til den ikke eftersete tingbog, taler ingen tvingende grunde for den antagelse, at erhververen under henvisning til sin godtroende erhvervelse skal kunne kræve alle utinglyste rettigheder tilsidesatte. Henvisningen til tingbogen er en meget praktisk ting, der letter tinglysningsarbejdet. Men er den ikke ledsaget af et eftersyn, rummer den materielt nærmest et almindeligt forbehold af tidligere hæftelser.

Hvis erhververens adkomst selv giver oplysning om en utinglyst ret, er der ingen tvivl om, at retten bevares uanset overdragelsen. Det samme må være tilfældet, hvis retten fremgår af et dokument, hvortil adkomstbrevet henviser på en sådan måde, at dette dokument må anses som et led i aftalen. Det må imidlertid understreges, at denne virkning ikke indtræder som følge af ond tro

91. Se herved også U 1944.548 H, der mere støtter en panthavers krav på erstatning i anledning af en servitut, hvorom retsanmærkning var forsømt, på, at tingbogsattest havde været forevist, end på panthaverens blotte ukendskab til servituten. Ved afgørelsen i U 1944.381 Ø opretholdtes en ved alderstidshævd erhvervet ret over et hegn, uagtet der ikke var bevis for hævde før tinglysningsloven, og skønt erhververen ikke kendte eller burde kende den vundne hævde. Køberen havde ej heller haft føje til at antage, at han havde rådighed over hegnet, der viste sig at stå på hans grund.

92. ER s. 1074 ff.

med hensyn til den utinglyste ret⁹³, men som følge af en begrænsning af den erhververen kontraktligt tillagte ret⁹⁴.

2. Erhververens gode tro

I øvrigt vil det navnlig kunne give anledning til tvivl, under hvilke omstændigheder erhververen kan siges ved grov uagtsomhed at være skyld i sit ukendskab til den utinglyste ret. Nogen almindelig pligt til at foretage undersøgelser af ejendommen, ældre adkomstbreve, matriklen eller lignende for at konstatere, om der påhviler ejendommen hæftelser, som ikke er opgivet af overdrageren eller sikret ved tinglysning, kan som nævnt ikke pålægges erhververen. Det var netop meningen at komme bort herfra, idet TL § 5 fordrer *grov* uagtsomhed fra erhververens side. Ond tro foreligger derfor kun, når erhververen forud for tinglysningen er blevet bekendt med noget faktum, som klart viser, at der tilkommer trediemand en ret, eller kan vække begrundet mistanke herom⁹⁵.

Den onde tro hos erhververen vil navnlig kunne være opstået, fordi han er klar over eller burde have været klar over, at trediemand faktisk udøver ejendomsrådighed, servitutrådighed eller lignende over vedkommende ejendom. Det kan skyldes almindeligt lokalkendskab, erhvervet medens køberen boede

93. Således ER s. 1088. Smh v. Eyben: Formuerettigheder s. 330 f.

94. I tilfælde, hvor et skøde indeholdt den klausul, at ejendommen overdroges med de rettigheder og forpligtelser, hvormed den havde tilhørt sælgeren, kunne man have nogen anledning til at betragte tidligere stiftede rettigheder forbeholdt uden hensyn til, om de var tinglyst. Før tinglysningsloven antog man imidlertid, at klausulen måtte medføre en udvidelse af erhververens undersøgelsespligt; de rettigheder, som han kunne blive bekendt med ved en undersøgelse af ældre skøder og lignende oplysningskilder, betragtedes som gyldige mod erhververen, Nyt juridisk Tidsskrift, andet bind s. 229, J.U. 1861.109, U 1871.622, 1884.546, 1897.604, 1910.955, men dog 1891.697 H. Efter tinglysningsloven bør man ikke tillægge klausulen nogen betydning, Fr. Vinding Kruse i U 1927 B 98. Også en henvisning til ældre skøder, i henhold til hvilke overdrageren havde erhvervet ejendommen, antoges at kunne medføre en udvidet undersøgelsespligt, J.U. 1863.575, U 1878.224, 1882.646 H, 1924.460 H.

Når en ejendom var solgt "som den er og forefindes", har der i ældre retspraksis været en tilbøjelighed til at opretholde servitutter, som giver sig til kende gennem en særlig servitutten tjenende indretning på den herskende eller den tjenende ejendom, U 1889.758. Da klausulen nærmest har henblik på at værne overdrageren mod ansvar for mangler ved den solgte ejendom, synes det rettest helt at bortse fra klausulen ved afgørelsen af, om utinglyste rettigheder over ejendommen er bortfaldet efter TL § 1.

95. Se herved navnlig U 1937.801 V. Da skøde på et matr. nr. lyses uden retsanmærkning, fandtes køberens advokat ikke at have haft pligt til at undersøge, om arealet ikke alligevel var indbefattet under kreditforeningens pant i hovedejendommen. – Selv om det antages, at vielsesattester kan lyses som rådighedsindskrækning, foran s. 57 og s. 88 note 24, sker det dog i så ringe udstrækning, at tingbogens negative indhold ikke er egnet til at skabe god tro.

i nærheden af ejendommen. Det kan også skyldes undersøgelser af ejendommen foretaget med køb eller anden retserhvervelse for øje. Navnlig i sidstnævnte tilfælde vil det ofte være et vanskeligt bevisspørgsmål, hvorvidt den udøvede råden er tilstrækkelig kendelig på grundlag af de stedfundne iagttagelser⁹⁶. Da grov uagtsomhed kræves efter tinglysningsloven, vil domme forud for denne lov ikke uden videre komme i betragtning som vejledende⁹⁷. Spørgsmålet opstår hyppigt med hensyn til vejrettigheder, og det må her være afgørende, om vejen fremtræder tydeligt som anvendt af andre. Foruden til vejens beliggenhed og karakter må hensyn tages til, om den er eneste adgangsvej for tilstødende parceller. Selv om dette er tilfældet, kan ond tro dog ikke ubetinget statueres⁹⁸. Når erhververen er klar over, at en rådighed faktisk udøves, må han anstille undersøgelser om grundlaget herfor. Denne undersøgelse kan naturligvis ikke indskrænkes til tingbogen, da sagen netop i første række gælder spørgsmålet om eksistensen af en ikke i tingbogen indført ret⁹⁹. I reglen vil erhververen rette forespørgsel til overdrageren eller hans advokat, og det kan ikke udelukkes, at han herved kan få oplysninger, som kan medføre, at han er i god tro¹⁰⁰. Sælgerens opfattelse er dog en så usikker oplysningskilde, at man kun sjældent kan nøjes hermed; i regelen må man nok søge forholdet klaret ved at rette forespørgsel til den, der råder over ejendommen¹⁰¹. Påstår han sig berettiget hertil, må erhververen være bragt i ond tro. Dette er også antaget i tilfælde, hvor erhververen havde anden grund til mistanke end en stedfindende rådighedsudøvelse¹⁰². Har en ret tidligere været lyst, men det oplyses, at den er udslettet eller afløst, kan denne omstændighed måske bidrage til at bestyrke god tro hos erhververen¹⁰³. Hører ejendommen til dem, der i henhold til lovgivningen skal udlejes på tidsvilkår

96. Jfr. U 1913.995, 1921.668 H, 1936.103 H, 1939.367 V, 474 H, 1941.416 Ø, 1944.904 V, 1953.146 V, 1961.160 H, 1963.691 Ø, V.L.T. 1943.75, 1944.286, 1952.380, jfr. 1949.20.

97. Et antal domme, hvorved god tro er statueret, er citeret i kap. I note 11.

98. U 1924.375 V.

99. U 1919.875, men derimod urigtigt HRT 1863.864.

100. Således U 1911.853, der dog efter naboejendommens indretning med butik og udgang mod den omtvistede vej synes betænkelig; lige så tvivlsom synes afgørelsen i U 1881.471 H, hvorved det antoges, at erhververen af en gæstgivergård ikke skulle respektere en bebyggelse, der havde fundet sted med en af forgængernes samtykke, blot fordi den advokat, der havde udfærdiget skødet, havde forsikret køberen om, at tilladelse ikke var givet.

101. U 1944.904 V.

102. U 1932.400 Ø, 1944.43 H.

103. Jfr. U 1957.630 Ø, i U 1953.306 H havde tinglysningsdommeren slettet retten efter TL § 20, stk. 1, jfr. nfr. s. 324 note 193.

ud over de i TL § 3 nævnte, skal lejekontrakten vel tinglyses, men god tro kan vanskeligt forekomme, selv om lysning er forsømt¹⁰⁴.

Den onde tro kan også bero på, at erhververen er bekendt med, at der føres proces eller i øvrigt har været tvist om en ret over ejendommen, eller at der er indgået aftale om denne¹⁰⁵.

Har overdrageren forbeholdt sig ansvarsfrihed i anledning af vanhjemmel i en bestemt relation, kan det ofte vække en således begrundet mistanke hos erhververen om eksistensen af en utinglyst ret, at ond tro må statueres¹⁰⁶. Selv om dette ikke er tilfældet, må det dog være udelukket at lægge hindringer i vejen for rettens udøvelse, da dette straks ville medføre, at overdrageren pådrog sig ansvar over for indehaveren af den utinglyste ret¹⁰⁷.

Yderligere tvivlsomme spørgsmål vil kunne opstå, hvor det vel er kendeligt for erhververen, at der består en utinglyst ret over ejendommen, men rettens nærmere udstrækning ikke fremgår af omstændighederne. Eksempel herpå forelå i et retstilfælde fra 1919¹⁰⁸. Det statueredes ved dommen, at køberens repræsentant ikke kunne have været uvidende om, at 3 højspændingsmaster var anbragt på den købte ejendom. Køberen måtte derfor respektere en utinglæst aftale herom. Men det måtte tillige være køberens sag at undersøge retsforholdets nærmere karakter; han måtte derfor respektere aftalens bestemmelse om indskrænkning i grundens benyttelse inden for en afstand af 6 meter på begge sider af højspændingsledningen. Køberen må således normalt respektere den utinglyste ret i hele dens udstrækning, skønt den kun delvis lader sig

104. U 1954.865 Ø.

105. U 1919.42, 372, 1927.41 H, 1932.400 Ø, 1941.8 H, 1944.43 H, 1963.691 Ø, men derimod U 1885.601 H og J.U. 1871.249. At pantebrev har påtegning om at være fremlagt under vidneførsel, ikke antaget at konstituerer ond tro med hensyn til indsigelse om udstederens rådighed, J.U. 1864.566. At det ved pantsætning var oplyst, at ejendommen var under udstykning, fandtes ikke at have givet en advokat, der havde modtaget pantebrevet, fornøden grund til at undersøge, om dele af ejendommen allerede var afhændet ved utinglyst aftale, U 1955.669 H.

106. HRT 1861.718, V.L.T. 1944.286.

107. Se således om forudbetalt leje HRT 1861.718.

108. U 1919.875.

erkende på grundlag af ejendommens tilstand og de oplysninger, som køberen i øvrigt sidder inde med¹⁰⁹.

Grov uagtsomhed vil også forekomme, hvor erhververen inden erhvervelsen har fået forevist matrikelkort, hvorpå der findes indtegnet en vej, da dette normalt er udtryk for, at der tilkommer andre ret til færdsel¹¹⁰. Derimod kan det – uanset at matrikelkortet har en selvstændig betydning ved siden af tingbogen med hensyn til visse adgangsveje, jfr. foran s. 78 f – næppe antages, at det i sig selv er udtryk for grov uagtsomhed, at køberen ikke har forlangt kortet forevist¹¹¹. Det må dog samtidig påpeges, at den selvstændige betydning, som matrikuleringen i stigende grad har fået ved siden af tingbogen, gør det tvivlsomt, om man ikke bør forlade den opfattelse, at erhververen ikke behøver at bekymre sig om matrikelskortet.

Er det ikke erhververen selv, men hans fuldmægtig, som er i ond tro, har dette i overensstemmelse med almindelige retshandelsregler samme virkning som erhververens egen onde tro¹¹².

Den omstændighed, at en vej er optaget i vejfortegnelsen, kan ikke gøre en ellers nødvendig tinglysning overflødig¹¹³.

Er en utinglyst ret bortfaldet i medfør af TL § 1, kan det i almindelighed ikke påvirke retsstillingen, at ejendommen senere overgår til en person, der kendte til retsforholdet, U 1971.681 V. Den nuværende ejer må kunne sælge den med de rettigheder og forpligtelser, hvormed han besidder den. Har 1. erhverver imidlertid handlet på den senere erhververs vegne, eller der på anden måde foreligger et forsøg på at omgå kravet om den gode tro, vil den utinglyste ret blive bestående.

109. Se dog også herved U 1931.1087 V: da sælgeren havde opgivet en bestemt ophørs-termin for en utinglyst ret, var køberen ikke pligtig til at respektere retten ud over denne dato. U 1902 A. 95: da lejereren havde kendt en tidligere utinglæst lejeret, havde han haft fornøden anledning til at søge nærmere oplysning om kontraktens ophørsbestemmelser. Hvor køberen af en ejendom var bekendt med en stedfunden ændring i de brugeren overladte lokaler, er det også antaget, at han burde have undersøgt, om lejen var forandret samtidig. U 1885.88 H. Om indholdet af en boligret V.L.T. 1949.106, en jagtret U 1954.412 H, en forkøbsret U 1955.196 Ø og om omfanget af afståelse til vej V.L.T. 1957.237.

110. U 1881.1144, 1886.100 og – i et tilfælde, hvor vejen dog praktisk taget var forsvundet i marken, og resultatet derfor var tvivlsomt – U 1948.1306 V.

111. Jfr. herved U 1948.1306 V, hvor der dog er spørgsmål om sælgerens vanhjemmelsansvar for en tinglyst servitut, der var forbigået i skødet. Uagtet køberen havde haft lejlighed til at efterse matrikelskortet, hvor vejen var indtegnet, tilkendtes der ham erstatning. Jfr. også U 1965.542 Ø, 1968.272 H.

112. Se f.eks. U 1924.252 H. Om betydningen af ond tro hos enkelte bestyrelsesmedlemmer U 1901.677.

113. C. Bang i Tidsskrift for Opmaalings- og Matrikulsvæsen 1929.118.

3. Tidspunktet for den gode tro

Af Fr. Vinding Kruse antoges det¹¹⁴, at erhververen har *pligt til at kende tingbogens indhold* og ikke kan være i god tro med hensyn til omstændigheder, der på anmeldelsestiden fremgår af denne. Denne opfattelse er næppe rigtig. Har dommeren forsømt at give retsanmærkning om en panteret eller en servitut, der er noteret i tingbogen, skal erhververen vel respektere retten. Det skyldes imidlertid ikke ond tro, men er en følge af rettens tidligere tinglysning. Det sker nok hyppigt, at erhververen på et eller andet tidspunkt – enten før eller efter at endelig aftale er sluttet – lader tingbogen efterse. Navnlig ved udfærdigelsen af skøder er det ønskeligt, at vedkommende advokat anfører hæftelser af enhver art i selve skødet, og eftersynet sker da navnlig for at være sikker på, at dette er sket. Ikke sjældent er det dog sælgerens advokat, der foretager eftersynet. Meget ofte udfærdiges dokumenter efter forudgående undersøgelse af en tingbogsattest, men det forekommer også almindeligt, at erhververen slet ikke har foretaget noget for at få konstateret tingbogslegitimationen. Det kan han også trygt undlade, fordi prøvelsen heraf påhviler dommeren, der skal afvise dokumentet eller meddele det retsanmærkning, hvis der i tingbogen findes noget, som kan være til præjudice for erhververens ret. Tinglysningsloven fastslår derfor ikke nogetsteds, at erhververen har pligt til at efterse tingbogen; han skal kun sørge for at få tinglyst sin ret. Har han anmeldt dokumentet til lysning, har han gjort, hvad der fra hans side kan kræves¹¹⁵.

3. Tidspunktet for den gode tro

God tro skal efter TL § 5 være til stede *ved anmeldelsen til tinglysning*¹¹⁶. Før tinglysningsloven antoges det derimod, at erhververen skulle være i god tro ved aftalens indgåelse¹¹⁷. Dette havde utvivlsomt sammenhæng med, at

114. ER s. 1090, Juristen 1950.73 ff, 177 ff, jfr. også O.A. Borum: Familieret II (1941) s. 218 og v. Eyben: Formuerettigheder s. 333, jfr. hertil Knud Illum i U 1959 B 78. Se tillige H. Krag Jespersen i U 1966 B 153 ved og i note 16.

115. Jfr. U 1948.1306 V, der angår et spørgsmål om hjemmelsansvar. Se tillige Knud Illum i U 1949 B 291 f og 1950 B 121 ff og forudsætningsvis U 1969.948 Ø, jfr. Peter Vesterdorf i Familieret, 3. udg., s. 390 ff. Om konsekvenserne af det her behandlede spørgsmål med hensyn til statskassens ansvar for forsømt retsanmærkning eller afvisning se nfr. s. 338 ff. Selv i et tilfælde, hvor et skøde med hensyn til byrder henviser til tingbogen, er det statueret, at køberen kan tilkendes erstatning for en byrde, der burde have været oplyst af sælgeren. U 1943.444 Ø, jfr. også A. Vinding Kruse: Ejendoms køb, 6. udg., s. 255.

116. Der må formentlig så vidt muligt regnes med det nøjagtige klokkeslæt. TL § 25 er formentlig uden betydning for dette spørgsmål. Sml. også v. Eyben: Formuerettigheder s. 378 f.

117. U 1891.1141, 1914.282.

loven gav pantebreve og skøder, der læstes inden de i loven fastsatte frister, fortrin frem for tidligere tinglæste, men senere udstedte dokumenter; efter at tinglysningens loven har knyttet lysningens retsvirkning til anmeldelsen til tinglysning, har det været naturligt at rykke også tidspunktet for den gode tros tilstedeværelse hen i hvert fald til anmeldelsen til tinglysning. Først ved lysningen får erhververen sikkerhed mod kolliderende tinglyste rettigheder; og først herefter kan han disponere sikkert på grundlag af den indgåede aftale, f.eks. udbetale købesummen eller lån. Først fra anmeldelsestiden er der derfor grund til at give beskyttelse mod tidligere utinglyste rettigheder, som erhververen ikke kendte eller kun som følge af simpel uagtsomhed er ukendt med.

Det må dog fremhæves, at der ikke er nogen nødvendig sammenhæng mellem, at erhververen ved anmeldelsen opnår beskyttelse mod senere retsforfølgning og godtroende aftale, og at god tro med hensyn til tidligere stiftede rettigheder skal foreligge ved anmeldelsen. Stærke grunde kunne tale for at rykke tidspunktet for den gode tros tilstedeværelse hen til dokumentets tilbagelevering med lysningspåtegning uden præjudicerende anmærkning. En rets anmeldelse giver ingen garanti i alle retninger. Det anmeldte dokument vil kunne blive afvist eller tinglyst med retsanmærkning. Mange købere og långivere vil derfor ikke foretage udbetalinger, forinden de kommer i besiddelse af skøde eller pantebrev med påtegning om stedfunden tinglysning. Over for sådanne erhververe ville det være mere rationelt at lægge vægt på modtagelsen af det lyste dokument tilbage fra dommerkontoret. I ikke ringe udstrækning må det dog antages, at dispositioner foretages, allerede når dokumentet i behørig stand er indleveret til tinglysning¹¹⁸. Muligheden for at kunne gøre det må være begrundelsen for at lade anmeldelsen være bestemmende for tidspunktet for den gode tro¹¹⁹.

Ved transport af pantebreve, hvorom der ikke behøver at ske tinglysning, skal efter TL § 5 den gode tro være til stede *på overdragelsens tid*. I overensstemmelse med reglen i gbl. § 14 må det nu antages, at overdragelsens tidspunkt i denne henseende betyder det tidspunkt, hvor erhververen har fået pantebrevet i hænde¹²⁰. For ikke negotiable pantefordringers vedkommende er det foran s. 61 f antaget, at fritagelsen for tinglysning også gælder disse rettigheder, samt at prioriteten mellem flere erhververe bestemmes efter de almindelige regler om overdragelse af fordringer. Ved transport f.eks. på retten efter et skadesløsbrev og den dertil knyttede fordring eller på retten ifølge et

118. Især ved hjælp af de af advokater ofte angivne indeståelseserklæringer.

119. De lege lata kan bemærkningerne om tidspunktet for prioritetsvirkningens indtræden i Ejendomsretten 2 s. 160 næppe være rigtige.

120. Jfr. ER s. 1089.

udlæg er tinglysning og god tro på tinglysningstiden hverken nødvendige eller tilstrækkelige til beskyttelse af erhververens ret.

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

Den ret, som skal fortrænge en utinglyst ret, skal selv være tinglyst, TL § 1, stk. 2. Dette krav er rent selvfølgeligt, hvor der er spørgsmål om *sammenstød mellem flere aftaler* om samme ejendom. I kravet om god tro ved lysningen ligger ikke heller, at den først indgåede aftale påvirkes af, at erhververen ved lysningen har kendskab til den senere aftale. Ved *sammenstød mellem aftale og retsforfølgning* er det også begrundet, at erhververen ifølge tinglyst aftale, som er i god tro, har fortrin frem for såvel tidligere som efterfølgende retsforfølgningsskridt. Derimod synes meget stærke grunde at tale for, at erhververe ifølge aftale, der ved aftalens anmeldelse til tinglysning kendte det efter aftalens indgåelse foretagne retsforfølgningsskridt, burde vige for retsforfølgningen¹²¹. De almindelige retshensyn, som har ført til at kræve lysning over for kreditorforfølgning¹²², synes afgjort at tale imod, at erhververen, der har forsømt at lade sin ret tinglyse, skal kunne indvinde det forsømte ved at begære lysning, efter at han har fået nys om retsforfølgningen¹²³. Ved konkurs sker lysning efter afsigelse af konkursdekret. Den forsømmelige medkontrahent, der får meddelelse om indgivet konkursbegæring, kan derfor have en længere frist til at lade lysning foretage¹²⁴. Ved en ældre overretsdom¹²⁵ var det også antaget, at en pantthaver ikke ved at begære sit pantebrev læst, efter at pantsætteren var afgået ved døden, kunne forbedre sin retsstilling over for de øvrige dødsbokreditorer. Efter at tinglysningsloven ganske almindeligt har stillet krav om, at den senere stiftede ret selv skal være tinglyst, er en sådan med forholdets natur stemmende løsning imidlertid ikke mulig¹²⁶.

121. Jfr. U 1952.120 H.

122. Foran s. 272 ff.

123. Herimod ER s. 1099 f, jfr. v. Eyben: Formuerettigheder s. 334 f.

124. U 1954.191 Ø. Herimod yder omstødellesreglerne ikke noget tilstrækkeligt værn (anderledes Komm. s. 51). Omstødellesreglerne finder navnlig ikke anvendelse ved behandlingen af gældsfragåelsesboer.

125. U 1880.765.

126. Efter den norske tinglysningslov har konkurs fortrin for de efter konkursen lyste rettigheder, selv om der er tale om aftale, og selv om fallentens medkontrahent var i god tro ved lysningen, se lovens § 23.

VII. Eksstinktionen almindeligvis ikke betinget af indsigelse mod den utinglyste ret.
Særreglen i TL § 26, stk. 1 og 2

Tinglysningsloven indeholder ingen almindelig regel om, at kreditorer eller godtroende erhververe skal gøre indsigelse imod en utinglyst ret inden udløbet af nogen særlig tidsfrist. Men den omstændighed, at den utinglyste ret fortsat udøves trods erhververens kendskab til retten, vil kunne tages som et indicium for, at erhververen ikke har været i god tro, eller at hans adkomst ikke hjemlede ham nogen imod den utinglyste ret stridende ret¹²⁷. Kun hvor der er spørgsmål om bortfald af utinglyst hævde, foreskriver TL § 26, stk. 1, at erhververen skal gøre sin ret gældende inden 2 år efter, at hans ret er tinglyst¹²⁸. I modsat fald får hævden også gyldighed mod ham. Det antages¹²⁹, at erhververen ikke behøver at skride til søgsmål, men kan gøre det på enhver måde, hvorved han over for hævds erhververen bestrider dennes ret. Dette, der støttes af udtalelser i tinglysningslovens motiver, harmonerer kun dårligt med lovgivningen om hævds afbrydelse¹³⁰, hvorefter der kræves søgsmål, der føres igennem til dom. Både med hensyn til erhververens gode tro og udstrækningen af hans ret vil der kunne opstå så mange tvivlsspørgsmål, at det naturlige havde været at kræve søgsmål inden toårsfristens udløb.

For det tilfælde, at hævdstiden endnu ikke er udløbet på erhvervelsestiden, skal erhververen efter TL § 26, stk. 2, ligeledes gøre sin ret gældende inden udløbet af to år fra tinglysningen. Det betyder, at erhververen i tiden indtil hævdstidens udløb ikke blot kan afbryde hævden ved søgsmål, men også ved en tilkendegivelse i overensstemmelse med TL § 26. Når hævden er vundet, kan erhververen i den resterende del af toårsperioden bringe den til ophør ved tilkendegivelse.

VIII. Ændringer i tinglyste rettigheder

Tinglysning er nødvendig ikke blot ved stiftelsen af en ret, men også ved dens ændring. Hvis f.eks. en lejekontrakt ændres, således at lejeren får overladt flere lokaler mod at svare en højere leje, skal lysning ske. I modsat fald vil den, som erhverver ret over ejendommen ved retsforfølgning eller ved omsætnings-

127. Jfr. foran s. 293 ff.

128. Fristen burde formentlig være regnet fra erhvervelsen, så at den ikke udskydes ved forsinket tinglysning.

129. ER s. 1055 f, C. Bang i Tidsskrift for Opmaalings- og Matrikulsvesen 1929.118.

130. Jfr. N. Cohn i Tidsskrift for Opmaalings- og Matrikulsvesen 1928.379.

X. Tinglysning ved ophør af begrænsede rettigheder

erhvervelse i god tro, ikke være pligtig til at respektere lejermålet i den udvidede skikkelse. Er lejen nedsat, kan erhververen af ejendommen vel på grundlag af tinglysningen kræve, at lejerens fraviger det lejede, hvis han ikke er villig til at svare den tinglyste leje. Han kan derimod næppe fordre, at lejermålet fastholdes med den oprindeligt aftalte leje, idet lejekontrakten ikke er tinglyst som grundlag for lejekravet, men kun som betingelse for lejerens ret over ejendommen. Herudover kan ejeren ikke påberåbe sig en større ret end den, som hans hjemmelsmand havde¹³¹. En ændring, der har hjemmel i en tinglyst aftale, fordrer som tidligere omtalt ikke fornyet tinglysning¹³².

IX. Eksstinktion i gensidigt bebyrdende kontrakter

En selvfølge er det, at den, som forlanger en utinglyst ret tilsidesat over for sig, eller som nægter at respektere en aftale om ændring i kontraktsforholdet på grund af manglende tinglysning, ikke kan påberåbe sig de indgåede aftaler, hvor de er til hans fordel. Tilsidesættes således en servitut, kan ejeren af den tjenende ejendom ikke indkræve det for servituten aftalte vederlag¹³³.

X. Tinglysning ved ophør af begrænsede rettigheder

Hvor der træffes aftale om helt eller delvist ophør af en begrænset ret over en ejendom, eller en sådan ret på anden måde er bortfaldet, kan forholdet opfattes således, at retten går tilbage til ejendommens ejer.

A. Sker der ikke afløsning af den engang *tinglyste ret*, kunne man tænke sig TL § 1 anvendt til fordel såvel for kreditorer som for omsætningserhververe; på grund af den manglende afløsning må *den godtroende erhverver* ifølge aftale kunne kræve, at retten træder i kraft på ny. Derimod kan man næppe antage, at afløsning er fornøden for, at bortfaldet skal respekteres af *den berettigedes kreditorer*. I hvert fald antages det ikke, at manglende afløsning af en panteret medfører, at panteretten i forhold til panthaverens kreditorer betragtes som bestående for det fulde tinglyste beløb. Men det samme må vistnok gælde for andre begrænsede rettigheder. Der er næppe grund til at gøre nogen forskel mellem en indsigelse mod rettens gyldige stiftelse, som uden tvivl kun skal bedømmes efter TL § 27, og indsigelse gående ud på, at retten

131. Jfr. foran s. 51 og s. 66 f.

132. S. 52.

133. Om ændring i vilkårene for en bankhæftelsesobligation U 1870.33.

atter er ophørt; aflysning kan derfor kun kræves over for omsætningserhververe¹³⁴.

B. Skønt også befrielsen for en ret over en ejendom kan siges at rumme erhvervelsen af en ret over en fast ejendom, skal bortfaldet af en *utinglyst* begrænset ret over en ejendom ikke tinglyses for at have gyldighed mod omsætningserhververe i god tro og kreditorerne¹³⁵.

3. Afsnit. Tinglysningslovens § 27

I. Tinglysningslovens § 27 giver dokumentet gyldighed uanset overdragerens umyndighed eller manglende berettigelse

Når det i TL § 27 ganske almindeligt hedder, at godtroende erhververe af ret over en fast ejendom ifølge tinglyst aftale ikke kan mødes med nogen indsigelse mod det tinglyste dokumentes gyldighed, må denne udtalelse læses med al mulig forsigtighed. Hvad der er mindre væsentligt, er, at ordene rækker så vidt, at bestemmelsen efter sin ordlyd griber ind på området for TL § 1. Også i tilfælde, hvor nogen vil hævde en tidligere erhvervelse af ret over ejendommen, kan man tale om, at der fremføres en indsigelse imod dokumentets gyldighed. Mere vigtigt er det derimod, at bestemmelsen trods den ganske almindelige ordlyd må undergives en indskrænkende fortolkning på forskellige punkter. I alt væsentligt svarer den eksstinktion af rettigheder, som hjemles i

134. En modsat opfattelse kommer dog frem hos Torp s. 525 f ved drøftelsen af det lidt praktiske spørgsmål, om det er tilstrækkeligt at foretage aflysning ved den herskende ejendom; herom udtaler han, at sådan aflysning i reglen vil udelukke god tro hos erhververen over den herskende ejendom, men det kan være tvivlsomt, om læsningen kan have virkning imod den berettigedes kreditorer, for hvis vedkommende kravet om god tro ikke kan opstilles. Smlg. ER s. 1016.

135. Krav herom har dog været stillet af C. Algreen-Ussing: Læren om Servitutter s. 205 f dels ved positivt synbare servitutter, dels ved rettigheder, der var stiftet ved alderstidshævd, jfr. også U 1881.75 H, men herimod Torp s. 523 f, ER s. 1016.

At en vej fremgår af matrikelskortet, kan næppe medføre, at aftale om vejrettens ophør skal tinglyses, jfr. dog U 1875.1095 H. På grundlag af matrikelskortet kan en eksstinktiv erhvervelse ikke heller påberåbes, selv om der måske kunne have været grund til at betinge gyldigheden af aftale om ophøret af, at vejen udslettedes på matrikelskortet. § 1, stk. 2, i lov om private vejrettigheder påbyder dog kun, at den vejforpligtede i de tilfælde, hvor vejen er eneste adgangsvej, har bevisbyrden for, om vejretten består. Om, at begæring om aflysning af en utinglyst ret normalt afvises, se foran s. 54 f.

bestemmelsen i § 27, til de eksstinktionstilfælde, som omhandles i gbl. §§ 14 og 15; der kan således ikke i almindelighed rejses indsigelse på grundlag af lovgivningens regler om retshandlers indgåelse imod gyldigheden af den aftale eller anden disposition, hvorpå den tinglyste adkomst hviler; ej heller kan det gøres gældende, at dispositionen er uvirksom som følge af, at en person, der har tinglyst adkomst, ikke har modtaget det aftalte vederlag, eller i øvrigt på grund af retsforholdet mellem ham og trediemand. Er en ret senere bortfaldet ved aftale, opfyldelse, modregning eller dom, gælder det samme.¹³⁶ Endelig er det som hovedregel ingen hindring for erhververens ret, at overdrageren i øvrigt savnede ret til den stedfundne overdragelse, skønt legitimeret efter tingbogen. Det sidste tilfælde har dog en mindre betydning, idet det oftest vil være at behandle efter TL § 1.

A. Lovstridige rettigheder

Derimod kan bestemmelsen ikke sikre erhververen af en tinglyst ret mod den indsigelse, at den ved det tinglyste dokument stiftede ret er stridende imod almindelige forskrifter i lovgivningen¹³⁷. Ved tinglysningen sker der vel nogen prøvelse af dokumentets gyldighed i denne henseende¹³⁸, men denne prøvelse er ikke særlig indgående, og i tvivlstilfælde tilstedes lysning på trods af den foreliggende tvivl. Tinglysningsloven går således ud fra den almindelige forudsætning, at erhververen må kende loven, og det må gå ud over ham, hvis han har indgået en aftale, som strider imod lovgivningens almindelige bestemmelser. For så vidt er der i denne henseende ikke tale om nogen egentlig undtagelse fra reglen om den godtroende erhververs ret til at påberåbe sig tingbogens ubetingede troværdighed. Reglen gælder ikke blot i henseende til *den almindelige lovgivnings bestemmelser*, men også om *de materielle bestemmelser i selve tinglysningsloven*. Er derfor f.eks. et pantebrev tinglyst uden retsanmærkning, skønt det indeholder bestemmelser om oprykning, som strider imod de ufravigelige bestemmelser i tinglysningslovens § 40, kan den omstændighed, at dommeren har overset forholdet eller på grund af dets tvivlsomme karakter ladet dokumentet passere, ikke anføres til støtte for aftalens gyldighed¹³⁹.

136. Undtagelse må dog gøres, når rettens ophør eller forandring har hjemmel i den tinglyste aftale, jfr. foran s. 52 f.

137. Se fra tiden før tinglysningsloven U 1904 A 179.

138. Jfr. s. 223 f.

139. Jfr. U 1989.86 V.

B. Omstødelige dispositioner

En klar indskrænkning i ordene i TL § 27 må derimod gøres, for så vidt som det antages, at tinglysningen ikke sikrer imod de indsigelser, der kan rejses imod den tinglyste adkomst ud fra lovgivningens regler om omstødelse, jfr. KL kap. 8. Uden hensyn til den tinglyste adkomst kan en overdragelse derfor omstødes også over for *godtroende erhververe* i de tilfælde, hvor omstødelsen efter konkursloven ikke er betinget af ond tro. Hvor der i øvrigt er spørgsmål om omstødelse over for *erhververe i ond tro*, er tinglysningslovens § 27, jfr. § 5, ej heller afgørende for, hvilke krav man skal stille for at anse erhververen for ondtroende. Efter konkurslovens omstødelsesregler er simpel uagtsomhed tilstrækkelig. Disse regler må gælde uden hensyn til, om erhververens ret er tinglyst eller ikke.

C. Særligt om transport af panterettigheder

1. Negotiable pantebreve

For pantebreve indtræder eksstinktion af indsigelser imod pantsætningens gyldighed uden tinglysning¹⁴⁰. Uden at det udtrykkeligt er sagt i TL § 27, jfr. § 5, må det antages, at *gældsbrevslovens almindelige betingelser for eksstinktion må være opfyldt*, således at erhververen ikke blot må være i god tro; men han må også have fået pantebrevet i hænde, og den gode tro må støtte sig på pantebrevets udvisende¹⁴¹. Ligesom ved andre gældsbreve må den gode tro være til stede ikke blot ved aftalens indgåelse, men også på det tidspunkt, da han får pantebrevet i hænde, og i overensstemmelse hermed må ordene "på overdragelsens tid" i TL § 5 forstås. Kun i henseende til målet for den gode tro indtager pantebrevet en særstilling, idet TL § 5 kun forlanger, at erhververen ikke ved grov uagtsomhed er skyldig i sit ukendskab til udstederens indsigelser¹⁴².

Ligesom § 27 således må suppleres med reglerne i gældsbrevsloven, må den på flere punkter *fortolkes indskrænkende på grund af lovgivningens almindelige regler om gældsbreve*¹⁴³. Den regel, at udstederen af et gældsbreve kan fremsætte *præklusionsindsigelsen* over for godtroende erhververe ifølge aftale, må også gælde for pantebreve. For den almindelige fordringspræklauson har dette dog ikke betydning, da tinglyst underpant i fast ejendom i almindelighed

140. Det erindres her, at reglerne om omsætningsgældsbreve efter gbl. § 11, nr. 3, finder anvendelse, selv om pantebrevet ikke er tinglyst.

141. Jfr. Ussing, Obl.R. alm. del, 4. udg., s. 247.

142. U 1957.259 H.

143. Se hertil v. Eyben: Formuerettigheder s. 340, LPK s. 253 f, Ejendomsretten 2 s. 170 f, Preben Lyngsø: Negotiable dokumenter s. 118 ff, jfr. endvidere Arnholm: Panteretten 3. udg. s. 125.

2. Ikke negotiable panterettigheder

er undtaget fra præklusion¹⁴⁴. Ligeledes bevares – som også forudsat med hensyn til *mortifikation* ved regelen om grundlaget for aflysning af pantebrevet i TL § 11 – den indsigelse, at pantebrevet er mortificeret eller gældsforpligtelsen bortfaldet ved *deponering*. Er panteretten bortfaldet ved *tvangsauktion*, må også dette kunne gøres gældende over for godtroende erhververe af pantebrevet.

Er der sket *afbetalinger på et pantebrev*, måtte tinglysningslovens almindelige princip nærmest føre til den antagelse, at afbetalinger, der havde hjemmel i pantebrevet, d.v.s. afbetalinger, der er sket på en tid, hvor frigørelsestiden var kommet¹⁴⁵, kunne gøres gældende over for enhver. Også på dette punkt må imidlertid reglerne i gældsbrevsloven blive afgørende. Ved betaling af forfaldne, tidsfæstede afdrag og forfaldne renter og lignende ydelser, jfr. gbl. § 16, er ingen aflysning eller afskrivning på pantebrevet nødvendig. Også andre indsigelser end betalingsindsigelsen kan fremsættes imod fordringen herpå. *For andre fortabelige indsigelsers vedkommende* må der kræves enten en lysning, hvorved dokumentet skal være til stede og have påtegning om aflysningen, eller – med hjemmel i gældsbrevslovens § 15, stk. 3 – en påtegning på pantebrevet, som ikke let kan fjernes. Da de summariske bestemmelser i TL § 27, jfr. § 5, næsten helt igennem må suppleres og korrigeres med de om omsætningsgældsbreve i gældsbrevsloven fastsatte regler, synes det mere rimeligt, om tinglysningsloven med hensyn til disse regler kun havde henholdt sig til forskrifterne i den almindelige lovgivning om omsætningspapirer.

2. Ikke negotiable panterettigheder

Er der udstedt *skadesløsbrev*, er dette som sådant ikke negotiabelt. Og da det ikke af den tinglyste disposition fremgår, at der skyldes noget bestemt beløb, bliver der i reglen ikke spørgsmål om, at en transporthaver på grundlag af reglen i TL § 27 kan gøre krav efter skadesløsbrevet gældende uden hensyn til, om sådan ret tilkom hans hjemmelsmand. Hvis imidlertid udstederen af skadesløsbrevet har *udstedt veksler eller andet omsætningspapir for gælden*, og denne fordring i forbindelse med panteretten overdrages til en godtroende erhverver, synes denne hermed at have fornødent grundlag for at gøre også

144. Derimod hjemlede tidligere lovgivning om ekspropriation, jfr. f.eks. frd. af 5. marts 1845, en præklusiv indkaldelse af panthavere i ekspropriationstilfælde. Den indsigelse, at panteretten var bortfaldet helt eller delvis ved udbetalingen af ekspropriationserstatningen til ejeren eller ringere prioriterede panthavere, kunne gøres gældende også over for godtroende erhververe af pantebrevet. Se nu derimod lovebekendtgørelse nr. 522 af 4. juli 1991 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom § 23, stk. 1.

145. Jfr. foran s. 52 ff.

panteretten gældende, selv om fordringen ifølge omsætningspapiret ikke bestod mellem de oprindelige parter¹⁴⁶. Det må i hvert fald gælde, når transporten er tinglyst; men efter den foran s. 61 f gengivne opfattelse, hvorefter TL § 2 også gælder for ikke negotiable pantebrev, synes reglen at måtte finde anvendelse, selv om transporten ikke er tinglyst.

Overdrages retten ifølge udlæg eller et pantebrev, der på grund af klausulen "*ikke til ordre*" ikke er negotiabelt, synes ordene i TL § 27 efter transportens tinglysning at hjemle erhververen en ubetinget ret til at gøre retten over ejendommen gældende uden hensyn til de indsigelser, som skyldneren har f.eks. om, at gælden allerede er betalt. Om noget sådant kunne der ikke være tale før tinglysningsloven, hvor eksstinktionen støttedes på frd. af 9. februar 1798; for så vidt der her var spørgsmål om at udvide eksstinktion til andre dokumenter, havde man navnlig skøder, servitutdokumenter o. lign. for øje; derimod kunne man ikke for pantefordringernes vedkommende ved analogi komme ud over panterettigheder, der støttede sig på et gælds-brev. Også efter tinglysningsloven synes det meget fremmedartet, om de for fordringer i almindelighed gældende regler¹⁴⁷ skal fraviges, alene fordi der er givet pant for fordringen. Det må derfor være berettiget at fortolke tinglysningslovens § 27 indskrænkende, således at bestemmelsen slet ikke bringes i anvendelse ved transport af en ikke negotiabel fordring, hvad enten transporten er tinglyst eller ikke. Hvor et pantebrev på grund af særlig vedtagelse ikke er negotiabelt, synes resultatet at kunne støttes på aftalen. Ved transport på udlæg kan det tillige komme i betragtning, at fordringen altid må være forfalden, således at betaling straks kan siges at have hjemmel i den tinglyste aftale¹⁴⁸. Også her kan det komme i betragtning, at tinglysning i relation til kreditorerne hverken er nødvendig eller tilstrækkelig efter TL § 1¹⁴⁹, idet overdragelsen af ikke negotiable pan-

146. Sven Clausen: Om negotiable papirer s. 214 note 13, jfr. v. Eyben: Panterettigheder s. 146 f, Hans Verner Højrup: Pant, 2. udg., s. 120, anderledes Fr. Vinding Kruse i ER s. 1440. Iflg. Hans Willumsen: Lærebog i tinglysning s. 38 f vil TL § 27 ligeledes kunne medføre eksstinktion af eventuelle indsigelser, der kun rammer selve pantsætningsaftalen, i situationer, hvor debitor aldrig har haft indsigelser mod den sikrede fordring, hvilket især bliver aktuelt i forbindelse med skadesløsbreve, hvor der typisk er tidsmæssig forskydning mellem pantsætningen og stiftelsen af den sikrede fordring, ligesom pantsætter og debitor for den sikrede fordring kan være forskellige personer. Når det fastholdes, at indsigelser mod den sikrede fordring bedømmes efter reglerne om simple fordringer (smlg. tinglysningsdommerens for Højesteret fremsatte, men ikke påkendte anbringende i U 1957.567), rammes denne antagelse ikke af de i Ejendomsretten 2 s. 177 f anførte betragtninger.

147. I denne forbindelse især gbl. § 27.

148. Jfr. foran s. 52 f.

149. Foran s. 61 f.

tefordringer i alt væsentligt bedømmes efter de for fordringer i almindelighed gældende regler¹⁵⁰.

D. Forholdet til andre regler, der hjemler eksstinktion uden tinglysning

For så vidt der uden for gældsbrevslovgivningen findes andre regler, som hjemler en eksstinktion af indsigelser uden tinglysning, må disse regler bestå jævnsides med TL § 27.

1. Har nogen f.eks. givet en *skriftlig fuldmagt til at sælge en fast ejendom*, vil det af fuldmægtigen foretagne salg være gyldigt, uden at det hertil kan kræves, at erhververens adkomst er tinglyst. Ej heller er det en betingelse for aftalens gyldighed, at fuldmagtsgiverens egen adkomst er tinglyst. En følge heraf er det atter, at det ikke kan medføre aftalens ugyldighed, at der på ejendommens blad i tingbogen måtte være noteret en tilbagekaldelse af fuldmagten.

2. På tilsvarende måde må efter *aftl. § 34* aftale om ejendommen på grundlag af en tidligere udstedt proformakontrakt have gyldighed, uden at erhververens adkomst behøver at være tinglyst¹⁵¹.

3. Af samme grund bør det formentlig antages, at den af ejeren af en ejendom indgåede aftale om pantsætning eller afhændelse i strid med § 18 i *lov nr. 56 af 18. marts 1925* om ægteskabets retsvirkninger har gyldighed, når medkontrahenten er i god tro, selv om vielsesattest måtte være tinglyst som rådhedsindskrænkning¹⁵².

4. Ligeledes vil en aftale om ejendommen trods en foreliggende ugyldighedsgrund ofte være gyldig allerede fra aftalens indgåelse i overensstemmelse med *aftl. §§ 29-33*, uden at det er nødvendigt at påberåbe sig TL § 27. Dog kan man spørge, om det har betydning for aftalens gyldighed, at TL § 5 kun lader grov uagtsomhed få indflydelse på aftalens gyldighed, hvorimod den indgåede aftale efter aftalelovens regler savner gyldighed, også hvor erhververen er skyldig i simpel uagtsomhed. Skal dette have betydning, må stillingen blive den, at den indgåede aftale er ugyldig indtil tinglysningen, når kun simpel uagtsomhed foreligger, medens tinglysningen vil give aftalen gyldighed¹⁵³. En opfattelse, der går i denne retning, har dog lidet for sig. Der kan næppe angives nogen rimelig grund til at give en videregående adgang til at

150. Jfr. Preben Lyngsø: *Negotiable dokumenter* s. 118 ff.

151. Se om en afvigende opfattelse, hvorefter *aftl. § 34* skal være ændret ved TL § 1, Fr. Vinding Kruse i *Juristen* 1950.77, 180 f, men derimod Knud Illum i U 1949 B 290 og 1950 B 124 ff.

152. Knud Illum i U 1949 B 289 ff, 1950 B 126 f, 1959 B 78, men derimod Fr. Vinding Kruse i *Juristen* 1950.77; se også foran s. 58 og s. 88 note 24.

153. Således f.eks. Fr. Vinding Kruse i U 1927 B 162 ff., *Ejendomsretten* 2 s. 172, LPK s. 252, v. Eyben: *Formuerettigheder* s. 345, Henry Ussing: *Aftaler* s. 125 note 16.

rejse indsigelse før tinglysningen end efter denne, når talen er om omstændigheder såsom udøvet tvang, svig, fejltagelse, udnyttelse m.v., hvorom tinglysningen dog ikke kan ventes at give nogen relevant oplysning. Når tinglysningsloven har indskrænket påpasselighedspligten, er dette navnlig sket med henblik på rettigheder, som skulle og kunne fremgå af tingbogen. På dette punkt har tinglysningsloven villet fastslå, at man kunne holde sig til tingbogen uden at iværksætte undersøgelser uden for denne. Men tinglysningsloven giver næppe føje til også på andre punkter at fravige almindelige retshandelsregler. Tinglysningslovens uagtsomhedsbegreb synes derfor at måtte svare til det almindelige, at man skal udvise den agtpågivenhed, som forholdene gør påkrævet, med den tilføjelse, at man ikke behøver at anstille særlige undersøgelser med henblik på, om der måtte findes rettigheder, som burde have været tinglyst. Nogen forskel i adgangen til at anfægte en aftale i tiden før og efter tinglysningen på grund af svig eller lignende turde næppe foreligge¹⁵⁴.

5. *Er det overdragerens adkomst, der lider af en ugyldighedsgrund af den i aftl. §§ 29-33 omhandlede art, giver aftl.s regler ikke hjemmel for, at afhændelsen har gyldighed fra aftalens indgåelse*¹⁵⁵. Først når erhververens adkomst er tinglyst, vil TL § 27 medføre fortabelse af indsigelserne mod den tidligere overdragelse.

E. Forudsætter eksstinktionens indtræden, at den berettigede har givet erhververen legitimation?

Hvor overdragerens adkomst hviler på private overdragelsesdokumenter, kan grunden til, at en tidligere rettighedshaver mister sine indsigelser imod overdragelsen, i reglen siges at være, at han ved sin underskrift har afgivet grundlag for eksstinktionen. Den, der f.eks. har ladet sig narre til at give skøde på ejendommen, må miste sin ret, når skødehaveren misbruger sin legitimation efter det tinglyste skøde. Netop af denne grund kan falskindsigelsen gøres gældende uanset tinglysningen, fordi den berettigede er ude af stand til at værgе sig mod, at nogen misbruger hans navn på et tinglyst dokument. Efter den før tinglysningsloven gældende ret var det en uafviselig betingelse for fortabelsen af en ret over ejendommen efter grundsætningerne i frd. af 9. februar 1798, at den tidligere rettighedshaver således havde legitimeret en

154. Jfr. således også Bernhard Gomard: Forholdet mellem erstatningsregler i og uden for kontraktsforhold s. 292 f. – Angående godtroksbegrebet i henhold til den foran under 3 nævnte bestemmelse se Ernst Andersen: Familieret (1971) s. 80 f, jfr. v. Eyben: Formuerettigheder s. 262 f og Peter Vesterdorf i Familieret, 3. udg., s. 391 f.

155. Tingsret s. 344.

trediemand som berettiget. Efter tinglysningsloven kan dette dog næppe kræves. F.eks. må det vistnok antages, at den, som ejer en bygning på trediemands grund, kan miste den heraf flydende indsigelse mod overdragelsens gyldighed, når han hverken har draget omsorg for, at der er oprettet et særligt ejendomsblad for bygningen¹⁵⁶, eller har ladet sin borttagelsesret tinglyse.

Uden ejerens medvirken kan en *legitimation* for trediemand til at disponere over ejendommen også opstå *ved et offentligt dekret*. F.eks. kan der være sket en ekspropriation, som er tinglyst. Slås det bagefter fast, at ekspropriationen har savnet retsgyldighed, idet loven ikke har hjemlet ekspropriation i det foreliggende tilfælde, eller der har været afgørende fejl ved den ved ekspropriationen benyttede fremgangsmåde, vil ekspropriationen vel kunne kræve ejendommen tilbage fra eksproprianten. Men er ejendommen overdraget videre til en godtroende trediemand, må bestemmelsen i § 27 medføre, at indsigelsen mod ekspropriationens gyldighed må være fortabt¹⁵⁷. Lige så klart er det, at erhververen, hvis han vidste, at hans hjemmelsmand havde erhvervet ejendommen ved ekspropriation, og var bekendt med, at der var rejst indsigelse mod ekspropriationens lovlighed, må finde sig i, at indsigelsen gøres gældende over for ham. Han er da i ond tro. Derimod kan det næppe have betydning for erhververens retsstilling, at han havde kendskab til, at ejendommen var erhvervet ved ekspropriation, og derfor måtte kunne regne med en vis mulighed for, at ekspropriationen ville benytte de retsmidler, der står til rådighed for at søge ekspropriationen omstødt. Denne mulighed er ikke mere nærliggende end den almindelige mulighed for, at en aftale kan være ugyldig på grund af reglerne i aftl. §§ 29-33¹⁵⁸.

En særstilling indtager dog måske i denne henseende det tilfælde, at *en ejendom er erhvervet ved tvangsauktion*. Denne erhvervelse kan omstødes ved appel af auktionsforretningen inden visse frister. Selv om auktionskøberen i de fleste retninger må sidestilles med en erhverver ifølge aftale, navnlig også i

156. V.L.T. 1958.230. Jfr. endvidere H. Krag Jespersen: Ejendomsbestanddele og tilbehør s. 22 ff og s. 27, Knud Illum: Fast Ejendoms Bestanddele og Tilbehør (1948) s. 37 ff. Anderledes ER s. 441, v. Eyben: Panterrettigheder, 7. udg., s. 254, Rørdam og Carstensen s. 205 note 42, og muligvis også U 1988.738 Ø (således er dommen i hvert fald opfattet i Ejendomsretten 2 s. 41. Dommens resultat er imidlertid utvivlsomt korrekt, uanset hvad man vil mene om det her diskuterede problem, jfr. nfr. s. 318, og dens præmisser er ikke ganske klare). Før tinglysningsloven måtte det antages, at retten til en bygning opført på fremmed grund bevaredes også over for den godtroende erhverver af grunden, jfr. U 1901.677, fordi overdrageren selv ikke havde tinglyst adkomstbrev, der hjemlede hans ret til bygningen. Det samme antages at gælde efter den norske tinglysningslov af 1935, Østrem og Heggelund: Tinglysning s. 114 ff.

157. Jfr. også v. Eyben: Formuerettigheder s. 341.

158. Afvigende Fr. Vinding Kruse i U 1951 B 162.

henseende til anvendelsen af TL § 27, og selv om bestemmelsen principielt også beskytter den umiddelbare medkontrahent mod indsigelser mod overdragelsens gyldighed, kan auktionsskøberen dog næppe ved at lade sin adkomst tinglyse unddrage sig følgerne af den med hjemmel i retsplejeloven iværksatte appel. Retsplejelovens regler må for så vidt gå forud for tinglysningslovens¹⁵⁹. Men den lovordnede appel må formentlig tillige bevirke, at den, der erholder transport på retten til at få auktionsskøde, såvel som den, der efter udstedelsen af auktionsskøde får vanligt skøde på ejendommen med kendskab til den stedfundne auktion, må være afskåret fra at påberåbe sig § 27, når auktionen senere omstødes.

Beror overdragerens legitimation ikke på en tidligere tinglysning, men på en *urigtig ejendomsbetegnelse i tingbogen*, falder tilfældet i og for sig ind under ordlyden af TL § 27. En fejl af denne beskaffenhed vil navnlig kunne forekomme, hvis der på en ejendoms blad i tingbogen er opført et eller flere matr. nr.e, som ikke hører til og aldrig har hørt til vedkommende ejendom¹⁶⁰. Et tilfælde af denne art kan ikke ganske ligestilles med de tilfælde, hvor der er tilvejebragt et adkomstmæssigt grundlag for legitimationen; tilfældet synes derfor snarest at måtte behandles efter analogien af TL § 27, 2. pkt.; erhververen skal i så tilfælde have erstatning af statskassen, og det er mere naturligt at lade erhververen opnå fyldestgørelse på denne måde og lade ejeren, der uden nogen skyld ser lyst overdragelse af en del af sin ejendoms tilliggende til en helt uvedkommende, beholde ejendommen.

F. Eksstinktion til fordel for den berettigedes umiddelbare medkontrahent

I Fr. Vinding Kruses udkast¹⁶¹ til en tinglysningslov havde TL § 27 følgende affattelse: "Når et dokument er indført i tingbogen, kan der ikke fremsættes

159. Jfr. herved afgørelsen i U 1940.684 H, der omhandler et retstilfælde, hvor en auktion og det forudgående udlæg blev omstødt efter auktionen, fordi den fordring, for hvilken der var gjort udlæg, ikke havde været forfalden, da udlægget blev gjort. I T.f.R. 1941.227 gør L. Carstens opmærksom på, at erhververens gode tro ikke var uomtvistelig, men det er ikke påberåbt i dommen. At erhververen ved omstødelsen ikke havde fået auktionsskøde tinglyst, har næppe betydning, allerede fordi lysning af auktionsskøde kun betegner lysning af endelig adkomst, jfr. dog Ussing, Obl.R. alm. del, s. 244. Et stærkt angreb på retsplejelovens regler, fordi de giver adgang til at omstøde auktionen på grund af forhold, som auktionsskøberen ved købet ikke kan overse, er fremsat af M.C.A. Bjerre i Juristen 1942.73 ff, hvortil dog kan bemærkes, at der også er vægtige hensyn at tage til rekvisitus, som uden egen skyld berøves ejendommen gennem tvangsauktionen. Jfr. endvidere Bernhard Gomard: Fogedret, 3. udg., s. 293 f.

160. Jfr. herved U 1969.967 V.

161. Rigsdagstidende 1925-26 till. A, sp. 4625.

indsigelse mod dets gyldighed over for senere tinglyste aftaler om ejendommen." Reglen knyttede sig således nær til gældsbrevsreglerne, hvorefter eksstinktion ikke er hjemlet til fordel for 1. modtager af gælds brevet, men kun ved dokumentets overdragelse. Når bestemmelsen undergik en ændring, skyldtes det i og for sig ikke ønsket om at fravige gældsbrevsreglerne på dette punkt; men det var påpeget, at således som loven var affattet, kunne der ikke tillægges den umiddelbare modtager af et dokument erstatning af statskassen, hvis underskriften var falsk, eller udstederen var umyndig eller havde handlet under voldelig kompulsiv tvang¹⁶². Når derimod paragraffens stk. 1 blev omskrevet, således at også modtageren af det ugyldige dokument kunne påberåbe sig sin godtroende erhvervelse på grundlag af tingbogen, ville det afføde virkninger også for modtageren af et pantebrev, der var falsk. Erstatningsreglen i TL § 31 ville også komme ham til gode. I praksis gør det kun ringe forskel, om man havde indskrænket sig til at ændre erstatningsreglen; kun ganske undtagelsesvis hjemler almindelige kontraktsregler løftegiveren adgang til at fremsætte indsigelser, som ikke falder under paragraffens 2. pkt., over for en godtroende løftemodtager. Det er dog nævnt, at bestemmelsen i TL § 27 tilsyneladende vil afskære indsigelser mod et pantebrev hidrørende fra, at beløbet ikke skyldtes, skønt en sådan indsigelse ikke ubetinget forudsætter, at modtageren er i ond tro. Dette resultat er næppe sagligt begrundet; hvis ikke selve pantebrevets udstedelse medfører, at debitor mister tidligere indsigelser mod pantebrevsforpligtelsen, er der næppe grund til at antage, at tinglysningen skal ændre dette forhold¹⁶³. Under henvisning til, hvad der er oplyst om grunden til omredaktionen af TL § 27, tør man måske fortolke bestemmelsen indskrænkende på dette punkt¹⁶⁴.

162. Knud Jarner i U 1924 B 33 note 8, 128 f, Fr. Vinding Kruse smst. 156.

163. Jfr. Knud Jarner i U 1927 B 148 ff og v. Eyben: Formuerettigheder s. 345. Den norske tinglysningslov har lykkeligt undgået vanskelighederne, idet eksstinktionsreglen i lovens § 27 kun omfatter erhvervelser på anden hånd, medens erstatning efter lovens § 35 kan gives til erhververen på første hånd.

164. Jfr. også Fr. Vinding Kruse i U 1927 B 162 ff. Hvis det antages, at kravene i TL § 5 om god tro afviger principielt fra kravene i andre lovbestemmelser, vil reglen om eksstinktion mellem parterne også have den foran s. 311 nævnte betydning, at tinglysning af en aftale, der er ugyldig efter aftl. §§ 29-33, giver aftalen gyldighed uanset simpel uagtsomhed hos løftemodtageren, jfr. v. Eyben: Formuerettigheder s. 345. I sagen U 1973.417 H gjordes bl.a. gældende, at en pantsætningsaftale, der ikke kunne gøres gældende efter aftaleretlige regler, fordi pantavers fuldmægtig var i ond tro ved aftalens indgåelse, kunne gøres gældende på baggrund af TL § 27. Herom siger Højesteret: "Selvom tinglysningslovens § 27 som af appallanten gjort gældende måtte finde anvendelse, findes [appallantens fuldmægtig] at have udvist en sådan uagtsomhed, at det i den nævnte bestemmelse, jfr. tinglysningslovens § 5, stillede krav til erhververens gode tro ikke kan anses opfyldt."

G. Eksstinktionens genstand

Også TL § 27 omfatter kun den faste ejendom med det tilliggende, der efter den tinglyste adkomst hører til denne, og navnlig kan bestemmelsen ikke hjemle erhververen ret til løsøre, selv om det er tilbehør til den faste ejendom efter TL § 37¹⁶⁵.

II. Indsigelser, der bevares efter TL § 27

Med hensyn til den undtagelse fra hovedreglen i TL § 27, der findes i 2. pkt., gælder det, at de "stærke" indsigelser, der bevares selv over for en godtroende løftemodtager, er mere summarisk angivet end i gbl. § 17. Det er imidlertid klart, at *falsk* foreligger, ikke blot hvor selve den dokumentet meddelte underskrift er falsk, men også hvor dokumentets indhold er forfalsket. Almindelige retshandelsregler må i så henseende være bestemmende for, hvorvidt dispositionen i den foreliggende skikkelse kan siges at hidrøre fra dokumentets udsteder, f.eks. hvis det oplyses, at dokumentet er blevet udfyldt efter underskriften. TL § 27, 2. pkt., er ikke blot anvendelig, hvor underskriften på selve det tinglyste dokument er falsk, men også hvor lysningen er muliggjort ved falske legitimationspapirer, uden hvilke tinglysning ikke kunne have fundet sted. Er f.eks. et pantebrev tinglyst på grundlag af en falsk samtykkeerklæring fra den, der står indtegnet i tingbogen som ejer af ejendommen, stifter dispositionen ikke panteret i ejendommen. Forfalskningen af en erklæring, som ikke udgør et nødvendigt grundlag for tinglysningen, er derimod uden betydning, f.eks. hvis et pantebrev er påtegnet med falsk samtykke fra pantsætterens ægtefælle¹⁶⁶. Under falsk må man også indbefatte det tilfælde, at en fuldmagt er forfalsket, eller at fuldmægtigen – uden at det er konstateret ved tinglysningen – har overskredet fuldmagtens grænser. Skønt man dårligt kan tale om falsk, hvor et dokument hidrører fra den angivne udsteder, men denne ikke har været kompetent til at disponere over ejendommen, må også dette tilfælde henføres under TL § 27, 2. pkt. Aftalen kan derfor ikke være bindende trods tinglysning, hvis den eller de, der har handlet på en juridisk persons vegne, har overtrådt grænserne for deres legitimation¹⁶⁷. Tilfælde af denne art vil også kunne forekomme, hvor en trediemand udnytter en foreliggende navnelighed til at opnå tinglysning på ejendommens blad i tingbogen.

165. Foran s. 289.

166. Jfr. U 1940.103 V.

167. Foran s. 111 f samt om et tilfælde, hvor en overformynder havde overskredet sin kompetence, Schl. III. 280.

III. Tidspunktet for retsvirkningens indtræden

Når TL § 27, 2. pkt., nævner *umyndighed* som en indsigelse, der kan gøres gældende over for den godtroende erhverver af ret over ejendommen, må bestemmelsen naturligvis forstås med det forbehold, at umyndiggørelse skal være tinglyst for at have retsvirkning mod den, der i god tro indgår aftale med den umyndiggjorte, TL § 48, stk. 1, jfr. TL § 1. Uden hensyn til tavsheden i TL § 27 må lavværgemål sidestilles med umyndighed; da der også her skal ske tinglysning, har det dog kun betydning, hvis den, der har fået beskikket lavværg, har kunnet disponere uden hensyn til den stedfundne tinglysning ved en fejl fra dommerkontorets side. Mere tvivlsomt er det derimod, om man under bestemmelsen i TL § 27, 2. pkt., kan indbefatte det tilfælde, at dokumentets udsteder ved udstedelsen befandt sig i en tilstand, der udelukkede evnen til at handle fornuftsmæssigt, jfr. myndighedslovens § 65. Da en sådan indsigelse også efter gbl. § 17 er ligestillet med umyndighedsindsigelsen, taler stærke grunde for en bekræftende besvarelse af spørgsmålet¹⁶⁸.

III. Tidspunktet for retsvirkningens indtræden

Efter tinglysningsloven i den oprindelige affattelse var den eksstinktive virkning efter TL § 27 knyttet til indførelsen i tingbogen. Fr. Vinding Kruses tanke hermed var, at dokumenter, mod hvilke indsigelser kunne rejses, først skulle have virkning efter at have passeret dommerens prøvelse. Dette tidspunkt ansås også at skulle være bestemmende for erhververens gode tro.

Ordningen havde dog flere betænkeligheder. Datoen for indførelsen i tingbogen fremgår ikke af tingbogen, idet den der anførte dato er anmeldelsesdagen. Indførelsen i tingbogen kan straks efter modtagelsen foretages af en kontorist, medens den afgørende prøvelse sker senere.

Efter den affattelse, som tinglysningslovens § 27 fik i 1974, er det afgørende, at dokumentet er tinglyst, d.v.s. indført i tingbogen, og udleveret eller tilbagesendt fra tinglysningskontoret. Indtil dette tidspunkt kan indsigelser fremsættes over for tinglysningsdommeren, der da kan behandle sagen i overensstemmelse med lovens § 8, stk. 2¹⁶⁹.

Anmærkes må det, at det er det ugyldige dokument, der skal være udleveret eller tilbagesendt. Er dette sket, kan senere erhververe ifølge tinglyst, d.v.s. til tinglysning anmeldt, aftale ikke mødes med nogen indsigelse imod aftalens gyldighed.

168. Således v. Eyben: *Formuerettigheder* s. 339, *Ejendomsretten* 2 s. 171 og *LPK* s. 257.

169. *Foran* s. 302.

IV. Kravet om god tro

Med hensyn til spørgsmålet om god tro gælder det i øvrigt, at ikke alene omstændigheder, der direkte indicerer, at dokumentet er falsk, men også andre forhold, der kan vække tvivl om udstederens berettigelse, kan føre til at statuere ond tro¹⁷⁰. Også mangler ved underskriftens attestation af vitterlighedsvidner kan medføre, at ond tro må siges at foreligge¹⁷¹. Er det dokumentmodtageren eller hans fuldmægtig bekendt, at de, der har undertegnet et skøde eller et pantebrev til vitterlighed om underskriftens ægthed, slet ikke har noget kendskab til underskriveren, kan han ikke kræve erstatning af statskassen, når det viser sig, at underskriften var falsk¹⁷². Det må dog antages, at kun ret grove fejl ved attestationen kommer i betragtning; f.eks. kan det næppe ubetinget berøve erhververen ret til erstatning, at underskriverne, som ansat i en af parternes tjeneste, ikke var fuldt habile vidner¹⁷³, medmindre han tillige måtte vide, at de ikke havde kendskab til underskriveren.

Også ved anvendelsen af TL § 27 er eksstinktionen begrænset til erhververens adkomst (jfr. ovenfor s. 293 ff).

Antager man f.eks., at TL § 27 kan hjemle eksstinktion af retten til bygninger eller bygningsbestanddele, der tilhører trediemand¹⁷⁴, må man – inden man tager stilling til, om trediemands ret er eksstingveret i medfør af TL § 27 – stille spørgsmålet, om aftalen overhovedet kan fortolkes som omfattende en disposition over trediemands ting. Har ejeren af en fast ejendom således pantsat ejendommen uden at nævne noget om f.eks. en hytte, som spejderne har fået lov at opstille på hans grund, og har pantthaver ikke inden aftalen besigtiget ejendommen eller på anden vis erhvervet kendskab til, at der ligger en hytte på den, er der ikke nogen grund til at fortolke pantsætningsaftalen som omfattende andet og mere end det, der tilhører pantsætter, og eksstinktionsproblemet opstår ikke¹⁷⁵.

V. Falsk tinglysningspåtegning

Har nogen udfærdiget et falsk pantebrev og falskeligt påført dokumentet påtegning om stedfunden tinglysning, kan dokumentet ikke siges at være

170. U 1957.259 H og 1973.417 H.

171. Jfr. U 1957.567 H.

172. U 1930.596 H, 745 Ø.

173. Foran s. 128.

174. Jfr. foran ved note 156.

175. Jfr. U 1988.738 Ø.

VI. Om anvendelse af tl § 27 i henseende til afløsning

tinglyst. Da TL § 31 kun giver erstatning for tab, der forvoldes ved erhvervelsen af falske tinglyste pantebreve, kan erstatning derfor ikke kræves i et sådant tilfælde¹⁷⁶.

VI. Om anvendelse af TL § 27 i henseende til afløsning

Bestemmelsen i TL § 27 må også være anvendelig ved afløsning af en i tingbogen indført ret¹⁷⁷. Er afløsningen foranlediget ved *svig, udnyttelse eller lignende*, kan dette ikke påberåbes over for den, der i god tro erhverver ret over ejendommen ved tinglyst aftale. Var derimod den erklæring, efter hvilken udslettelsen er sket, *falsk eller udstedt af en inkompetent trediemand*, kan dens tinglysning ikke medføre retstab for den efter dokumentet berettigede¹⁷⁸. Den, der senere erhverver ret over ejendommen ved aftale i god tro, må derimod have ret til erstatning af statskassen efter TL § 31¹⁷⁹.

Nogen undtagelse fra, hvad der i øvrigt antages om afløsning, bør næppe gøres med hensyn til *afløsningen af pantebreve på grundlag af en falsk kvittering*. For pantebrevs vedkommende vil andre regler end tinglysningslovens ofte føre til, at panteretten er ophørt allerede ved pantebrevets indfrielse i god tro, gbl. § 19, stk. 2. I så fald vil pantebrevet, hvad enten det er afløst eller ikke, naturligtvis ikke kunne præjudicere senere stiftede rettigheder over ejen-

176. Jfr. herved også nfr. s. 331 f.

177. Om forsømt afløsning i forbindelse med en rets ophør se foran s. 305 f.

178. Schl. III. 280. Ved en anden ældre afgørelse er det dog antaget, at den ifølge kvittering fra en inkompetent tredjemand udslettede ret skal betragtes som slet ikke tinglyst, J.T. 9.2.173. Allerede Ørsted udtaler sig imod afgørelsen i bemærkningerne til dommen i Juridisk Tidsskrift, idet han henviser til, at den berettigede ikke har midler til at hindre, at en tredjemand lader hans ret aflæse, l.c. s. 177. I ER s. 955 bruger Fr.Vinding Kruse også den udtryksmåde, at den udslettede ret må betragtes som aldrig lyst, men den følgende udvikling viser, at han dog ikke fastholder konsekvenserne af denne udtryksmåde. Selv i tilfælde, hvor opgivelseserklæringen er fremkaldt ved svig eller lignende, kan forholdet næppe sidestilles med, at retten aldrig har været tinglyst. Lige så lidt som i tilfælde, hvor en rets stiftelse er fremkaldt ved svig, bør bortfald af retten kunne kræves af den ved afløsningen legitimeredes kreditorer.

179. En anvendelse af TL § 34 må synes udelukket, i hvert fald ved falsk, umyndighed og voldelig tvang, fordi TL § 34 synes at forudsætte fejl fra tinglysningsvæsenets side, ligesom den udtrykkelige regel i TL § 27, 2. pkt., må have fortrinet for en analogisk anvendelse af § 34, jfr. v. Eyben: Formuerettigheder s. 389 ff, men dog ER s. 956. Snarere kunne man antage, at § 34 var anvendelig, hvor afløsningen er sket ved en inkompetent person, og dommeren har undladt at prøve kompetencen rigtigt. Også dette tilfælde bør dog nok henføres under § 27, stk. 2, hvilket udelukker, at der tillægges dokumentet retsvirkning efter dets indhold.

dommen. Om erstatning af statskassen kan der da heller ikke blive spørgsmål¹⁸⁰. Er panteretten derimod ikke bortfaldet ved skyldnerens opfyldelse af sin forpligtelse i god tro, indeholder tinglysningsloven næppe hjemmel for, at panterettens aflysning i tingbogen skal kunne medføre, at den kan anses som bortfaldet. Oplyses forholdet, må panteretten kunne fordres genindført på ejendomsbladet. Er der i mellemtiden stiftet andre rettigheder over ejendommen, må sådanne rettigheder vel vige for den panteret, der er udslettet med urette. Men erhververen må kunne fordre erstatning af statskassen efter TL § 31¹⁸¹.

Er en realservitut ophørt ved aftale eller på lignende måde, må det uden udtrykkelig støtte i tinglysningsloven antages, at servitutten i mangel af aflysning kan gøres gældende af den godtroende erhverver af den herskende ejendom uden særlig transport på servitutten¹⁸². Det må dog kræves, at erhververen har haft grundlag for at antage, at servitutretten består¹⁸³. Opdager han først efter købet ved eftersyn af tingbogen, at servitutten henstår udslettet på den tjenende ejendoms blad i tingbogen, og han først derved bliver bekendt med, at retten har bestået, kan han ikke påberåbe sig tingbogens indhold¹⁸⁴.

4. Afsnit. Tinglysningslovens § 34, stk. 1

Hvor en konflikt mellem flere til tinglysning anmeldte rettigheder er foranlediget ved fejl ved tingbogens førelse, gælder særlige regler om de til tinglysningen knyttede retsvirkninger efter TL § 34, stk. 1:

"Skulle det vise sig, at et dokument er blevet fejlagtigt gengivet i tingbogen eller akten eller ved forsømmelse ikke blevet indført i tingbogen, eller det er

180. ER s. 957.

181. Når Fr. Vinding Kruse i ER s. 956 f antager, at enhver analogisk anvendelse af TL § 27, pkt. 2, og § 31 er udelukket ved falskeligt aflyste pantebreve, jfr. foran s. 85, beror det formentlig på, at han ved behandlingen af spørgsmålet helt igennem går ud fra, at panteskylden er betalt, idet aflysningen finder sted, og at denne betaling har virket frigørende for skyldneren. Den sidste forudsætning er imidlertid ikke opfyldt, hvis skyldneren ikke har været i god tro ved betalingen, den første ikke, hvis det er skyldneren, der har foretaget forfalskningen for at kunne øve bedrageri ved at pantsætte ejendommen på ny.

182. Jfr. foran s. 305 f. – Se fra tiden før tinglysningsloven U 1881.471 H, Torp s. 525.

183. Jfr. foran s. 293 ff.

184. Jfr. således om en tinglyst, men i virkeligheden ikke gyldigt stiftet servitut U 1940.355 V., Knud Illum: Servitutter s. 177 ff samt U 1932.579 V, hvor resultatet dog tillige støttedes på, at erhververen antoges at have været i ond tro.

I. Ikke indførte rettigheder. Retsvirkning fra anmeldelsen

indført med en fejlagtig anmeldelsesdato, har den forurettede krav på rettelse af tingbogen eller akten og erstatning for det tab, han har lidt ved nævnte fejl eller forsømmelse. Har nogen, inden rettelse er sket, ved aftale erhvervet ret over ejendommen i tillid til tingbogen eller akten, bliver det efter et skøn over det enkelte tilfældes samtlige omstændigheder ved dom at afgøre, om den forurettede eller den godtroende erhverver skal tilkendes selve retten eller skal nøjes med erstatning. Sagen anlægges efter reglen i § 30, sidste pkt. Ved dette skøn vil retten navnlig have at tage hensyn til, om den forurettede allerede i nogen tid har udøvet den pågældende ret, indrettet sine forhold derpå eller lignende, om han, navnlig ved servitutter, har udøvet sin påtaleret mod handlinger i strid med hans ret eller ej, endvidere til rettens art (f.eks. brugsret eller panteret) og til, om en rettelse af tingbogen ville medføre en betydelig forstyrrelse af senere tinglyste retsforhold, navnlig panteretsforhold og lignende."

I. Ikke indførte rettigheder. Retsvirkning fra anmeldelsen

For så vidt en ret ikke er indført i tingbogen, danner TL § 34 et supplement til TL § 1. Idet bestemmelsen giver den forurettede adgang til rettelse af tingbogen, forudsættes det hermed, at dette principielt sker med retsvirkning fra anmeldelsen i overensstemmelse med TL § 1¹⁸⁵. Dette har først og fremmest betydning *over for kreditorer*, hvis ret er tinglyst i tiden mellem anmeldelsen og rettelsen af tingbogen. Disse kreditorer må vige for den tidligere til lysning anmeldte ret¹⁸⁶. Dette er ganske stemmende med TL § 1, jfr. § 25, hvorefter rettigheders indbyrdes prioritet bestemmes efter anmeldelsestiden. Men i sammenstød mellem den ikke i tingbogen indførte ret og *godtroende aftale*, der i mellemtiden har kunnet lyses, indføres principielt en ligestilling. Den ene part skal have erstatning, den anden retten selv; men det er ikke på forhånd afgjort, hvilken af parterne der skal have retten, og hvem der skal have erstatning. Dette beror på en afvejelse i det enkelte tilfælde, hvorved det afgørende hensyn må være, hvilken løsning der bringer mindst forstyrrelse og skade for parterne og for ejendommens retsforhold i det hele.

185. Lige med en efter tinglysningsloven anmeldt ret må stilles en før loven tinglyst ret, der ved forsømmelse ikke er indført i realregistret, U 1934.143 V.

186. Jfr. U 1988.245 Ø. Det samme gælder naturligvis andre rettighedshavere, hvis ret ikke hviler på tinglyst aftale, jfr. U 1967.943 V.

II. Dokumentet indført i tingbogen med afvigende indhold

Også i tilfælde, hvor en ret er lyst med et mindre vidtgående indhold end den ved dokumentet hjemlede, kan fejlen give anledning til en prioritetskonflikt. Er det f.eks. ved lysningen af et pantebrev overset, at pantebrevet hjemlede betaling efter guldværdi, kan senere erhververe af ejendommen eller sekundære rettighedshavere regne med en mindre tyngende byrde end den, som pantebrevet virkelig hjemler¹⁸⁷. Er forholdet derimod det, at et dokument er indført i tingbogen som hjemlende en større ret end aftalt, og erhververen benytter den derved skabte tingbogslegitimation til at overdrage en videregående ret, end han selv har, foreligger en situation af den i TL § 27 omhandlede art. Der er da tale om en indsigelse mod overdragelsens gyldighed fremsat af overdragerens hjemmelsmand. Det kan f.eks. være, at et betinget skøde fejlagtigt er indført som endeligt. For dette tilfælde indeholder TL § 34 et supplement til reglen i TL § 27.

I begge tilfælde er grundtanken i TL § 34 den, at fejl ved lysningen er en ulykkelig begivenhed, som ingen af de implicerede kontrahenter skal bære risikoen for frem for den anden; men konflikten må løses på den måde, som medfører de mindste ulemper.

III. Rettelse ex officio

Så snart en fejl af den i TL § 34 omhandlede art opdages, bør rettelse formentlig ske ikke blot efter begæring af den forurettede, men også på tinglysningsdommerens egen foranledning¹⁸⁸. Om fornødent må dommeren da også udslette noteringer, som ikke kan forenes med den nu indførte ret; f.eks. må indførelsen af et glemt skøde medføre udslettelse af senere anmeldt *udlæg* hos overdrageren. Herom bør der gives meddelelse til udlægshaveren. Er der efter anmeldelsen af det ikke indførte dokument lyst *aftale* vedrørende ejendommen, synes det også rettest, at tingbogen berigtiges, så snart fejlen opdages. Ved en enkelt kendelse er det dog antaget, at berigtigelse i dette tilfælde først kunne fordres, når det ved dom var afgjort, hvorledes retsforholdet endeligt skulle ordnes mellem parterne¹⁸⁹. Denne afgørelse er dog næppe holdbar. Dels er kravet om berigtigelse ikke indskrænket til tilfælde, hvor ingen ved aftale har erhvervet ret over ejendommen, dels medfører kendelsens resultat, at tingbogen

187. Smlg. U 1983.498 Ø.

188. Jfr. v. Eyben: Formuerettigheder s. 381, LPK s. 269 og Ejendomsretten 2 s. 210.

189. U 1941.1160 Ø.

også efter fejlens opdagelse giver inadækvat oplysning om ejendommens retsforhold. Ved overdragelse af den sidst stiftede ret og eventuelt i forbindelse med planlagt og påbegyndt bebyggelse eller andre foranstaltninger, der træffes af erhververen, vil skaden ved fejlen eventuelt kunne øges. Når den ikke indførte ret er sidestillet med den senere lyste, bør denne ligestilling fremgå af tingbogen. At også i dette tilfælde parterne bør underrettes snarest muligt, er en selvfølge¹⁹⁰.

IV. Tidspunktet for retsvirkningens indtræden

Ordene i TL § 34, hvorefter den senere erhververs ret skal være erhvervet i *tillid til tingbogen eller akten*, kunne vække den forestilling, at den senere ret ubetinget måtte vige, hvis erhververen ikke ved erhvervelsen har efterset tingbogen eller akten. Et sådant eftersyn synes dog hverken fornødent eller tilstrækkeligt. Erhververens ret bør i hvert fald være anmeldt til tinglysning. Hvis erhververens dokument er lyst og tilbageleveret med påtegning om at være tinglyst, må han i hvert fald være sikret. Tvivlsomt vil det alene kunne være, om den, hvis ret er anmeldt til tinglysning, men ikke er ekspederet færdig, vil kunne hævde sin ret efter TL § 34.

V. Fejlens opdagelse under ekspeditionen

Spørgsmålet vil navnlig få betydning, hvis dommeren under ekspedition af et skøde, pantebrev eller lignende dokument opdager, at der har været en fejl i tingbogens førelse. I dette tilfælde er det under alle omstændigheder det naturligste, at dommeren straks retter fejlen. Men om den genindførte ret derefter skal have fortrinet, eller den nye ret må være ligestillet, synes at kunne være genstand for tvivl¹⁹¹.

190. Således nu U 1956.159 Ø, U 1959.219 V og U 1984.134 V. Efter formålet med bestemmelsen bør det antages, at § 34 finder anvendelse også, hvor fejlen har foreligget ved førelsen af realregistre forud for tinglysningsloven. For så vidt som afgørelsen i U 1934.143 V strider herimod, må dens rigtighed anses som tvivlsom.

191. Afgørelsen i U 1955.882 V synes at forudsætte, at den genindførte ret har fortrinsret, idet dommeren gav et skøde sædvanlig præjudicerende retsanmærkning om nogle uretteligt udslettede servitutter, og denne afgørelse stadfæstedes af landsretten.

VI. Overskridelse af 10 dages fristen i TL § 16, stk. 4

Tvivlsomt kan det måske være, om TL § 34 er anvendelig, blot fordi dommeren ved ekspeditionen af det tinglyste dokument har overskredet den i TL § 16 foreskrevne 10 dages frist. Vel har det betydning for erhververen, at han efter dokumentets anmeldelse til tinglysning kan nøjes med at efterse tingbogen og dagbogen for de sidste 10 dage og disponere på grundlag heraf. Imidlertid har det ikke altid været muligt at overholde tidsfristen, og det har været antaget, at reglen nærmest har karakter af en intern ordensforskrift, hvis tilsidesættelse ikke medfører erstatningsansvar¹⁹². Idet man ved TL § 34 først og fremmest har sådanne ekspeditionsfejl for øje, hvorved det anmeldte dokument er gledet ud af den normale ekspedition på mere ubestemt tid eller tilbageleveret med lysningspåtegning uden at være indført i tingbogen, må man vel snarere gå ud fra, at den blotte overskridelse af 10 dages fristen ikke berettiger til at fravige den almindelige regel, hvorefter prioriteten mellem de tinglyste dokumenter retter sig efter anmeldelsesdagen.

VII. Fejl i forbindelse med aflysning

Har dommeren forsømt at notere en aflysning i tingbogen, må TL § 34 være direkte eller analogisk anvendelig. Det tilfælde, at et dokument vel er rigtigt indført i tingbogen, men senere uretteligt er udslettet af dommeren, frembyder væsentligt slægtskab med de i TL § 34, stk. 1, omhandlede tilfælde. Det er derfor antaget, at det måtte behandles efter TL § 34 eller denne bestemmelses analogi¹⁹³. Herimod taler dog en afgørelse, hvori man synes at gå ud fra, at en uretteligt udslettet servitut uden videre var præjudicerende for et inden fejlens berigtigelse anmeldt skøde¹⁹⁴. For så vidt som TL § 32 synes at forudsætte, at en én gang udslettet servitut slet ikke kan betragtes som lyst, kommer det næppe i betragtning; § 32 har først og fremmest den situation for øje, at en servitut ved udstykning er udslettet med rette på det ved udstykningen foreliggende grundlag. Hvad der herom er fastsat, kan ikke uden videre finde anvendelse i tilfælde, hvor udslettelsen skyldes en ekspeditionsfejl.

192. Nfr. s. 335 f. Se også betænkning 1093/1987 om EDB i tinglysningen s. 32.

193. ER s. 955 f og U 1943.764 H, 1952.937 Ø, 1953.306 H, 1957.630 Ø, 1966.595 H, U 1969.800 Ø, U 1972.467 Ø, U 1981.742 Ø og U 1984.134 V. Det bør næppe være en betingelse for anvendelse af § 34, at udslettelsen kan tilregnes dommeren som en forsømmelse, jfr. dog herved dissensen i U 1953.306.

194. U 1939.492 H.

VIII. Indførsel i tingbogen med urigtig datering

TL § 34 er endvidere bragt i anvendelse, hvor en konflikt beroede på, at et dokument ved en ekspeditionsfejl var indført i tingbogen med en urigtig datering¹⁹⁵.

IX. Fejlagtigt undladt afvisning eller retsanmærkning

Består fejlen derimod i, at dommeren har lyst et senere dokument uden hensyn til en i tingbogen anført, præjudicerende ret, som burde have medført afvisning eller retsanmærkning, må det først tinglyste dokument have fortrinet efter regelen i TL § 1, uden at der kan blive spørgsmål om at afhjælpe de skadeligste følger af kollisionen efter princippet i TL § 34, stk. 1. Da det for den godtroende erhverver kan være det samme, om der af dommerkontoret er begået en fejl ved tingbogens førelse med hensyn til tidligere anmeldte rettigheder, eller om fejlen vedrører ekspeditionen af hans eget dokument, er en forskellig behandling af disse konfliktstilfælde næppe rimeligt begrundet. Efter tinglysningsloven må man imidlertid henvise erhververen til erstatning efter TL § 34, stk. 2¹⁹⁶.

X. Den processuelle fremgangsmåde

Da spørgsmålet om udslettelse eller bevaring af kolliderende rettigheder i de i TL § 34 omhandlede tilfælde skal afgøres under en selvstændig sag, kan spørgsmålet ikke finde sin afgørelse under kære af den stedfundne tinglysning¹⁹⁷; sagen anlægges ved landsretten og rettes mod tinglysningsdom-

195. U 1935.580 V.

196. At dette vigtige retstilfælde kunne have fortjent en særlig behandling i tinglysningsloven, er fremhævet af Knud Järner i U 1924 B 28 f. Er retsanmærkning undladt, kan den berettigede tilpligtes at lade en påtegning om respekt for den forud tinglyste ret påføre pantebrevet, U 1937.990 Ø.

Er et tinglyst dokument ikke indført i dagbogen, og kan der derfor være tvivl om dets prioritet, antages det af Fr. Vinding Kruse at medføre, at TL § 34 bringes i anvendelse, ER s. 943. Det er dog et spørgsmål, om ikke det daterede dokument i tvivls-tilfælde må have fortrin for det ikke daterede.

Om at undladt retsanmærkning i tiden før tinglysningsloven ikke berørte den ret, som var glemt anført, se Schl. III. 239, J.T. bind 25 s. 248, J.U. 1866.201, U 1881.526 H.

197. U 1935.580 V.

Kapitel VIII

meren, jfr. TL § 30¹⁹⁸, selv om der foreløbigt kun nedlægges påstand på rettens anerkendelse efter dens indhold og ikke på erstatning. Indstævning af den private modpart er derimod ikke foreskrevet; men det er en selvfølge, at der må gives ham procesunderretning, da afgørelsen i sagen mod dommeren også bliver bindende for ham.

5. Afsnit. Tinglysningslovens § 29. *En supplerende legitimationsregel*

Som tidligere omtalt skal der ikke ske tinglysning angående opsigelse, betaling af leje og købesummer m.v., som har hjemmel i en tinglyst kontrakt. Derimod bestemmes i TL § 29 følgende: *"Betaling af leje, grundbyrdeaftgifter eller andre ydelser, opsigelser og lignende handlinger, der har hjemmel i et tinglyst dokument, kan, når de foretages i god tro, gyldigt ske til den, der ifølge tingbogen er beføjet til at modtage nævnte ydelser, opsigelser o. lign."*¹⁹⁹

Om betaling af afdrag på pantebrev gælder dog reglerne i gældsbrevslovgivningen."

I TL § 29 ligger på ingen måde, at betaling m.v. kun kan ske til den efter tingbogen berettigede. De her omhandlede dispositioner kan med fuld rets-gyldighed foretages over for den, der virkelig er berettiget, selv om hans adkomst ikke er tinglyst. Desuden kan de i overensstemmelse med almindelige regler om transport gyldigt ske til en tidligere berettiget trods senere overdragelse eller eksekution, så længe der herom ikke er givet vedkommende meddelelse. TL § 29 indfører således kun en ny legitimationsregel udelukkende til fordel for den, der betaler eller opsiges et retsforhold vedrørende ejendommen.

TL § 29 nævner ikke ved siden af betaling af grundbyrder og leje *betaling af købesummer*. For så vidt imidlertid betalingen har hjemmel i et betinget skøde, må den i reglen kunne ske uden tinglysning til den, der har udstedt skødet²⁰⁰.

Under TL § 29 falder også *renter*, der, selv om transport på pantebreve ikke skal tinglyses, jfr. TL § 2, kan erlægges til den i tingbogen sidst noterede

198. Ved sagen i U 1953.306 H er spørgsmålet dog afgjort under en sag mellem de private parter.

199. Den norske tinglysningslov undtager tilfælde, der svarer til de i TL § 27, 2. pkt., nævnte.

200. Jfr. foran s. 52 f.

kreditor. Renter kan ligeledes betales til en tidligere kreditor, indtil der er meddelt ham underretning om overdragelsen, gbl. § 20.

TL § 29 må strengt begrænses til retsskridt, der har *hjemmel i den tinglyste aftale*. Den omfatter derfor ikke aftale om ændringer i aftalen, selv om ændringen angår renten eller lignende ydelser²⁰¹. Betaling ved modregning o.l. må derimod falde ind under § 29.

Idet TL § 29 kræver, at modtagerens ret skal være *indført i tingbogen*, er det ikke tilstrækkeligt til at gøre en betaling eller opsigelse gyldig, at den berettigedes ret på det pågældende tidspunkt er anmeldt til tinglysning. Omvendt vil det næppe berøre betalingen m.v. dens gyldighed, at en ny adkomst er indført i dagbogen. Er et dokument indført i tingbogen, vil det dog ikke fremgå af denne, hvornår indførelsen har fundet sted. Usikkerhed i så henseende må antagelig komme den betalende eller opsigende til gode.

Det siges ikke udtrykkeligt, at *den gode tro skal være støttet* på tingbogens udvisende. Som tidligere omtalt kan det ved lysningen af dokumenter, der stifter ret over fast ejendom, ikke kræves, at erhververens gode tro er støttet til forudgående eftersyn af tingbogen eller tingbogsattest. Inden for området af TL § 29 synes der dog ikke at kunne anføres rimelige grunde for at beskytte den, som intet som helst grundlag har for sin gode tro. Men lige med den, der selv har eftersat tingbogen, må man vel stille den, der har disponeret på grundlag af en rekvireret tingbogsattest.

201. Ussing, Obl.R. alm.del s. 363 f.

KAPITEL IX

Erstatning i forbindelse med tinglysning

I. Statens og tinglysningsdommernes ansvar for begåede fejl ved tinglysningen

Allerede før tinglysningsloven var det antaget, at dommeren var ansvarlig for fejl eller forsømmelse, der var forbundet med førelsen af de til tinglysningen knyttede registre og ekspeditionen af de til tinglysning indleverede dokumenter. Selv om fejlen eller forsømmelsen ikke var begået af dommeren personlig, men af nogen af det til tinglysningen knyttede personale, påhvilede ansvaret dog dommeren. Dette var et udslag af en mere almindelig regel, hvorefter navnlig dommere og kassebetjente indestod for de af dem antagne medhjælperes fejl og forsømmelse¹.

Ved tinglysningslovens § 30, jfr. §§ 34 og 35, hjemledes der et umiddelbart ansvar for staten for de ved tinglysningen af tinglysningens tjenestemænd begåede fejl. Tinglysningsloven gjorde dog ikke herved nogen ændring i det dommeren fra gammel tid påhvilede ansvar, jfr. TL § 35, stk. 2. Det antoges endvidere, at statskassen efter at have erstattet den skadelidende hans tab hermed var indtrådt i kravet mod vedkommende dommer og kunne forlange dækning af dommeren uden hensyn til, om han havde gjort sig skyldig i nogen personlig forsømmelse².

Det strenge ansvar, som således påhvilede dommere for deres medhjælperes fejl og forsømmelser, havde utvivlsomt sammenhæng med, at dommerne i ældre tid dels var sportellønnede, dels selv antog og lønnede deres personale. Efterhånden som såvel dommernes som deres personales forhold var undergået afgørende ændringer, var begrundelsen for et særligt ansvar bortfaldet. Ved lov

1. Jfr. navnlig Poul Andersen: Offentligretligt Erstatningsansvar 1938 s. 51 ff, samt særligt med hensyn til ansvaret for udførelsen af dommerforretninger, frd. 19 august 1735 om Justitien og Rettens betjente i Norge §§ 2, 4 og 5, jfr. pl. af 25. juli 1820, rpl. § 17 a. Jfr. også Grundtvig Poulsen i Fuldmægtigen 1956.54 ff.
2. U 1936.479 H, 1938.1023 H.

Kapitel IX

nr. 138 af 7. maj 1937 blev der derfor truffet bestemmelse om, at underretsdommere (byretsdommere) kun er ansvarlige for det tab, der i tjenestens udførelse forvoldes af deres fuldmægtige og øvrige kontorphonale, for så vidt de har udvist forsømmelighed ved personalets antagelse, ved tilrettelæggelsen af dets arbejde eller ved tilsynet med dets udførelse. Herefter var forholdet det, at såvel staten som den tjenestemand eller anden medhjælper ved tinglysningsvæsenet, som havde begået fejlen, måtte antages at være pligtige til at yde erstatning for den begåede fejl. Havde staten, mod hvem de private normalt ville rette deres krav, udredet erstatning, havde den regres til den, der havde begået fejlen.

Det var almindeligt, at dommerne – efter lovændringen i 1937 til dels også dommerfuldmægtigene – tegnede ansvarsforsikring for at sikre sig mod erstatningsansvaret, navnlig regresansvaret. Efterhånden ophørte justitsministeriet imidlertid med at gennemføre regreskrav³, og ved skrivelse af 3. december 1982 til Dommerforeningen meddelte ministeriet, at man ikke stillede krav om, at dommere og dommerfuldmægtige tegnede ansvarsforsikring, samt at man ikke i de sager, der havde været forelagt i de senere år, havde søgt regreskrav gennemført mod dommere eller dommerfuldmægtige. Herefter gik den særlige ansvarsforsikring af brug.

Erstatningsansvarsloven (lovbekendtgørelse nr. 599 af 8. september 1986) indeholder i § 19, stk. 3, en bestemmelse, hvorefter arbejdstagere, der har forvoldt en skade, der er dækket af en forsikring, kun er erstatningsansvarlige, hvis skaden er forvoldt forsætligt eller ved grov uagtsomhed. Det fremgår af lovens motiver (lovforslaget, sp. 112), at udtrykket "arbejdstagere" skal forstås som personer, der er omfattet af DL 3-19-2. Såvel dommere som det juridiske og ikke-juridiske personale på dommerkontorerne må anses for omfattet af DL 3-19-2, og da staten er stillet, som om forsikring var tegnet, jfr. erstatningsansvarslovens § 20, følger det heraf, at ingen inden for de nævnte persongrupper er erstatningsansvarlig for tinglysningsfejl, medmindre den pågældende har handlet forsætligt eller groft uagtsomt⁴.

Hvis en tinglysningsfejl må betegnes som forvoldt ved simpel uagtsomhed, er det således kun staten, der er erstatningsansvarlig. Det samme gælder selv sagt i de tilfælde, hvor erstatning kan kræves på rent objektivt grundlag, jfr. nfr.

3. Jfr. Dommerforeningens årsberetning 1965/66 s. 6, 1966/67 s. 5-6 og 1982/83 s. 17.

4. Ifølge erstatningsansvarslovens § 23 er der mulighed for at lempe en arbejdstagers regresansvar (såvel som ansvaret over for den skadelidte). På grund af bestemmelsen i § 19, stk. 3, er det dog ikke sandsynligt, at lempelsesreglen vil blive anvendt på det heromhandlede område.

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

Som omtalt nfr. s. 337 f kan erstatningsansvaret efter TL §§ 34-35 ikke antages at være betinget af subjektiv skyld hos dommeren eller hans personale. Det er i hvert fald helt klart, at en sådan betingelse ikke stilles i § 31, der hjemler erstatningskrav i tilfælde, hvor en godtroende erhverver af ret over en ejendom ifølge tinglyst aftale ikke opnår ret over ejendommen i medfør af TL § 27, 2. pkt., fordi det tinglyste dokument var falsk eller forfalsket⁵, eller fordi udstederen var umyndig eller handlede under voldelig tvang⁶. Erstatning af statskassen ydes endvidere, hvor nogen, hvis ret er blevet udslettet i henhold til TL § 20, senere melder sig og beviser sin ret, og han må antages at være uden skyld i, at retten ikke er gjort gældende i rette tid, TL § 32⁷. Endelig yder staten efter TL § 32 erstatning, hvor en servitut er blevet begrænset til et enkelt grundstykke og senere er blevet udslettet som udækket ved tvangsauktion, medmindre det kan antages, at den også ville være bortfaldet, selv om den vedvarende havde haft sikkerhed i hovedejendommen⁸.

III. Om ansvaret for fejl, begået af dommerkontorets personale uden for hvervet

For at der kan kræves erstatning af statskassen, er det en almindelig betingelse, at der må foreligge fejl ved en tinglysningsekspedition⁹. Erstatningsreglerne omfatter derfor ikke det tab, der lides ved brug af et pantebrev, som en person, der ikke hører til dommerkontorets personale, har forsynet med en falsk

5. Jfr. U 1970.869 Ø. – I U 1930.596 H og 745 Ø samt U 1957.567 H nægtedes erstatning, fordi modtagerne af pantebrevet fandtes at have udvist grov uagtsomhed.
6. Jfr. nærmere om disse tilfælde foran s. 316 ff. Som omtalt foran s. 308 f skal TL § 27 formentlig fortolkes i overensstemmelse med gbl. § 17, således at mortifikation, depotering og præklusion sidestilles med de kvalificerede indsigelser, der er opregnet i § 27. Det er muligt, at denne udvidelse af § 27 også har virkning for § 31, jfr. v. Eyben: Formuerettigheder s. 340 og LPK s. 262, men cfr. Bernhard Gomard: Obligationsretten i en Nøddeskal, hæfte 3, s. 270 f. – § 31 gør ingen undtagelse for bygninger på lejet grund, skønt grundlaget for adkomstens prøvelse kan være ret usikkert, jfr. foran s. 106, smh. m. U 1961.433 Ø og Knud Illum i U 1961 B 102 f.
7. Se herved U 1941.594 V, i hvilket tilfælde ansvaret dog også kunne støttes på den begåede fejl.
8. Efter den foran s. 199 f angivne fortolkning af bestemmelsen i TL § 22, stk. 2, bør erstatning af statskassen også kunne forlanges, hvor en vejafgift eller lignende hæftelse er blevet begrænset til et enkelt grundstykke og derefter er gået tabt ved tvangsauktion.
9. Men der behøver ikke at foreligge noget culpøst forhold, jfr. nfr. s. 337 f.

Kapitel IX

tinglysningspåtegning. Hvis en af dommerkontorets funktionærer f.eks. i sit hjem har fået et dokument overgivet, kan det næppe betragtes som anmeldt til tinglysning. Medtager den pågældende faktisk dokumentet til kontoret, må det derimod betragtes som anmeldt¹⁰. Den omstændighed, at fejlen er begået af en funktionær på dommerkontoret, der ikke selv er beskæftiget ved tinglysningsvæsenet, kan ikke fritage staten for ansvar. I et sådant tilfælde må ansvaret bedømmes efter de almindelige synspunkter, hvorefter en tjenestemand, der handler uden for sin kompetence, kan pådrage det offentlige erstatningsansvar¹¹. I god overensstemmelse hermed er det antaget, at staten hæftede for misligheder begået af en dommerfuldmægtig, der ellers ikke på det pågældende tidspunkt var beskæftiget ved tinglysningen¹². I et lignende tilfælde, hvor en dommerfuldmægtig havde udfærdiget et falsk pantebrev, forsynet det med tinglysningspåtegning uden at indføre det i dagbog og tingbog og underskrevet påtegningen med sit eget navn, blev der pålagt staten erstatningsansvar, uanset at fuldmægtigen efter de gældende regler ikke var bemyndiget til at underskrive tinglysningspåtegninger¹³.

IV. De vigtigste ansvarspådragende fejl

En udtømmende angivelse af, hvilke fejl og forsømmelser ved tinglysningen der kan pådrage staten ansvar, er ikke mulig. Størst praktisk betydning har de tilfælde, hvor et dokument er tinglyst og ekspederet med en påtegning, der kan give modtageren en *forventning om en større ret end den, som lysningen kan give*. Ligegyldigt er det, om dokumentet burde have været afvist eller lyst med retsanmærkning, eller om der foreligger en fejl ved tingbøgernes tidligere førelse, eller fejlen er begået ved ekspeditionen af selve dokumentet¹⁴. Er et dokument forsynet med påtegning om stedfunden lysning, men ikke indført i tingbogen, vil modtageren af dokumentet også kunne kræve erstatning ikke alene i det i TL § 34 omhandlede tilfælde, hvor manglende notering i tingbogen skyldes en forsømmelse, men også hvor dokumentet slet ikke kunne være tinglyst på ejendommens blad i tingbogen, f.eks. fordi udstederen savnede tinglyst adkomst¹⁵.

10. Jfr. U 1933.654 H.

11. Poul Andersen: Offentligretligt Erstatningsansvar s. 116 ff.

12. U 1939.270 H.

13. U 1933.654 H.

14. Ej heller kan det fritage staten for ansvar, at fejlen ved tingbøgernes førelse er begået før tinglysningslovens ikrafttræden.

15. Jfr. U 1934.13 H.

IV. De vigtigste ansvarspådragende fejl

Når TL § 35 fortolkes som hjemlende et objektivt ansvar for statskassen, jfr. nfr. s. 337 f, kan bestemmelsen i virkeligheden påberåbes i alle de tilfælde, der omfattes af § 34. I disse tilfælde er det imidlertid naturligt at anvende § 34 som specialreglen. Nogen helt fast linje tegner der sig dog ikke i retspraksis. Hvor en tinglysningsfunktionær har udfærdiget et falsk dokument eller forsynet et ægte dokument med en falsk tinglysningspåtegning, er forholdet således oftest blevet henført under § 35 (U 1933.654 H og 660 H, U 1939.270 H). Denne bestemmelse giver imidlertid kun mulighed for at tilkende erstatning, og hvis en aftaleerhverver efter falskneriet i god tro har fået tinglyst ret over ejendommen, kan det være hensigtsmæssigt at anvende § 34, da der efter denne bestemmelse kan ske en konkret afvejning af, hvilken part der skal have erstatning, og hvilken der skal have selve retten (U 1933.679 H med note 2 og U 1934.13 H).

I flere erstatningssager har fejlen bestået i, at et dokument er blevet tinglyst anmærkningsfrit uden hensyn til en præjudicerende ret, som burde have medført afvisning eller retsanmærkning. U 1928.1062 H: Dommeren tilpligtet at skaffe et præjudicerende pantebrev afløst eller erstatte køberen af ejendommen pantebrevets værdi. U 1937.990 Ø: Panthaver dømt til at anerkende, at hans pantebrev skulle respektere et andet pantebrev som bedre prioriteret, dog med forbehold af hans krav på erstatning af statskassen. U 1972.461 Ø: Retsanmærkning om en præjudicerende prioritet var undladt, men ingen erstatning til køberen af ejendommen dels på grund af ond tro, dels fordi sælgeren allerede, da skødet kom fra tinglysning, var insolvent. U 1991.82 H: To pantebreve, der begge angav at have 1. prioritet, tinglyst samme dag uden retsanmærkning. Erstatning efter § 34, stk. 2.

I U 1928.537 V var det ved tinglysningen af et kreditforeningspantebrev overset, at overøvrigheden ikke havde givet samtykke til en af en umyndig panthaver meddelt rykningspåtegning. Rykningen var herefter ugyldig, og kreditforeningen, der ikke opnåede fuld dækning ved tvangsauktion, fik erstatning af statskassen. I U 1981.563 V fandtes § 34 ikke anvendelig i et tilfælde, hvor det blev gjort gældende, at en tinglyst servitut var ugyldig og derfor burde slettes, fordi der ikke forelå samtykke fra kommunalbestyrelsen i medfør af kommuneplanlovens § 36 (gyldighedsspørgsmålet måtte afgøres under en almindelig retssag mellem den forpligtede og den påtaleberettigede).

U 1973.187 V: En tilladelse til helårsbeboelse blev fejlagtigt tinglyst både på den ejendom, tilladelsen vedrørte, og på en derfra udstykket parcel, hvorpå der var opført en kontor- og lagerbygning. En køber af parcellen, der agtede at anvende den til helårsbeboelse, fik erstatning efter § 34. U 1937.801 V: Et pantebrev, som gav pant til kreditforeningen K i matr. nr. 52 c, blev i stedet noteret på matr. nr. 25 c. 20 år senere blev matr. nr. 52 c af pantsætterens enke

solgt til A, der var i god tro, og som optog et nyt lån i K, uden at denne blev opmærksom på den tidligere pantsætning. Da rettelse af tingbogen med erstatning til A ville medføre betydelig forstyrrelse både for A og senere af ham stiftet pantegæld, tilkendtes der K som panthaver efter det ældre pantebrev erstatning med transport til statskassen af den personlige fordring mod enken.

En række erstatningssager har drejet sig om rettigheder, der enten er blevet slettet af tingbogen, eller som ved udstykning fejlagtigt ikke er blevet overført til den udstykkede parcel. Udslettelsen kan være foretaget i henhold til § 20, hvorefter dommeren dels kan slette rettigheder, der åbenbart er ophørt, dels i øvrigt kan rette fejl i tingbogen. I andre tilfælde er rettigheden fejlagtigt blevet slettet ved omskrivning af tingbogen. For så vidt angår § 20-tilfældene giver § 32 den berettigede krav på erstatning. Denne løsning er imidlertid ikke altid tilfredsstillende. Det er da også anerkendt i retspraksis, at der i sådanne tilfælde kan ske berigtigelse af tingbogen. Berigtigelsen kan ske i medfør af reglen i § 20 om rettelse af fejl eller i henhold til § 34. Mens en rettelse efter § 20 er endelig (bortset fra kære), åbner § 34 mulighed for, at det ved en senere retssag kan afgøres, hvem der skal have retten, og hvem der må nøjes med erstatning. Kan der være rimelig tvivl om, hvad denne afgørelse bør gå ud på, bør § 34 derfor benyttes, jfr. U 1981.742 Ø og 1984.134 V samt LPK s. 268. U 1952.937 Ø: Ved en udstykning lyses en servitut om færdselsret for køberen af den udstykkede parcel ad en sti over stamejendommen. Ved senere udstykning af denne blev servitutten ved en landinspektørs fejl ikke overført til den parcel, over hvilken stien gik. Da ulemperne for køberen af denne parcel ville blive større, end ulemperne ville blive for den færdselsberettigede, der kun behøvede at gå en omvej på nogle få meter, blev servitutten ikke tinglyst. Køberen af den førstnævnte grund fik erstatning efter § 34. U 1957.630 Ø: En deklaration om nedrivning af et skur blev fejlagtigt slettet i forbindelse med omskrivning af tingbogen, men 25 år senere på ny indført i tingbogen. A, der i mellemtiden havde købt ejendommen, måtte herefter nedrive skuret og opføre en anden bygning i stedet. Erstatning efter § 34. U 1960.223 V: Ved haveselskabet H's køb af en parcel af ejendommen E pålagdes der parcellen en servitut om pligt til at udlægge to veje, ad hvilke E skulle have færdselsret uden pligt til at deltage i vejenes vedligeholdelse. H udstykkede senere parcellen, men beholdt det areal, hvorpå vejene lå. Servitutten blev ikke overført til de udstykkede parceller. Erstatning til ejeren af E for denne undladelse, da kommunen senere overtog vejene og pålagde E istandsættelses- og vedligeholdelsesbidrag, og det viste sig, at H's tilbageværende grund ikke hæftelsesmæssigt frembød fornøden sikkerhed for E's ret.

Selv om der ikke foreligger urigtig tinglysningspåtegning, må staten have et selvstændigt ansvar for det tab, som er forvoldt ved *urigtig førelse af tingbø-*

gerne eller fejl i gengivelsen af aktens dokumenter¹⁶. U 1944.548 H: Servitut om ret til brydning af brunkul blev ved en fejltagelse slettet af realregistret og derfor ikke anført i en tingbogsattest. A, der på grundlag af attesten havde ydet ejeren lån mod pant i ejendommen, fik erstatning af statskassen. Jfr. U 1939.492 H, 1959.467 H og 1973.187 V.

Utr. VLD af 28. januar 1993 (5. afd. B. 1178/1990): På grundlag af uskadeli-ghedsattest blev der fra en parcellhusejendom med et areal på 1176 m² overført 301 m² til en naboejendom. En tvangsauktion over den førstnævnte ejendom gav ikke dækning til to pantebreve, hver på 27.000 kr. Tinglysningss-dommeren fandtes at have begået en fejl ved at tiltræde uskadeli-ghedsattesten, men frifandtes, da det ikke kunne antages, at tabet var en følge af arealafståel-sen.

Gives der *telefoniske oplysninger* om tingbogens indhold, sker dette på fore-spørgerens risiko, således at der ikke kan gøres ansvar gældende mod dom-merkontoret, såfremt de meddelte oplysninger måtte vise sig at være urigtige eller ufuldstændige. (Spørgsmålet var fremme i U 1938.330 H, men blev ikke afgjort)¹⁷. De forhold, hvorunder telefoniske og mundtlige meddelelser gives, er heller ikke så betryggende, at man kan vente, at fejl kan udelukkes.

A. Særligt om ansvar for forsinkelse

Skønt en forsinkelse med ekspeditionen af de til tinglysning anmeldte doku-menter i og for sig er egnet til at medføre tab, dels for de i tinglysningen inter-essererede parter, fordi gennemførelsen af deres dispositioner forhales, dels for trediemand, der ved eftersynet af dagbogen kan overse tidligere anmeldte rettigheder, er det antaget i praksis, at overskridelse af den i TL § 16 fastsatte frist for ekspeditionen af det tinglyste dokument ikke medfører erstatningsan-svar.

U 1953.567 V: Et kreditforeningspantebrev blev først færdigekspederet den 15. søgnedag efter anmeldelsen., Pantedebitor krævede erstatning for kurstab. Det blev lagt til grund, at forsinkelsen skyldtes foretagelsen af andre embeds-forretninger. I hvert fald under disse omstændigheder fandtes der ikke at være erstatningsansvar. Jfr. U 1933.981 Ø.

Det antages vel i almindelighed, at frister for afgørelsen af forvaltningssager ikke kan anses som fastsat umiddelbart i vedkommende privates interesse, men har intern karakter; overskrides fristen, kan de private, der lider tab herved,

16. Om ansvar for manglende notering på ejendomsbladet for grunden om oprettelse af ejendomsblad for bygninger på lejet grund se Knud Illum i U 1961 B 112.

17. Jfr. v. Eyben: Formuerettigheder s. 385.

derfor ikke fremsætte krav om erstatning¹⁸. Men fastsættelsen af den ret korte frist for tinglysningssekspeditionen har dog så direkte til formål dels at sikre tilliden til tingbogen og dagbogen og dels at muliggøre hurtige forretningstransaktioner, at det må synes lidet rimeligt at antage, at fristen kun har rent intern karakter¹⁹.

Hvis en egentlig tinglysningsfejl er årsag til, at prioriteringen af en ejendom eller et byggeri forsinkes med den følge, at låntageren, henholdsvis bygherren lider tab, påhviler der formentlig staten erstatningsansvar efter de almindelige regler. Cfr. dog Henning Skovgaard: Offentlige myndigheders erstatningsansvar s. 167, der finder det tvivlsomt, om der i U 1953.567 burde være pålagt ansvar, hvis det havde kunnet oplyses, at forsinkelsen skyldtes dokumenternes midlertidige bortkomst.

U 1959.467 H: Skødet på en byggegrund fik ved en fejl retsanmærkning om en servitut, hvorefter grunden ikke måtte bebygges. En heraf følgende retssag forsinkede køberens byggeri betydeligt. Erstatning efter § 34. Jfr. også U 1939.492 H, der er omtalt nedenfor under E.

B. Særligt om ansvar for ekspeditionen af lovstridige dokumenter

Berer den fejlagtige lysning ikke på fejl ved tingbogsføringen og dokumentets prøvelse ud fra tingbogen, men på, at dokumentet burde være afvist som lovstridigt eller på grund af formelle fejl, er der næppe særlig grund til at lade hverken det offentlige eller vedkommende funktionær bære noget ansvar for den begåede fejl. Det er som fremhævet i afsnittet om dommerens prøvelsespligt ikke tinglysningsvæsenets opgave at yde nogen almindelig garanti for det tinglyste dokumentets lovlighed og gyldighed. Et dokument må tinglyses, selv om der kan være tvivl om dispositionens retsgyldighed, og spørgsmålet om dokumentets lysning eller afvisning vil ofte kunne give anledning til udøvelsen af et tvivlsomt skøn. Fører overvejelserne til, at dokumentet kan lyses, bærer modtageren af dokumentet risikoen for, om dispositionen er gyldig. Selv om dommeren i og for sig ofte kan have bedre forudsætninger for at bedømme dokumentets lovlighed end anmelderen, synes det dog ikke at kunne medføre et ansvar for det offentlige, at ulovligheden har været af en så åbenbar karakter, at afvisning burde være sket. Hvis f.eks. et gaveskøde mellem ægtefæller er blevet tinglyst, uden at der har foreligget fornøden ægtepagt, kan staten

18. Poul Andersen: Offentligretligt Erstatningsansvar s. 32 og Henning Skovgaard: Offentlige myndigheders erstatningsansvar s. 198 og 204 ff.

19. Jfr. herved Poul Andersen anf. st. s. 33 og i Juristen 1965.202 ff. At fristen i TL § 16 kun er en ordensforskrift, er antaget i betænkning 1093/1987 om EDB i tinglysningen s. 32.

D. Fejl uden culpa hos dommeren eller hans personale

næppe derved pådrage sig noget ansvar over for gavemodtageren. Højest tvivlsomt er det også, om det er rigtigt som forudsat i en tinglysningskendelse²⁰, at man kunne pålægge staten ansvar for tinglysningen af et dokument, hvori forskrifterne om formen for uskriftkyndiges underskrift er tilsidesat. Modtageren synes selv at kunne påse, at disse forskrifter er overholdt. Hvis derimod dommeren tinglyser et dokument med kendskab til en af udstederen begået svig, kan der være grund til at pålægge det offentlige ansvar for den begåede forseelse²¹.

C. Særligt om ansvar for fejl i arealangivelser og lignende

En særlig indskrænkning i erstatningskravet er gjort ved bestemmelsen i TL § 34, stk. 2, 2. pkt. hvorefter erstatning ikke gives for fejl i angivelsen af arealets størrelse, af ejendommens adresse eller af ejendomsskyldvurdering eller købesummer. Grunden hertil er formentlig dels, at tingbogens oplysninger herom har mindre betydning for de private retsforhold, dels at tingbogens angivelser på disse punkter ikke sjældent udviser unøjagtighed. Dette kan navnlig gælde oplysninger om arealets størrelse. Man kan derfor ikke regne med opgivelsernes rigtighed, men må, hvis man vil sikre sig, lade foretage en opmåling af arealet²². Det må være en selvfølge, at heller ikke en urigtig angivelse af ejendommens beskaffenhed som ubebygget grund m.v. kan pådrage ansvar, idet beskaffenheden kan forandres, uden at der tilgår tingbogen oplysning herom. Selv om tinglysningslovens bestemmelse først og fremmest har statens erstatningsansvar for øje, må det antages, at heller ikke vedkommende funktionær bliver erstatningspligtig i anledning af de i TL § 34 i.f. omhandlede fejl.

D. Fejl uden culpa hos dommeren eller hans personale

Det er klart, at TL § 31 ikke forudsætter subjektiv skyld hos tinglysningsmyndighederne. Det samme gælder § 32. §§ 34 og 35, der begge anvender ordet "fejl", kunne give anledning til fortolkningstvivl i denne henseende. Det

20. U 1928.158 Ø.

21. Jfr. herved foran s. 222 f.

22. Om at heller ikke matrikelvæsenet har et ansvar for urigtig arealangivelse i de matriklen vedrørende dokumenter, navnlig matrikelkortet, se U 1930.1090 Ø. Den her anførte begrundelse, at matriklen er tilvejebragt med et andet formål end at give oplysning om arealstørrelsen til privat brug, er næppe ganske træffende, efter at matriklen ikke mere danner grundlag for beskatningen, jfr. Knud Illum i T.f.R 1935.98 note 32.

Kapitel IX

må dog antages, at ansvaret er rent objektivt²³. Justitsministeriets praksis er i overensstemmelse hermed.

E. Formelt rigtige ekspeditioner pådrager ikke ansvar

Har dommeren imidlertid handlet tinglysningsmæssigt rigtigt, kan det ikke pådrage hverken ham eller staten ansvar, at ekspeditionen ikke svarede til de materielle forhold. I et tilfælde, hvor dommeren havde foretaget en udslettelse af en servitut på et formelt urigtigt grundlag, og servitutten senere genindførtes på ejendomsbladet af denne grund, kunne derfor kun udslettelsen pådrage ansvar. At udslettelsen materielt havde været rigtig, og genindførelsen derfor var materielt urigtig, spiller i denne henseende ingen rolle²⁴.

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

På forskellige punkter kan det volde tvivl, i hvilken udstrækning retten til erstatning forspildes, hvis den, der lider tabet, selv er skyldig i uagtsomhed. Hvor erstatning ydes efter § 31, jfr. § 27, er kravet betinget af, at erhververen er i god tro i den i TL § 5 omhandlede forstand. Efter § 32, jfr. § 20, synes simpel uagtsomhed hos den berettigede at udelukke erstatningskravet. Det bør dog næppe tages for strengt, da den berettigede ikke til stadighed kan have sin opmærksomhed henvendt på, om der bliver spørgsmål om rettens udslettelse. Navnlig bør det ikke antages, at udstedelsen af en indkaldelse efter TL § 20 uden videre medfører, at den berettigede, der har overset bekendtgørelsen, anses som skyldig i det indtrådte retstab. Hvor der er begået fejl af dommerkantoret, idet et dokument er tinglyst, skønt det burde være afvist, eller det er lyst med urigtig prioritetsstilling, må grundsætningen i TL § 5 formentlig bevirke, at modtageren af dokumentet kun mister sit krav på erstatning, hvis han er skyldig i grov uagtsomhed. I tilfælde, som kan give anledning til tvivl, må den private i en vis udstrækning kunne stole på den afgørelse, som træffes af dommeren. Navnlig kan man ikke lægge ham til last, at han ikke ved undersøgelser uden for tingbogen er blevet opmærksom på fejlen. Når det i en dom hedder, at fejl hos den, der på den berettigedes vegne udfærdiger dokumentet, ikke udelukker det ved tinglysningsloven hjemlede ansvar, må det dog

23. Jfr. U 1952.937 Ø og V.L.T. 1931.62 samt Knud Illum i Tfr 1935.103 ff. Poul Andersen anf. st. s. 80 og v. Eyben: Formuerettigheder s. 339 f, men cfr. LPK s. 272 (om § 35).

24. U 1939.492 H.

tilføjes, at der i det enkelte tilfælde må foretages en vurdering af fejls karakter og grovhed.

Tilfælde, hvor (fuld) erstatning er nægtet:

U 1927.733 Ø: Ved en fejl ikke noteret, at et pantebrev i en kro også omfattede kroens inventar. Senere blev et pantebrev, der bl.a. gav 1. prioritet i inventaret, tinglyst uden retsanmærkning. Da kroejeren selv havde udstedt pantebrevet med det urigtige indhold, kunne han ikke kræve erstatning.

V.L.T. 1939.283: Ved aflysningen af et skadesløsbrev blev der ved en fejltagelse ikke noteret ejerpant for A, der senere gik konkurs. På tvangsauktion over A's ejendom rejste konkursboet krav om fyldestgørelse i henhold til ejerpantet. Kravet blev forkastet, og boet rejste derefter erstatningssag mod tinglysningsdommeren. Da boet, der var bekendt med fejlen inden auktionen, ikke havde sørget for berigtigelse af fejlen og ændring af auktionsvilkårene, blev erstatning nægtet.

U 1944.548 H (omtalt foran s. 296): Da kreditforeningen kunne have afværget tabet ved straks at kræve lånet udbetalt, da den blev opmærksom på den præjudicerende ret til brunkulsgravning, fik den ikke erstatning.

U 1952.391 V: Ved omskrivning af tingbogen i 1930 blev en servitut om ret til tørveskær ved en fejl ikke overført. Gennem en tingbogsattest blev ejeren bekendt hermed i 1942. I 1947 udlejede han retten til at grave tørv, men kort efter blev servitutten på ny indført i tingbogen. Erstatning nægtet.

U 1961.160 H: En deklaration om ret til vinduer i skel blev ikke overført ved omskrivning. På grund af deklarationen måtte forhuset på naboejendommen ikke forhøjes. En køber af naboejendommen krævede erstatning, men fik afslag, da det ved købet måtte have stået ham klart, at der efter al sandsynlighed var servitutmæssig hjemmel for vinduernes tilstedeværelse.

U 1965.807 Ø: Dommeren havde fejlagtigt lyst skøde trods forbud mod yderligere udstykning. Erstatning nægtet, idet navnlig den omstændighed, at køberens advokat ikke havde undersøgt tingbogen, fandtes at udgøre grov uagtsomhed. Afgørelsen synes præget af læren om dokumentmodtagerens vidtgående pligt til at kende tingbogen, jfr. foran s. 301.

U 1972.461 Ø: Retsanmærkning om pantebrev på 10.000 kr. undladt. Erstatning til køber af ejendommen nægtet, dels på grund af ond tro, dels fordi sælgeren allerede da skødet kom fra tinglysning, ville have været ude af stand til at honorere et erstatningskrav.

U 1972.467 Ø: Efter at en servitut om forbud mod udstykning fejlagtigt var slettet, solgte ejeren A en parcel. Servitutten blev på ny noteret i tingbogen, og A måtte lade handelen gå tilbage og erstatte køberen alle omkostninger. Nedsat

Kapitel IX

erstatning, da ejendomsmægleren, der havde repræsenteret A ved salget, var i ond tro.

U 1972.682 Ø: Et af A udstedt ejerpantebrev blev forsynet med påtegning dels om rykning for to andre pantebreve, dels om at banken B var bemyndiget til at meddele pantebrevet påtegninger af enhver art. Senere fik pantebrevet en påtegning dels om annullation af den første påtegning, dels om at bemyndigelsen til at meddele påtegninger nu tilkom C. Kun det sidstnævnte punkt blev noteret i tingbogen. Senere optog A et lån i banken D, der ikke undersøgte tingbogen. Tinglysningskontoret burde ved en oplysende retsanmærkning have forebygget misforståelser m.h.t. omfanget af den foretagne notering, men da D måtte vide, at A ikke på egen hånd kunne ændre prioritetsstillingen, blev erstatning nægtet.

Tilfælde, hvor erstatning er tilkendt:

U 1930.893 V: Et skadesløsbrev uden maksimum blev noteret som alene hæftende for 5.000 kr. Senere tinglystes et pantebrev som respekterende 5.000 kr. Erstatning, uanset at panthaverens advokat kunne have opdaget fejlen ved at sammenholde pantebrevet med en i hans besiddelse værende status for pantebitor.

U 1937.801 V (omtalt foran s. 297): En kreditforening fik erstatning i anledning af undladt retsanmærkning på et pantebrev, skønt kreditforeningen selv havde pant i det pågældende matr. nr. i forbindelse med den hovedejendom, hvorfra det var udstykket.

U 1939.492 H: Erstatning for tab som følge af udslettelse af en servitut, uanset at den erstatningssøgende selv havde begæret udslettelsen på et grundlag, som senere viste sig ikke at hjemle udslettelsen.

U 1957.630 Ø (omtalt foran s. 298): Deklaration om pligt til at nedrive et skur fejlagtigt slettet. A, der havde erhvervet ejendommen ved fagedudlægs-skøde, fik erstatning, uanset at deklARATIONEN var nævnt i det pantebrev, på grundlag af hvilket skødet var udstedt.

U 1959.467 H (omtalt foran s. 336): Fejlagtig retsanmærkning forsinkede ejerens byggeri. Erstatning, da ejeren havde foretaget de undersøgelser, der efter forholdene måtte anses for rimelige.

U 1991.82 H: Advokat A anmeldte samme dag et kreditforeningspantebrev og et sælgerpantebrev, der begge angav at have 1. prioritet i den samme ejendom. Da A ikke var antaget til at varetage kreditforeningens interesser, og da hans mulige fejl heller ikke på andet grundlag kunne regnes kreditforeningen til skade, tilkendtes der kreditforeningen fuld erstatning. Havde der bestået et almindeligt klientforhold mellem A og kreditforeningen, var der formentlig sket identifikation mellem A og klienten med det resultat, at der ikke var ydet

VI. Tabets omfang. Garanti for den tinglyste rets beståen?

erstatning (jfr. U 1965.807 Ø og U 1972.461 Ø). Dommen er kommenteret af H. Wendler Pedersen i U 1991 B 253 ff.

VI. Tabets omfang. Garanti for den tinglyste rets beståen?

For at den tablidende skal kunne kræve erstatning for tab, der skyldes, at den tinglyste ret ikke kommer til eksistens eller får en ringere prioritet end efter tinglysningspåtegningen, kan det næppe kræves, at erhververen skal have efterset tingbogen. Det må i hvert fald være tilstrækkeligt, at hans tab skyldes dispositioner på grundlag af den dokumentet givne tinglysningspåtegning. Tvivlsomt kan det alene være, om den, der har udbetalt købesum eller pantelån (eller har forpligtet sig som kautionist over for hovedforholdets kreditor) inden eller samtidig med anmeldelsen uden at efterse tingbogen, og som senere modtager det anmeldte dokument tilbage med ren tinglysningspåtegning, kan kræve erstatning.

Skal der ydes erstatning i disse tilfælde, må det være ud fra et af disse to synspunkter: 1) Den omstændighed, at dokumentet ikke er blevet afvist eller forsynet med retsanmærkning om den præjudicerende hæftelse, virker over for dokumentmodtageren som en *garanti* for, at der ikke findes andre foranstående hæftelser end dem, der fremgår af dokumentet (med eventuelle retsanmærkninger). 2) Tabet kunne muligt være afværget, hvis dokumentet var blevet afvist eller forsynet med retsanmærkning (nemlig hvis der på daværende tidspunkt havde været mulighed for at opnå dækning hos dokumentudstederen).

Selv efter tinglysningsloven antages det ikke, at den, som sidder inde med et dokument med anmærkningsfri tinglysningspåtegning, har en ubetinget ret til at stole på, at den lyste ret består, eller at han under alle omstændigheder har krav på erstatning for det tab, der skyldes, at retten ikke består. Før tinglysningsloven, hvor ansvaret for fejl ved tinglysningen påhvilede dommeren efter den almindelige erstatningsregel, var det klart, at ansvarsreglen ikke gik så vidt. Det var da ikke dette tab, men tabet ved den begåede fejl, som skulle erstattes. Har dommeren f.eks. undladt at meddele retsanmærkning om en præjudicerende hæftelse, og der, når denne hæftelse skal respekteres, ikke på tvangsauktion kan opnås nogen dækning til den senere lyste ret, er det ikke sikkert, at der ved den stedfundne lysning er tilføjet den senere panthaver noget tab. Var gælden stiftet tidligere, og havde debitor ikke andre midler,

Kapitel IX

hvormed han havde kunnet fyldestgøre eller sikre panthaveren, lider denne i og for sig ingen skade ved den begåede fejl²⁵.

Under hensyn til, at reglerne i tinglysningsloven tilsigter at sikre tilliden til tingbogens troværdighed og de tinglyste dokumenter, navnlig pantebreve, kunne der i og for sig have været noget, der talte for at udvide ansvaret til en garanti for den lyste rets beståen²⁶. Herfor taler navnlig også TL § 34; i de i 2. pkt. omhandlede sammenstødtilfælde synes bestemmelsen at forudsætte, at den berettigede økonomisk får den samme retsstilling, hvad enten man anerkender hans ret over ejendommen eller tillægger ham erstatning. Tilsyneladende stiller forholdet sig lidt forskelligt efter, hvilken af de konkurrerende rettighedshavere der må nøjes med erstatning. Tillægger man den første erhverver erstatning, kan det diskuteres, om den bør begrænses til det ved lysningen forvoldte tab. For hans vedkommende er det i hvert fald utvivlsomt, at han har foretaget, hvad der fra hans side krævedes til rettens beskyttelse, og på rettens stiftelsestid var der ikke nogen præjudicerende ret. Er det derimod den sidste retserhverver, der får erstatning, kan det anføres, at han ikke kunne have opnået en bedre retsstilling, selv om tingbogen havde været rigtigt ført. I hvert fald i de normale tilfælde, hvor der først ydes kredit, efter at pantebrev er udstedt og tinglyst, er det på den anden side tænkeligt, at den pågældende, hvis han var blevet gjort bekendt med det virkelige omfang af de foranstående hæftelser, ville have nægtet at yde kredit og derved undgået tab. Derfor er der – når det først er afgjort, hvilken af rettighederne der skal blive bestående – næppe grund til at behandle den anden part bedre, hvis hans ret er stiftet (anmeldt til tinglysning) først, end hvis han tidsmæssigt er nr. 2. I begge tilfælde må udgangspunktet være, at der ikke ved tinglysningen opnås sikkerhed for den tinglyste rets godhed. Hvis den rettighed, der ikke bliver opretholdt, bortset fra den hæftelse, som der fejlagtigt ikke er givet retsanmærkning om, var placeret så yderligt, at den ikke kunne ventes dækket, er der ikke rimelig grund til at yde erstatning. Rettighedshaveren har måske i en periode haft en opfattelse af at have sikkerhed i ejendommen. Men hvad enten det skyldes, at han har skønnet forkert, da han erhvervede retten, at ejendommen er faldet i værdi efter dette tidspunkt, eller simpelt hen at han ikke har undersøgt dens prioriteringsforhold, har han ikke haft føje til at betragte sig som sikret.

Var retten derimod – stadig bortset fra den "glemte" hæftelse – således placeret, at den må antages at ville være blevet dækket ved en eventuel tvangsauktion, bør der formentlig ydes erstatning – også i tilfælde, hvor den sikrede

25. Jfr. V.L.T. 1931.62, U 1938.330 H og 1972.461 Ø.

26. Jfr. herved de vidtgående bemærkninger om tilliden til tingbogen i ER s. 944 f.

VI. Tabets omfang. Garanti for den tinglyste rets beståen?

fordring er stiftet før tinglysningen. Drejer det sig f.eks. om et pantebrev, der er udstedt til sikkerhed for en ældre gæld, er kreditten ganske vist ikke ydet i tillid til tinglysningspåtegningen. Men det er den ikke omtalte hæftelse, der har fortrængt pantebrevet fra den plads, som det angaves at have.

Retspraksis har også efter tinglysningsloven fastholdt, at ansvaret ikke er et garantiansvar for den tinglyste rets beståen²⁷.

Hvor kautionister således først ved underskriften på deres kautionserklæring opfordredes til at søge pantesikkerhed, fandtes de ikke at have krav på erstatning i anledning af, at pantegælden ved henvendelse til dommerkontoret angaves for lavt, og pantebrev derefter lystes uden retsanmærkning med en for lav angivelse af forhæftelserne. Kautionisterne fandtes nemlig ikke at have kunnet opnå bedre sikkerhed, hvis det rette forhold var oplyst straks²⁸. Erhververen af et falsk pantebrev har også kun fået tilkendt det beløb, han betalte for det²⁹. Til gengæld synes praksis at gå ret vidt i henseende til at præsumere, at oplysning om det rette forhold ved lysningen havde kunnet åbne mulighed for at opnå dækning, som senere ikke kan fås³⁰.

Hvor nogen lider et tab, som allerede følger af andre regler end tinglysningsens, er det også antaget, at erstatning ikke kan kræves. Dette synspunkt blev således afgørende i et tilfælde, hvor en dommerfuldmægtig fik overgivet et pantebrev af udstederen for at ordne en omprioritering. Fuldmægtigen forsynede dokumentet med en urigtig tinglysningspåtegning og indkasserede og forbrugte lånet uden at berigtige det ældre lån. Da fortabelse af skyldnerens indsigelse allerede fulgte af gældsbrevsreglerne og ikke var betinget af dokumentets tinglysning, tilkendtes der ikke udstederen nogen erstatning³¹. Afgørelsen er dog af tvivlsom rigtighed, idet bedrageriet faktisk ikke kunne være gennemført, uden at den fejlagtige tinglysningspåtegning havde været påført dokumentet. Og afgørelsen harmonerer dårligt med andre afgørelser i tilfælde, hvor forskellige långivere havde udbetalt lånesummer til den samme fuldmægtig mod dennes garanti for pantebrevets anmærkningsfri lysning. Da fuldmægtigen forbrugte de modtagne beløb svigagtigt og tilbageleverede pantebrevene med urigtige tinglysningspåtegninger, ansås staten for erstat-

27. Jfr. v. Eyben: *Formuerettigheder* s. 387 og *LPK* s. 262.

28. U 1938.330 H. Til dels med den samme begrundelse blev erstatning nægtet i U 1972.461 Ø.

29. U 1970.869 Ø. Mindre følgerigtigt tilkendtes der ham herudover i rente 9%, der var den i pantebrevet fastsatte rente.

30. Jfr. U 1928.1062 H, 1930.893 V, 1933.654 H, 1933.658 H, 1933.660 H. I de tre sidste tilfælde syntes midler til dækning af de tablidende kun at kunne være fremskaffet ved nye bedragerier af den pågældende fuldmægtig.

31. U 1933.679 H, jfr. også U 1933.981 Ø.

Kapitel IX

ningspligtig, skønt tabet i virkeligheden skyldtes udbetalingen og forbruget mere end de urigtige lysningspåtegninger, der benyttedes til at skjule det svigagtige forbrug³².

Også andet tab end det, der skyldes, at en forventet ret over en fast ejendom ikke er kommet til eksistens, kan kræves erstattet, når det er foranlediget af fejl ved tingbogens førelse. At sådant tab lides, er vel sjældent. Et praktisk eksempel herpå forelå, hvor dommeren formelt med urette havde slettet en servitut på et utilstrækkeligt grundlag i 1928, men derefter i forbindelse med lysning af skøde på ejendommen på ny havde indført servituten i 1933. Skønt det ved dom blev fastslået, at servituten faktisk var bortfaldet, og den skødet meddelte retsanmærkning således var uden materiel betydning, antoges staten og dommeren erstatningspligtige for det tab, der var tilføjet sælgeren ved den urigtige bogføring, der havde pådraget ham vanshjemmelspligt over for køberen i anledning af et planlagt byggeris forsinkelse³³.

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

Ofte vil det, når fejlen ved tinglysningen opdages, stå som usikkert, hvorvidt der vil være forvoldt et tab for den efter dokumentet berettigede, og hvor stort tabet vil blive. Er der f.eks. tale om en panteret, vil først en auktion over ejendommen kunne afgive grundlag for en fastsættelse af tabet. Selv om dokumentet ikke stifter ret over ejendommen, er det dog ikke udelukket, at modtageren har et krav på udstederen af det tinglyste dokument, f.eks. hvor et ægte pantebrev er forsynet med tinglysningspåtegning, skønt udstederen ikke havde tinglyst adkomst. Det er da antaget, at kravet mod statskassen og tinglysningsdommeren ikke kunne rejses, forinden det havde vist sig, hvorvidt der kunne opnås dækning hos den private³⁴. Dog er praksis lejlighedsvis også gået den vej at tilpligte staten at indfri et fejlagtigt lyst pantebrev, således at staten får transport på eller indtræder i den erstatningsberettigedes fordring³⁵. Principielt må det imidlertid gælde, at der ikke haves hjemmel for at udskyde statens ansvar som følge af de krav, som tablidende har over for andre. Kan tabet derfor fastsættes, bør erstatningen også udbetales med det samme. Dersom forholdet derimod er det, at tabet ikke kan fastsættes, fordi det beror på udfaldet af en auktion eller lignende, må staten eller tjenestemanden kunne

32. U 1933.654 H, 658 H, 660 H.

33. U 1939.492 H.

34. U 1933.679 H og 1935.412 Ø.

35. U 1934.13 H, 1937.801 V.

nedlægge påstand på frifindelse for tiden efter almindelige processuelle regler. Ofte anerkender justitsministeriet erstatningspligten med forbehold af dokumentation for tabets størrelse.

Sag til erstatning af statskassen i anledning af tinglysningen anlægges mod tinglysningsdommeren på statskassens vegne og altid ved landsretten, TL § 30³⁶.

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

Ved TL § 42 g, stk. 3, er erstatningsreglerne i §§ 34-35 gjort anvendelige på fejl i forbindelse med lysning i bilbogen.

En særlig erstatningsregel i § 7 i loven om ændring af tinglysningsloven (lov nr. 281 af 29. april 1992) skal sikre bilbogens troværdighed for så vidt angår pantebreve, der er tinglyst efter de tidligere gældende regler. Ifølge § 7, stk. 1, bevarer pantebreve i biler m.v., som er tinglyst inden lovens ikrafttræden (d.v.s. inden 1. juni 1993), deres gyldighed mod aftaler i god tro og retsfølgning. De ældre tinglyste pantebreve skal imidlertid overføres til bilbogen, og loven forudsætter, at overførelsen kan afsluttes inden 2 år efter lovens ikrafttræden. Den, der efter fristens udløb i god tro erhverver ret over et af de omhandlede køretøjer, har krav på erstatning af statskassen, hvis han lider tab som følge af reglen i § 7, stk. 1, i tilfælde, hvor pantebreve ikke er indført i bilbogen eller er indført fejlagtigt. Ligesom i § 42 g, stk. 3, er TL §§ 34 og 35 gjort anvendelige.

Reglerne i TL §§ 30-35 er ikke anvendelige ved tinglysning angående løsøre og formue i almindelighed, idet der ikke henvises til disse bestemmelser i TL kapitel 7. For så vidt angår statens ansvar for hændelig skade ved tinglysningen, er dette rimeligt begrundet derved, at der ikke er tillagt tinglysningen de samme virkninger som ved lysning angående fast ejendom. Navnlig kan reglen i TL § 27 ikke finde anvendelse, f.eks. ved pantsætning af løsøre. Er der ved lysningen begået fejl, som kan tilregnes tinglysningspersonalet, og der derved er tilføjet nogen et tab, må staten derimod være ansvarlig³⁷.

36. Jfr. foran s. 325 f med note 198.

37. Jfr. U 1983.465 Ø: Hverken § 34 eller § 35 kunne finde direkte eller analog anvendelse i et tilfælde, hvor tinglysningsdommeren havde forsømt at give retsanmærkning på et løsøre pantebrev, idet et personbogsblad var indsat et forkert sted i personbogen. Derimod ansvar efter DL 3-19-2.

KAPITEL X

Om retsmidler imod tinglysnings- afgørelser og afgørelsernes retskraft. Rettelse af tingbogen¹

Som tidligere nævnt er dommerens afgørelser vedrørende tinglysningsvæsenet at anse som en egentlig dommervirksomhed. De af dommeren om tinglysningen trufne afgørelser har derfor retskraft i overensstemmelse med almindelige grundsætninger inden for retsplejen, og indsigelser, som nogen måtte have mod dommerens afgørelser, må i almindelighed gøres gældende ved kære. Adskillige spørgsmål i denne forbindelse kan dog give anledning til tvivl, og adgangen til at omgøre trufne afgørelser er adskilligt mere vidtgående end inden for andre grene af retsplejen.

A. Forespørgsler om ekspeditionsspørgsmål kan ikke påkæres

Så længe der ikke er spørgsmål om egentlige tinglysningsekspeditioner, men kun om besvarelse af forespørgsler til tinglysningsvæsenet, foreligger der ikke ved dommerkontorets besvarelse nogen afgørelse, som kan være genstand for kære², eller som kan binde dommerkontoret med hensyn til den efterfølgende ekspedition. Selv om dommerkontoret har besvaret en forespørgsel derhen, at et givet dokument ikke vil kunne tinglyses, kan dokumentet alligevel anmeldes til lysning, og den derpå følgende afvisning kan påkæres til landsretten inden udløbet af kærefristen, regnet fra den dag, da afgørelsen er meddelt vedkommende. Det samme må gælde i tilfælde, hvor et anmeldt dokument ikke er indført i dagbogen, men straks ved anmeldelsen efter dommerkontorets henstilling er trukket tilbage.

1. Jfr. v. Eyben: Formuerettigheder s. 380 ff.

2. U 1937.955 V. Om et tilfælde, hvor det kunne være tvivlsomt, om et i dagbogen indført dokument ved en telefonsamtale var trukket tilbage eller begæret udlånt, U 1975.1115 V.

En del afgørelser af dommerne, f.eks. af spørgsmålet, om der for flere matr. nr.e skal oprettes et enkelt eller flere ejendomsblade, er af ganske intern karakter og vedrører ingen uden for dommerkontoret. Afgørelser af denne art kan derfor ikke påkæres til landsretten. Er der grund til klage over den måde, hvorpå dommeren i det hele røgter tinglysningens ekspeditions-mæssige side, herunder klage over overskridelse af den for tinglysningen fastsatte frist, kan klagen rettes til justitsministeriet, der fører tilsyn med dommerkontorets ekspedition.

B. Kære til landsret over tinglysningsbeslutninger

De beslutninger af materiel eller formel art, som dommeren træffer i forbindelse med tinglysningen, er derimod genstand for kære til landsretten. Det gælder naturligvis først og fremmest om alle beslutninger om notering eller udslettelse i tingbogen af rettigheder over de faste ejendomme, herunder notering af ejerpant og meddelelse eller ophævelse af retsanmærkning. Men også en række andre afgørelser må om fornødent kunne påkæres. F.eks. antages det af justitsministeriet, at spørgsmålet om fortolkningen af tinglysningslovens og tinglysningsbekendtgørelsens bestemmelser om adgangen til tingbøgerne og tinglysningens øvrige dokumenter i sidste instans træffes af domstolen. Dommerens beslutninger herom må da om fornødent også kunne påkæres til landsret. Også mundtligt tilkendegivne beslutninger kan efter omstændighederne påkæres.

Kære iværksættes ved indgivelsen af kæreskrift til den byret, hvis afgørelse påkæres³. Fristen for kære til landsret er efter TL § 36 2 uger regnet fra meddelelsen om afgørelsen til anmelderen⁴. Hvis kærefristen er udløbet, nytter det ikke at indlevere dokumentet eller fremsætte anmodningen om uskedelighedsattest på ny. Kærefristen regnes fra meddelelsen om den første afgørelse⁵. Med hensyn til kæremålets behandling gælder de almindelige regler i retsplejeloven. Skønt TL § 36 ikke henviser til rpl. § 394, er det antaget, at justitsministeriet kan meddele kæretilladelse, når andragende herom indgives inden 6 måneder, ligesom justitsministeriet kan give tilladelse til yderligere kære fra landsret til Højesteret⁶. Går afgørelsen herefter i de sidstnævnte tilfælde ud på, at dokumentet kan tinglyses, kan dokumentet dog næppe have fortrin for

3. En utr. VLK af 24. juli 1945 har afvist kæren, fordi kæreskriftet efter at være indsendt til landsretten og tilbagesendt til den kærende var for sent indleveret til vedkommende byret, jfr. U 1973.595 V.

4. U 1980.952 Ø.

5. U 1983.636 Ø og 1984.828 V. Om omgørelse af en afgørelse, der går ud på afvisning af et dokument eller nægtelse af at annullere en retsanmærkning, se nedenfor under E og F.

6. U 1937.309 H, 1951.311 H, U 1978.148 H, jfr. 1956.836 H.

rettigheder, der i mellemtiden er erhvervet ved tinglyst retsforfølgning eller aftale i god tro⁷.

C. Trediemands retsmidler efter kærefristens udløb

Der findes ikke i tinglysningsloven bestemmelser om, hvem der kan iværksætte kære. Denne må derfor kunne iværksættes af enhver, der har en retlig interesse i den trufne afgørelse⁸. En landinspektør har ikke procesfuldmagt til at kære på sin klients vegne, jfr. rpl. § 260⁹. Har spørgsmålet mistet praktisk betydning, f.eks. fordi anmelderen har efterkommet et af dommeren stillet krav, kan kære ikke iværksættes for at opnå en afgørelse i princippet¹⁰. Som oftest vil kære blive iværksat af anmelderen; men også andre – navnlig sådanne, der formener, at en stedfunden notering i tingbogen er til præjudice for en dem tilkommende ret over ejendommen – vil kunne rejse kæremål. Det er endog antaget, at tinglysningsdommeren, hvis afgørelse er underkendt ved landsretten, med fornøden tilladelse af justitsministeren kan påkære landsrettens afgørelse til Højesteret¹¹. Dette må dog forudsætte, at det spørgsmål, hvorom der er tvist, har mere almindelig betydning for udførelsen af tinglysningsvæsenets forretninger¹².

Trediemand vil imidlertid ofte for sent få kundskab om en lysning, som han anser til skade for sig. Følgen af, at kærefristen er udløbet, må da være, at han kun vil kunne opnå en rettelse af tingbogen på grundlag af en retsafgørelse om det materielle retsspørgsmål i en sag mod vedkommende retshaver. I tilfælde, hvor dommeren undtagelsesvis er berettiget til at foretage en berigtigelse af fejl i tingbogsnotaterne¹³, må trediemand dog også kunne rette henvendelse til dommeren herom, og hvis henstillingen ikke tages til følge, synes det

7. Således udtrykkeligt den norske tinglysningslov § 10, stk. 2, men derimod Komm. s. 242.

8. Jfr. herved U 1885.318.

9. Jfr. utr. ØLK af 12. juni 1990 (2. afd. 156/90). – Utr. ØLK af 27. november 1992 (2. afd. 261/92): A og B havde i forening gjort udlæg i C's ejendom. Efter at D havde gjort udlæg i A's tilgodehavende, og C havde betalt restgælden til D, blev det førstnævnte udlæg afløst. Advokat E, der havde en utinglyst transport i A's og B's fordring, krævede sammen med B udlægget genindført i tingbogen. B fik medhold, men for E's vedkommende afvistes kæren med den begrundelse, at han ikke var part under kæresagen. Afgørelsen er næppe rigtig.

10. Dette er måske begrundelsen for afgørelsen i U 1937.948 V, jfr. også utr. ØLK af 2. juni 1992 (2. afd. 123/92). Dokumenteres det, at parten har en særlig interesse i at få fastslået, at pantebrevet i første omgang var lovligt anmeldt, må tinglysningsdommeren imidlertid realitetsbehandle sagen.

11. U 1937.309 H, 1951.311 H, 1979.364 H.

12. Jfr. i øvrigt retsrådsudtalelse i U 1920 B 238.

13. Herom nfr. s. 352 ff.

rimeligt at antage, at afgørelsen ikke blot kan påkæres, men at dommeren under en i 1. instans anlagt sag om erstatning for den begåede fejl også kan kendes pligtig til at foretage rettelse af tingbogen¹⁴.

D. Afgørelsen i kæremålet afgør kun tinglysningsspørgsmålet

Under kæresagen kan kun rent tinglysningsmæssige spørgsmål finde deres afgørelse. Landsrettens kendelse fastslår derfor udelukkende, om den stedfundne tinglysning eller anden beslutning vedrørende tinglysning har været berettiget eller ikke på det i sagen foreliggende grundlag, men intet om, hvorvidt en ret, der begæres tinglyst, eller som påstås at være til hinder for lysningen, faktisk består eller ikke¹⁵. Har den trufne afgørelse været rigtig på det på afgørelsens tid foreliggende grundlag, antages det, at afgørelsen ikke ved kæremålet kan ændres på grund af dokumenter, der først fremkommer under dette. Krav om ændring af beslutningen på grund af nye oplysninger må derfor fremsættes i 1. instans for vedkommende tinglysningsdommer¹⁶. Dog gælder det næppe, hvis det oplyses, at grundlaget for lysningen har været urigtigt, idet f.eks. underskriften på det lyste dokument var falsk, eller den formodning for ejendomsret, der er tilvejebragt vedrørende ejerforholdet til bygning på lejet grund, er afsvækket under kæresagen.

E. Om adgangen til at omgøre en afvisning¹⁷

Er et dokument f.eks. afvist fra tingbogen, er det en selvfølge, at den trufne afgørelse kan omgøres af dommeren selv, når den mangel, der medførte afvisning, er afhjulpel. Har afvisning fundet sted, fordi genpart ikke medfulgte, eller fordi udstederen savnede tinglyst adkomst, kan dokumentet anmeldes på

14. U 1966.595 H. En medindstævning af den private modpart synes kun at være nødvendig, hvor sagsøgeren ikke alene støtter påstanden på, at tinglysningen kan og bør omgøres som savnende grundlag, men også på, at de materielle forudsætninger for lysningen ikke har været til stede. Før tinglysningsloven har man dog stillet kravet om, at den private modpart medindstævnedes, U 1919.672 V.

Skal sag anlægges mod den private modpart, kan det hverken være nødvendigt eller tilladeligt at medindstævne tinglysningsdommeren, hvis pligt til berigtigelse af tingbogen først opstår, når dommen begæres tinglyst. I strid hermed antoges det før tinglysningsloven, at dommeren kunne medindstævnes under et søgsmål, hvorunder en person søgtes tilpligtet at tåle udslettelse af en tinglæst ret, jfr. f.eks. U 1919.672 V.

Ved afgørelsen i V.L.T. 1950.319 er det antaget, at berettigelsen af en retsanmærkning, der beroede på en tidligere eller samtidig lysnings rigtighed, kun kunne afgøres ved kære af denne lysning, ikke ved at kære meddelelsen af retsanmærkning.

15. Jfr. f.eks. U 1961.615 V, 1962.801 Ø og 1970.870 Ø, men dog nu U 1964.483 Ø, 1965.19 H.

16. I overensstemmelse hermed må afgørelsen i U 1937.571 V forstås.

17. Jfr. v. Eyben: Formuerettigheder s. 380 f.

ny og tinglyses med retsvirkning fra den fornyede anmeldelse, efter at genpart er tilvejebragt, eller udstederens adkomst er bragt i orden.

En omgørelse af en stedfunden afvisning må også kunne ske uden videre på uændret grundlag, hvis afvisningen skyldes en ren ekspeditionsfejl fra dommerkontorets side. Har dommerkontoret f.eks. afvist et skøde under henvisning til udstederens manglende adkomst, men det oplyses, at man har overset udstederens lyste adkomst, kan det ikke kræves, at ændringen skal ske ved kære. Så snart dommerkontoret er gjort bekendt med fejlen, kan dommeren selv rette den ved på ny at modtage dokumentet. Kun hvis anmelderen lægger vægt på, at retsvirkningen skal regnes fra den første anmeldelse, må han iværksætte kære.

Har anmelderen efter dommerkontorets henstilling trukket dokumentet tilbage, kan beslutningen som foran nævnt ikke påkæres, og dokumentet kan sikkert også anmeldes på ny; skønt henstillingen vel i realiteten er ensbetydende med en afgørelse, hvorefter lysning ikke kan ske, sker afgørelsen dog ikke på grundlag af så indgående overvejelser, at en ændring bør udelukkes, ligesom tyngdepunktet dog retligt ligger deri, at anmelderen opgiver sin lysningsbegæring.

Bortset herfra må det imidlertid antages, at en afvisning fra tingbogen har retskraft, således at den ikke kan omgøres uden ved kære. Det kan i og for sig ikke føre til et andet resultat, at der tilvejebringes nye oplysninger, f.eks. om landsretternes praksis, som overbeviser dommeren om, at afvisningen har været ubegrundet. I tilfælde, hvor der er rejst indsigelse imod lysningen fra trediemands side, er dette særlig klart. Trediemand kan ikke tvinges til at procedere det samme spørgsmål flere gange efter hinanden. Men der synes ikke at være grund til at antage et andet resultat, fordi afgørelsen er truffet uden indblanding af trediemand. Ligesom man ikke kan skabe ny kære adgang ved at indlevere et afvist dokument påny, må afvisningen være til hinder for, at et ganske tilsvarende dokument senere anmeldes på ny, således at dommeren er pligtig til at foretage en ny prøvelse af lysningsspørgsmålet, som kan være genstand for kære til højere ret. Er der fra trediemands side rejst indsigelse mod lysningen, ville trediemand kunne tvinges til at procedere det samme spørgsmål om og om igen. En afgørelse om afvisning synes også at gå ud på, at en ret af den i dokumentet omhandlede beskaffenhed eller et dokument i den foreliggende skikkelse ikke kan tinglyses. At indskrænke retskraften til, at dette stykke papir ikke kan danne grundlag for lysning, synes at være udtryk for en uheldig formalisme.

F. Om ophævelse af retsanmærkning

Er et dokument antaget til lysning, men med en retsanmærkning angående dokumentets prioritetsstilling, må tilsvarende gælde for annullation af retsanmærkningen. Sådan annullation kan finde sted, når der i mellemtiden er tilvejebragt et nyt grundlag, f.eks. aflysning af den præjudicerende ret eller samtykke fra retshaveren, eller det godtgøres, at retsanmærkningen skyldes en klar fejl ved bogføringen eller tolkningen af denne¹⁸. Dersom anmelderen begærer lyst et nyt dokument af samme indhold og samtidig forlanger afløst det tidligere, med anmærkning lyste, er det i en enkelt kendelse forudsat¹⁹, at dommeren skal tage spørgsmålet om retsanmærkningens berettigelse under fornyet overvejelse; dette spørgsmål toges nemlig op til realitetsbehandling under kære af dommerens afgørelse, hvorefter det nye dokument skulle have retsanmærkning svarende til den gamle. Af de grunde, der er nævnt foran ved omtalen af adgangen til at ændre en afgørelse om afvisning, synes den opfattelse, der er udtrykt i kendelsen, dog at være overvejende betænkelig.

Uden for de nævnte tilfælde må det antages, at dommerens meddelelse af en retsanmærkning er en endelig judiciel afgørelse, der kun kan ændres ved kære til landsret. Navnlig bør en anmærkning ikke udslettes, fordi dommeren bliver overbevist om, at den retsopfattelse, hvorefter anmærkningen er givet, har været urigtig.

G. Om berigtigelse af fejlagtig tinglysning. Afgørelsen beror på fejlsens beskaffenhed

Er et dokument tinglyst, står det i almindelighed ikke i dommerens magt at foretage *ændring i den dokumentet meddelte påtegning* om stedfunden lysning. Selv om et tidligere tinglyst dokument måtte være kommet i dommerens besiddelse, kan han i almindelighed ikke uden dokumentindehaverens eller den efter dokumentet berettigedes samtykke foretage nogen ændring i tinglysningspåtegningen, hverken ved udslettelse eller ved tilføjelse af begrænsninger i form af retsanmærkning eller lignende. Dette gælder naturligvis først og fremmest, hvor den stedfundne lysning har været berettiget, men det gøres gældende af udstederen, at den trufne disposition er uforbindende for ham,

18. Se f.eks. det i U 1884.74 omhandlede retstilfælde, hvor det var oplyst, at den ret, hvorom anmærkning var gjort, faktisk var aflæst og fejlagtigt indført på ejendommens folio. En utr. VLK af 14. oktober 1946 udtaler, at dommeren er berettiget til at hæve en retsanmærkning om matrikuleret vej, der var meddelt med urette. Da vejretten dog bestod, burde det ikke ske ved overstregning, men ved en påtegning, der angav grunden til ophævelsen.

19. U 1931.603 Ø.

f.eks. på grund af svig, fejltagelse eller bristende forudsætninger²⁰. Men selv om lysningen har været fejlagtig, f.eks. fordi dommeren har overset en tinglyst hæftelse, om hvilken der burde være givet retsanmærkning, må det samme gælde. Dog må det antages, at indførelsen i tingbogen eller dommerens underskrift på tinglysningspåtegningen ikke udelukker, at stedfundne fejl berigtiges, *inden dokumentet er tilbagesendt til anmelderen*, enten ved udstregning eller ved tilføjelse af retsanmærkning eller lignende. Foreligger der ligefrem *besvigelse* ved benyttelsen af et tinglyst dokument, bør dommeren søge at tilbageholde dokumentet, hvis han er i besiddelse af det.

Som det fremgår af det følgende, kan en ændring af den stedfundne lysning imidlertid foretages, uden at det fremgår af det tinglyste dokument, idet dommeren udsletter eller ændrer den stedfundne notering i tingbogen eller på ejendomsbladet indfører rettigheder, der er uforenelige med den tidligere stedfundne tinglysning. Retten til *ændring i tingbogen* må dog – afset fra rettelser af uvæsentlige fejl i parternes navne og deslige²¹ – holdes inden for snævre rammer og i det væsentlige indskrænkes til tilfælde, hvor andres tinglyste rettigheder gør rettelse absolut påkrævet.

Er et dokument *urigtigt gengivet i tingbogen eller slet ikke indført i denne*, er der udtrykkelig hjemmel for en rettelse foretaget af dommeren selv i TL § 34, jfr. § 20, jfr. foran s. 322 f. Er der ikke i mellemtiden lyst andre dokumenter, er der ingen ulempe forbundet med rettelsen. Rettelsen vil navnlig ikke ændre den ret, som tilkommer modtageren af dokumentet, og som er bestemt af dokumentets eget indhold. Den videregående ret, som måske har været noteret i tingbogen, kan han ikke påberåbe sig. Selv om der senere er tinglyst retsforfølgning i ejendommen, skal denne vige for den tidligere tinglyste ret efter TL § 1, jfr. § 25 uden hensyn til tingbogens udvisende ved retsforfølgningens tinglysning. Tinglyst retsforfølgning, umyndiggørelse eller lignende kan derfor ikke være til hinder for tingbogens berigtigelse. Er der lyst aftale, som er uforenelig med den ret, som ved en forsømmelse ikke er indført i tingbogen, eller som er indført ufuldstændigt, kan det vel være, at en afgørelse af retsforholdet mellem den tidligere og den senere erhverver efter TL § 34 vil falde ud til fordel for den senere. Indtil sådan afgørelse foreligger, må de modstridende rettigheder imidlertid betragtes som ligestillede, og dette bør fremgå af tingbogen. Straks når den begåede fejl opklares, bør der derfor ske tilførsel om den ikke indførte ret i tingbogen²².

20. U 1931.573 V, jfr. 1933.611 Ø, V.L.T. 1950.300; se også Knud Illum i U 1950 B 265 f.

21. U 1930.564 V.

22. Se herom foran s. 322.

Er en lysning foretaget på grundlag af et dokument, der er udstedt af en klart inkompetent person, f.eks. på grund af en tilfældig navnelighed, synes dommeren også at kunne foretage en udslettelse af lysningen uden videre. Før tinglysningsloven krævedes der ved tinglæsning ikke nogen særlig tingbogs-mæssig legitimation. At læsningen var begæret af en inkompetent person, var derfor ingen grund til udslettelse, der kun kunne foregå efter erhvervet dom over den efter dokumentet berettigede, eventuelt tillige over retsskriveren. For aflæsningernes vedkommende krævedes det derimod også før tinglysningsloven, at dokumentudstederen var den ifølge den tidligere tinglæsning berettigede. Ved aflæsning har man været inde på den tanke, at den urigtigt udslektede ret måtte betragtes som aldrig lyst²³. Var dette rigtigt, måtte det være udelukket at genindføre den udslektede ret uden en ny begæring om lysning. Denne opfattelse er dog næppe rigtig; opklares forholdet, inden nogen ved aftale har erhvervet en ret, der strider mod den udslektede, kan genindførelsen ikke volde betænkelighed og kan formentlig foretages i medfør af analogien af TL § 34, jfr. foran s. 324. Selv om der i mellemtiden er lyst andre rettigheder, kan dette dog ikke medføre, at den tidligere lysning er uden retsvirkning, men højst, at TL § 34 kan finde anvendelse. Også i dette tilfælde bør dokumentet uden ny anmeldelse til lysning kunne genindføres på ejendomsbladet²⁴.

Efter af tinglysningsloven har gennemført legitimationskravet også ved tinglysning, synes følgen at måtte være, at også lysninger, der er sket på grundlag af et dokument udstedt af en klart inkompetent person, må kunne omgøres ved udslettelse i tingbogen. Den skete lysning er efter TL § 27, 2. pkt., uden retsvirkning; hvis fejlen ikke berigtiges, vil det kunne medføre, at der ved dispositioner i henhold til tingbogens udvisende pådrages statskassen yderligere ansvar. Er der forvoldt tab ved den urigtige lysning, må den efter dokumentet berettigede vel have ret til erstatning af statskassen; men det kan ikke af den grund være nødvendigt at lade dokumentet henstå udslettet, indtil

23. Foran s. 319 no. 178.

24. Denne fremgangsmåde er udtrykkeligt godkendt med hensyn til en på utilstrækkeligt grundlag udslettet servitut ved højesteretsdommen i U 1939.492, hvor forholdet endda var det, at udslettelsen om end formelt urigtig havde vist sig at være materielt berettiget, jfr. også U 1966.595 H, 1969.800 Ø. Om en ved omskrivningen af realregisteret ved en fejltagelse ikke overført servitut, utr. VLK af 29. juli 1947. – Om U 1955.882 V se foran s. 323 note 191. I tilfælde, der ikke direkte er omfattet af TL § 34, vil man formentlig, når ændringen af tingbogen antages at kunne medføre interessekollisioner og eventuelt erstatningskrav, i praksis henvise den, der ønsker afgørelsen ændret, til kære.

der kan indhentes en erklæring fra den efter dokumentet berettigede eller en dom over ham²⁵.

Er det oplyst, at *underskriften på et dokument er falsk*, bør dokumentet formentlig udslettes, når der forelægges dommeren klare beviser for dets karakter. Som omtalt foran s. 84 f bør et dokument ikke indføres i tingbogen, når dommeren er bekendt med, at underskriften er falsk, uden hensyn til, om der er grund til at antage, at modtageren af dokumentet er i ond eller i god tro. Er det indført i tingbogen, bør det atter udslettes, når det er åbenbart, at dokumentet ikke kan medføre retsvirkning som følge af reglen i TL § 27, 2. pkt., og dets forbliven i tingbogen derfor kun kan afstedkomme tab eller forøgelse af tabet.

Denne regel må for aflysninger føre til, at det på grundlag af en falsk underskrift udslettede dokument genindføres i tingbogen. Princippet i TL § 27, 2. pkt., må medføre, at der ikke kan tillægges aflysningen nogen retsvirkning, og den genindførte ret må derfor have prioritet forud for i mellemtiden stiftede rettigheder. Om anvendelse af princippet i TL § 34 kan der næppe blive spørgsmål, da der ikke ved lysningen af den falske kvittering eller anden udslettelsesbegæring er foretaget nogen fejl fra tinglysningsdommerens side.

Er et dokument lyst med *så væsentlige formelle mangler, at det burde have været afvist*, kan dette forhold i sig selv ikke føre til, at dokumentet udslettes, når man bliver opmærksom på den begåede fejl. Det må allerede være en følge af, at de mange betingelser, der i tinglysningsloven er sat for dokumentets lysning, ikke kan anses som betingelser, hvoraf en stedfunden lysningsvirkning afhænger, men kun som betingelser for, at dommeren må foretage lysning. Selv bestemmelser, hvis virkning udstrækker sig til det materielle retsforhold mellem parterne, får næppe betydning, hvis en fejlagtig lysning er sket; f.eks. kan man næppe udslette et én gang tinglyst skadesløsbrev, som imod den ufravigelse forskrift i TL § 10 ikke indeholder et maksimum for pantegælden. Hvor den under krigen gældende, særlige lovgivning forbød tinglysning af visse ejendomsoverdragelser og pantsætninger, måtte en fejlagtigt foretagen lysning dog stå ved magt. Hvor en tinglysning af pantebreve med retsanmærkning måtte være sket trods ældre, uberigtiget adkomstmangel,

25. Se i denne henseende også afgørelsen i U 1934.950 V. Da et pantebrev for et akkordlån ikke fyldestgjorde lovens fordringer og derfor ikke skulle respekteres af efterpanthaverne, var dommeren pligtig til uden erhvervet dom over panthaveren at ændre tilførslen til tingbogen angående pantebrevets prioritet.

Kapitel X

der burde have medført afvisning²⁶, må tinglysningen med den af retsanmærkningen følgende begrænsning have den sædvanlige retsvirkning²⁷.

En miskendelse af disse synspunkter ligger i en afgørelse, der fastslår, at et pantebrev kunne udslettes, fordi det kun havde kunnet lyses med skødehaverens samtykke, og dennes underskrift på pantebrevet ikke havde været attesteret af vitterlighedsvidner²⁸. Afgørelsen er overordentlig betænkelig. Vel kræver almindelige retshensyn, at visse formelle og materielle krav skal være opfyldt ved tinglysningen; men er et dokument, der ikke lider af sådanne fundamentale mangler, at det medfører ugyldighedsvirkning, sluppet igennem tinglysningsdommerens prøvelse, så må det også have den til lysningen knyttede retsbeskyttelse. Ellers vil følgen blive, at gyldigt stiftede rettigheder, som vedkommende parter har søgt lysning for og med rette anser for lyst, skal kunne miste deres retsgyldighed over for kreditorer og omsætningserhververe. Enten følgen bliver, at man anser staten ansvarlig for den begåede fejl, eller man – i klare tilfælde – vil lægge risikoen på erhververen, fordi han burde indse, at dokumentet var behæftet med mangler, bliver resultatet kun en unødigt retsforstyrrelse.

Mere tvivlsomt er det, hvorledes man skal forholde sig over for *en mangel ved dokumentet, der berører dets gyldighed mellem parterne*. Som omtalt s. 336 er det ikke tinglysningsvæsenets opgave at yde garanti for det tinglyste dokumentets lovlighed; bortset fra tilfælde, hvor det særligt er pålagt dommeren at påse, at dispositionen er lovlig, skal dommeren kun afvise et dokument eller en bestemmelse i et dokument af åbenbart lovstridigt indhold. Tvivl om lovligheden vil derfor ikke kunne lede til en udslettelse. Men skulle et åbenbart lovstridigt dokument ved en fejltagelse være sluppet gennem tinglysningen, synes det at være en naturlig følge af dokumentets virkningsløshed, at det udslettes. Dog skal parterne forinden have lejlighed til at udtale sig²⁹. Men naturligvis må dommeren være mere forsigtig med en udslettelse end med en

26. Jfr. Egmont Andersen i U 1930 B 95. Om dokument om jagtret uden angivelse af den påtaleberettigede U 1981.153 V.

27. Herimod næppe med rette Fr. Vinding Kruse i U 1930 B 131, U 1951 B 163. Et særegent tilfælde om rettelse af tingbogen forelå i sagen U 1951.311 H, hvor der var tvivl om, hvorvidt et skøde i 1889 var tinglyst som servitutstiftende. Først nogle år senere indførtes retten i realregistret, men den slettedes nu som ikke tinglyst. Da Højesteret antog, at skødet var tinglyst som servitutstiftende, afgjordes spørgsmålet ikke i princippet, jfr. Knud Illum i U 1950 B 265.

28. U 1940.822 V.

29. Om brugsaftale i strid med ufravigelige lovbestemmelser U 1972.794 V. Sml. U 1981.563 V, hvor en servitut begæredes afløst med den begrundelse, at den var ugyldig på grund af manglende samtykkeerklæring efter kommuneplanlovens § 36. Hverken TL § 20 eller § 34 fandtes anvendelig.

afvisning. Er der mulighed for, at forholdet kan lovliggøres ved en dispensation, bør en udslettelse næppe ske, uden at der er rettet henvendelse til parterne om at søge en dispensation udvirket, og der er givet dem en rimelig frist til at udvirke dispensation.

Er et dokument tinglyst, uagtet det ikke går ud på at stifte ret over fast ejendom³⁰ eller til trods for, at lysning findes åbenbart overflødig til rettens beskyttelse, må det antages, at dokumentet uden yderligere formaliteter kan udslettes af tingbogen. Dette synes også at kunne støttes på TL § 51, stk. 4, hvorefter rettigheder, der ved TL § 4 er fritaget for tinglysning, ikke overføres til de nye ejendomsblade ved omskrivning af realregistrene til tingbøger.

Om stedfunden rettelse af tingbogen bør der gives meddelelse til dem, hvis retsstilling berøres af rettelsen.

H. Udslettelse af rettigheder efter TL § 20

Efter TL § 20 skal dommeren slette rettigheder, som åbenbart er ophørt. En særlig undersøgelsespligt i så henseende påhviler ham ved anlæggelsen af nye tingbøger, jfr. TL § 51, stk. 3.

Findes der i tingbogen udslettede rettigheder, der må antages at have mistet deres betydning, eller som sandsynligvis er ophørt, eller hvortil der efter al rimelighed ikke længere findes nogen berettiget, skal dommeren ved kundgørelse i Statstidende og et på stedet udbredt dagblad med et varsel på ikke under tre uger indkalde mulige indehavere af de pågældende rettigheder. Endvidere sendes der om muligt indkaldelse til den, der i tingbogen er angivet som den berettigede. Melder der sig ingen inden fristens udløb, skal dommeren udslette retten af tingbogen³¹. Melder der sig nogen, der rejser indsigelse, bør udslettelse kun ske, hvis indsigelsen er åbenbart betydningsløs³².

Endvidere skal dommeren straks foretage rettelse af tingbogen, hvis han bliver opmærksom på fejl i dens gengivelse af aktens dokumenter³³ eller i dens oplysninger om ejendommen.

30. U 1985.48 H.

31. Det synes stridende mod lovordene, når det i afgørelsen i U 1960.997 Ø er antaget, at dommeren, når ingen melder sig, kan skifte standpunkt og nægte at foretage udslettelse.

32. U 1960.997 Ø, jfr. 1935.195 Ø. Det i teksten antagne standpunkt kan måske også forklare den i note 35 nævnte kendelse.

33. U 1984.134 V: Ved omskrivning af realregistre til tingbøger i 1944 blev en ret fejlagtigt slettet på 4 ejendomme. Dommeren genindførte retten på ejendomsbladene i medfør af TL § 20. Landsretten stadfæstede afgørelsen, men anførte § 34 som hjemmel i stedet for § 20. Om indførelsen i tingbogen af ikke i realregistret anførte rettigheder U 1934.143 V, 1951.311 H.

Kapitel X

Rettigheder, der udslettes efter § 20, bliver ligesom rettigheder, der aflyses, efter overgang til edb i tinglysningen overført til et særligt "historisk" register, TL § 17, stk. 4, og § 50 c, stk. 4³⁴.

TL § 20 fastsætter ikke selv noget om *retsvirkningen af, at en ret udslettes*, uagtet det senere godtgøres, at retten faktisk endnu bestod ved udslettelsen³⁵. Af bestemmelsen i TL § 32, der hjemler erstatning af statskassen til den, hvis ret uden egen skyld er udslettet i henhold til TL § 20, men som senere melder sig og godtgør sin ret, kan man slutte, at udslettelsen i hvert fald efter omstændighederne kan føre til, at retten fortabes; melder den berettigede sig, inden nogen præjudicerende ret er lyst, må det dog antages, at dommeren blot kan genindføre retten på ejendomsbladet. Har nogen imidlertid i mellemtiden ved aftale erhvervet en ret, som er uforenelig med den udslettede ret, må den sidstnævnte ret i hvert fald være gået tabt, jfr. grundsætningen i TL § 27³⁶. Derimod kan det betragtes som tvivlsomt, om der er tilstrækkelig grund til at anse retten som bortfaldet i forhold til ejerens kreditorer, der normalt ikke erhverver ret over ejendommen, blot fordi tingbogen udviser en legitimation for skyldneren. Da prioriteten i sin tid ved lysningen er betryggende konstateret, synes spørgsmålet derfor nærmest at måtte besvares benægtende³⁷.

Efter TL § 20 er *initiativet til udslettelse af rettigheder*, der må antages at have mistet deres betydning, tillagt dommeren³⁸, men dette udelukker ikke, at ejeren eller andre i ejendommens retsforhold interesserede kan rette hen-

34. Betingelserne for at udslette rettigheder blev lempet ved lov nr. 281 af 29. april 1992. Også i sin oprindelige affattelse indeholdt TL § 20 hjemmel til at slette rettigheder, der åbenbart er ophørt, eller som må antages at have mistet deres betydning. Men til bestemmelsen om rettigheder, der *sandsynligvis* er ophørt, var knyttet den yderligere betingelse, at den pågældende ret skulle være over 20 år gammel. Desuden blev reglerne om indkaldelse forenklet. I lovens motiver hedder det bl.a., at lempelsen vil kunne få stor betydning i forbindelse med den almindelige gennemgang af samtlige ejendomsblade ved konverteringen af tingbogen til edb. Den forventes navnlig at give anledning til udslettelse af et betydeligt antal servitutter – bl.a. sådanne, som er blevet uaktuelle i forbindelse med lokalplaner o.lign.

35. I U 1964.483 Ø tog landsretten dog under kæremålet stilling til det materielle spørgsmål, om en servitut var bortfaldet på grund af forholdenes forandring, hvilket antoges.

36. At en anden regel gælder om den blotte fejlagtige tingbogsføring, er nævnt foran s. 324. Domsbegrundelsen i afgørelsen U 1953.306 H synes at overse forskellen mellem en rets udslettelse som ikke det udstykkede matr. nr. vedrørende og udslettelse som åbenbart ophørt, idet den anser TL § 34 for anvendelig også i sidstnævnte tilfælde.

37. Anderledes Komm. s. 183 f.

38. Se dog herved U 1964.410 V.

vendelse til dommeren og opfordre ham til at foretage udslettelser. I praksis vil initiativet således ofte udgå fra parterne³⁹.

Er en ret efter sit eget indhold ophørt, idet f.eks. lejetiden er udløbet, kan udslettelse naturligvis altid ske uden videre formaliteter, og uden at det er nødvendigt at påberåbe sig TL § 20. Aflysningen har da rigtigt tinglysningsmæssigt grundlag. Også rettigheder, som ikke er tidsbegrænsede, men som tiden på den ene eller anden måde er løbet fra, kan slettes i tingbogen, f.eks. servitutter, der nu er uden enhver praktisk betydning, fordi den ejendom, hvorpå de hviler, helt har skiftet karakter⁴⁰. Er i ældre tid en ret lyst med anmærkning om manglende adkomst, kan udslettelse ske, når det oplyses, at udstederen faktisk aldrig havde været ejer af ejendommen⁴¹. Som en betingelse for udslettelsen må det kræves, at selve tingbogens indhold og de stedlige forhold understøtter den antagelse, at retten er bortfaldet; ellers ville en tingbogsrettelse efter TL § 20 næsten ganske kunne fortrænge aflysning på grundlag af den berettigedes erklæring eller den ellers nødvendige mortifikation.

Også *pantebreve* vil efter omstændighederne kunne udslettes efter TL § 20. I Sønderjylland har man således udslettet de mange efterhånden helt værdiløse markhypoteker, der var tinglyst i den tyske tid⁴². Hvor TL § 20 begæres anvendt på pantebreve, er forholdet imidlertid ofte det, at man vel kan finde frem til den berettigede og få hans erklæring om rettens bortfald, men vanskeligheden består i, at pantebrevet er bortkommet; ved at gå frem efter TL § 20 kan parterne da undgå den med erhvervelse af mortifikationsdom forbundne forhaling og bekostning⁴³. Ved anvendelsen af TL § 20 på pantebreve må man dog have i erindring, at pantebreve kan overdrages uden tinglysning; selv om parterne i retsforholdet samstemmende forklarer, at pantebrevet er indfriet og bortkommet, er der dog altid en mulighed for, at denne forklaring er urigtig, og panteretten i virkeligheden er transporteret til en trediemand. I reglen vil pantebrevets eget indhold og indholdet af det tinglyste i forbindelse med andre oplysninger ved siden af parternes egen forklaring heller ikke give nogen

39. Jfr. U 1929.773 V, V.L.T. 1950.260, U 1964.410 V, 1966.196 Ø. De med bekendtgørelsen forbundne udgifter kan ifølge jmt.s skr. nr. 140 af 24. september 1927 afholdes af dommerens kontorhold. Efter jmt.s cirkl. nr. 75 af 24. maj 1928 skal de forvaldte udgifter dog dækkes af de private, når udslettelsen sker i privat interesse. I en utr. skr. af 31. oktober 1945 har jmt. godkendt, at dommeren anvendte et beløb af kontorholdet til tilvejebringelse af en ved en påtænkt udrensning påkrævet attest fra en landinspektør om, hvilke parceller nogle hæftelser vedrørte.

40. Jfr. U 1964.483 Ø foran i note 35.

41. U 1936.401 V, 1943.1199 Ø, smh. med U 1930.200 V.

42. U 1927.1014 S med noten, 1928.1101 V.

43. Jfr. herved John Knox i U 1928 B 16 ff og Fr. Vinding Kruse smst. s. 21 f.

begrundet formodning om, at panteretten er bortfaldet⁴⁴. Der må kunne tages et vist hensyn til værdien af panteretten⁴⁵. Man bør imidlertid også tage hensyn til, at loven om mortifikation netop har til hovedformål at fastslå de betingelser, hvorunder et pantebrev kan kendes dødt og magtesløst; en lempelse i disse regler af større rækkevidde bør gennemføres ved en ændring i denne lovs måske vel strenge regler. Man bør derfor anvende TL § 20 på pantebreve med stor varsomhed, og således at der forud for udslettelsen sker indkaldelse af mulige berettigede⁴⁶.

Med hensyn til udlægspant er det antaget, at udlæg, der er over 20 år gammelt, kan udslettes efter TL § 20, stk. 1, idet der henvises til, at den af udlægget flydende ret må være bortfaldet, selv om den fordring, for hvilken udlægget er gjort, måtte være holdt i kraft⁴⁷. En regel af denne art ville utvivlsomt være hensigtsmæssig; men begrundelsen for udslettelsen er dog af tvivlsomt rigtighed, idet der savnes hjemmel til for udlægspant at fravige den almindelige regel, at fordringsforholdets fortsættelse er tilstrækkelig til opretholdelse af panteretten⁴⁸. Det synes derfor sikrest ved udslettelsen af udlæg i hvert fald at anvende TL § 20, stk. 2, navnlig i tilfælde, hvor der eventuelt vil kunne blive spørgsmål om et større erstatningsansvar.

Hvor der foreligger et fyldestgørende dokumentarisk bevis for en tinglyst rets ophør, bør naturligvis almindelige regler om aflysning finde anvendelse og ikke TL § 20⁴⁹. Udslettes udlæg gjort i de sidste tre måneder før skyldnerens konkurs eller arrest på grundlag af fremlagt konkursdekret, bør TL § 20 derfor ikke påberåbes⁵⁰.

44. Jfr. herved U 1938.663 Ø, 1948.559 Ø, men derimod Fr. Vinding Kruse i Juristen 1948.397, jfr. Komm. s. 187, 296.

45. Jfr. utr. VLK af 27. januar 1993, der tillod udslettelse af et ejerpantebrev på 5.000 kr., bl.a. under hensyn til pantebrevets begrænsede størrelse.

46. Jfr. i øvrigt U 1928.99 V, 559 V, 1929.773 V, 1931.352 V, 1942.967 V, 1943.1199 Ø, 1944.1006 V, 1952.201 Ø, 1955.131 V, 1972.1054 Ø, V.L.T. 1955.1, jfr. U 1943.130 V, V.L.T. 1946.257, U 1965.708 V, 1968.377 Ø, 1969.900 V og 919 V, 1981.745 Ø. Om et tilfælde, hvor panteskylden var deponeret, U 1943.1169 H, jfr. foran s. 148 note 275. For en lempeligere praksis Fr. Vinding Kruse i U 1951 B 170.

47. U 1936.375 V, jfr. 1943.130 V, ER 1448, men derimod U 1980.251 V.

48. Jfr. Tingsret s. 487 f. Se herved også jmt.s skr. nr. 265 af 17. september 1907, der forudsætter, at udslettelse af udlæg i almindelighed må ske efter forudgående mortifikation. Holdepunkter for en undtagelse findes heller ikke i den i ER s. 1448 citerede dom i U 1936.797 Ø, idet intet taler for, at fordringen havde været opretholdt.

49. Dog tilsyneladende anderledes i U 1964.410 V.

50. Se dog U 1931.579 V. Sml. v. Eyben: Formuerettigheder s. 318.

I. Notering af adkomst i henhold til TL § 20

I tinglysningspraksis er TL § 20 anvendt ikke alene til udslettelse af gamle rettigheder i tingbogen, men også til at ændre indførslen af adkomster i tingbogen⁵¹. Er der i tiden før tinglysningsloven læst adkomst for en person, hvis hjemmelsmand ikke havde tinglyst adkomst, noteredes vedkommende adkomstbrev med tilføjelse af anmærkning om manglende adkomst for overdrageren. Da bestemmelsen i TL § 10 antages at have tilbagevirkende kraft, måtte følgen blive, at et skøde eller andet dokument, der anmeldes til lysning efter tinglysningsloven, skulle afvises. Da de fleste gamle adkomstmangler faktisk var uden reel betydning, har man ikke forlangt, at den nuværende skødehaver i alle sådanne tilfælde skulle erhverve ejendomsdom, men har i stedet tilladt en udslettelse af anmærkningen om adkomstmangel på grundlag af princippet i TL § 20⁵². På tilsvarende måde har man uden forudgående ejendomsdom noteret adkomst for den, der sidder inde med ejendommen uden nogen art af tinglyst adkomst, men som i meget høj grad kan sandsynliggøre sin ret til ejendommen, navnlig ved langvarig besiddelse i forbindelse med oplysninger om ejendommens erhvervelse⁵³. Endelig bør man også anse notering af adkomst, der finder sted med hensyn til parceller, for hvilke der aldrig har været tinglyst adkomst, som sket i medfør af grundsætningen i TL § 20⁵⁴. I tilfælde, hvor nye ejendomme opstår ved matrikulering, jfr. udstykningslovens § 5, afledes ejerens adkomst ikke i tinglysningsmæssig henseende af den tidligere ejers, og det kan ikke udelukkes, at notering af adkomst sker på grundlag af den meddelelse, som sendes til tinglysningsmyndighederne, idet matrikelmyndighederne kun tilsteder matrikuleringen efter forudgående undersøgelse. Men er der tvist mellem private om forholdet, bør dommeren dog

51. Fr. Vinding Kruse i U 1927 B 241 f, ER s. 1144 f.

52. U 1928.738 V, 1930.720 V, 740 V, 1050 V, 1932.154 V, 1939.347 V. Om afslag på anvendelse af § 20, fordi afhjælpning let kunne ske ved lysning af skifteattest, U 1929.784 V. Det er næppe rigtigt, når Herluf T. Heering i landinspektøren 1951.220 mener, at den citerede praksis er overflødiggjort ved TL § 52 a, der kun kan anvendes på rettigheder, der før tinglysningsloven var fritaget for tinglysning, men ikke når tinglysning var forsømt.

53. U 1931.126 V. En adkomstberigtigelse vil endog kunne ske, hvor en anden senere har erhvervet tinglyst adkomst på den pågældende parcel, men det er tilstrækkeligt bestyrket, at han ikke derved har erhvervet ret til parcellen, der f.eks. kun ved en fejltagelse har været nævnt i hans skøde, U 1930.897 V.

54. Jfr. foran s. 105 f. Om berigtigelse af en ved matrikuleringen stedsfunden notering af, at et areal tilhørte sognets beboere, derhen, at det tilhørte hartkornsejerne, U 1931.122 V.

Kapitel X

næppe uden videre følge matrikelmyndighedernes opfattelse, men selv undersøge grundlaget for noteringen i overensstemmelse med § 20⁵⁵.

J. Berigtigelse i henhold til TL § 52a

Om berigtigelsen af tingbogen med hensyn til rettigheder, der før tinglysningsloven er gyldigt stiftet uden tinglysning se TL § 52 a og foran s. 105 f.

55. Se herved U 1936.592 V, jfr. Knud Illum i U 1947 B 22 ff.

KAPITEL XI

Tinglysning i bilbogen og personbogen

A. I hvilke tilfælde sker tinglysning?

Før tinglysningsloven foreskrev en række spredte lovbestemmelser tinglysning af særlige rettigheder over enkelte løsørestande eller af indskrænkninger i en persons rådighed over hans formue i almindelighed. Men desuden antoges det, at der var en almindelig adgang til at lade aftaler og andre retsstiftende dokumenter, f.eks. købekontrakter angående løsøre eller arveafkald, tinglyse, skønt sådan læsning ikke var påbudt og derfor næppe heller medførte synderlig retsvirkning. Efter tinglysningsloven kan lysning vedrørende løsøre og formue derimod kun ske i de tilfælde, hvor sådan lysning er påbudt ved tinglysningsloven eller ved bestemmelse i andre love, jfr. TL § 43¹. Tinglysningen omfatter herefter ejendomsforbehold, underpant og – såfremt skyldneren ikke er berøvet rådigheden over køretøjet – tillige retsforfølgning i motorkøretøjer, påhængs- og sættevogne til biler samt campingvogne, jfr. TL kapitel 6 a. Ved lov nr. 153 af 8. marts 1994 er dog indsat et nyt stk. 2 i § 42 d, hvorefter ejendomsforbehold i de anførte motorkøretøjer m.m. ikke skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod retsforfølgning, hvis køretøjet hverken er eller tidligere har været registreret i Centralregisteret for Motorkøretøjer. Det gælder dog ikke, hvis motorkøretøjet fritages for registrering. Bestemmelsens formål er navnlig at fritage bilimportørernes konsignationsforbehold ved levering af fabriksnye biler til bilforhandlere for lysning. Endvidere tinglyses underpant i

1. Jfr. Østre Landsrets kendelse, refereret i Fuldmægtigen 1992.128. Ikke hjemmel til tinglysning af deklaration om forbud mod pantsætning efter TL § 47 b, stk. 2.

øvrigt løsøre², jfr. TL §§ 47 og 47 b, stk. 2, umyndiggørelse og lavværgemål, TL § 48, stk. 1, smh. med myndighedslovens § 4, jfr. § 56, ægtepagter i henhold til TL § 53, stk. 2, jfr. TL § 49, bosondring, jfr. lov om ægteskabets retsvirkninger § 43, fratagelse af retten til at disponere på begge ægtefællers vegne, jfr. lov om ægteskabets retsvirkninger § 12, stk. 3, smh. med TL § 53, stk. 2, rådighedsfratagelse efter skiftelovens § 66 og beskikkelse af værge i forbindelse med beslaglæggelse af en sigtets hele formue, rpl. § 802.

B. Tinglysningsstedet

Medens tinglysningsstedet ved fast ejendom bestemmes ved ejendommens beliggenhed, sker lysning i bilbogen for hele landet ved retten i Århus, jfr. TL § 42 e. Lysning i personbogen fandt indtil 1. april 1994 sted, hvor den person, dokumentet vedrørte, havde sit personlige værneting³. I h.t. lov nr. 281 af 29.4.1992 om ændring af tinglysningsloven og retsafgiftsloven m.v. er denne retstilstand imidlertid ændret, idet der i tinglysningsloven ved § 43 a er indsat en bestemmelse om, at der føres en central personbog for hele landet ved retten i Århus. Ændringen løser en del problemer, der var knyttet til den tidligere ordning. Således kunne det være vanskeligt at sikre sig ved eftersyn i personbogen, fordi der ikke foretoges fornyet lysning, når den person, lysningen vedrørte, flyttede. Dette problem kunne vel på det praktisk vigtigste område – løsørepantsætning – være løst derved, at justitsministeren havde benyttet hjemlen i TL § 47, stk. 6, som formuleret før lovændringen til at oprette et hele landet omfattende register. Når man i stedet har valgt at centralisere tinglysning i personbogen i Århus, hænger det sammen med den samtidige overgang til edb i tinglysningen, idet ikke alle tinglysningskontorer har det fornødne edb-udstyr. Ifølge justitsministeriets bemærkninger til lovforslaget

2. Dog ikke skibe, som kan registreres i skibsregistret, jfr. lovbkg. nr. 742 af 10.9.1993 § 47. Se U 1985.443 V om krav om dokumentation for, at en motorsejler ikke kunne optages i skibsregistret. Underpantsætning efter løsørereglerne kan ej heller finde sted f.s.v. angår luftfartøjer, for hvilke rettigheder sikres i medfør af lovbkg. nr. 620 af 15.9.1986 § 1. Med hensyn til afgrænsningen over for fast ejendom henvises til den i kapitel 2 note 4 anførte litteratur. Bygninger og bygningsbestanddele, der skal pantsættes efter reglerne om fast ejendom, kan ikke pantsættes efter TL § 47, jfr. LPK s. 390. Jfr. om vindmøller, der må sidestilles med bygninger, U 1993.191 V og forudsætningsvis Østre Landsrets utrykte kendelse af 15.10.1991 i kære nr. 195/1991, 2. afd. Se tillige John Feilberg i U 1992 B 382 med kritik af afgørelsen U 1991.447 V. Om pantsætning af campinghytter se Vestre Landsrets utrykte kendelse af 3.7.1991 i kære nr. 891/1991, 6. afdeling. Pant i campinghytter på 23 m² anbragt uden fast sokkel kunne ikke tinglyses efter TL § 47.
3. Med hensyn til den nærmere bestemmelse heraf henvises til 6. udg. af denne bog s. 374 note 2.

kan det imidlertid på et senere tidspunkt – når dette problem er afhjulpet – overvejes igen at decentralisere tinglysning i personbogen. Bliver dette aktuelt, vil man imidlertid opretholde forespørgselsadgangen til et centralt terminal-informationssystem.

Indførelse af en central personbog rejser spørgsmål med hensyn til tinglysning af høstpantebreve. Disse tinglyses efter lov om høstpant § 6, stk. 2, efter reglerne om tinglysning af underpant i løsøre. Såfremt pantsætter er ejer af ejendommen, skal der tillige foretages notering på ejendommens blad i tingbogen. Tinglysningspersonalet sørger selv for, at høstpantebreve, der anmeldes til tinglysning i personbogen, tillige noteres i tingbogen, når sådan notering er foreskrevet. Denne ordning forudsættes videreført, således at tinglysningspersonalet ved retten i Århus giver besked til det tinglysningskontor, i hvis retskreds den pågældende ejendom ligger, jfr. bkg. om t. i p. § 20, stk. 2.

En panteret i løsøre kan i almindelighed ikke blive berørt af, at pantsætteren afhænder pantet til trediemand. Men hvis panthaveren tiltræder en sådan overdragelse, eller han efter at være blevet vidende om overdragelsen forsømmer at gøre sin panteret gældende, synes han at kunne miste sin panteret, såfremt der ikke sker fornyet tinglysning af denne⁴. Den fornyede lysning antages ikke at kunne ske ved lysning af en påtegning om gældsovertagelse på pantebrevet, men efter praksis skal der oprettes et nyt pantebrev med den nye ejer som pantsætter.

Boede den tidligere og den nye ejer i hver sin retskreds, var dette tidligere en nødvendig konsekvens af, at lysning skulle ske ved ejerens personlige værneting⁵. Reglen antoges imidlertid at gælde, selvom den nye ejer havde samme personlige værneting⁶, og centraliseringen af tinglysningen i Århus fører derfor næppe til ændringer på dette område.

Kravet om fornyet lysning har sammenhæng med personbogens indretning, idet man bør kunne finde frem til en underpantsætning ud fra kendskab til den aktuelle ejer.

Derimod synes det forhold, at bilbogen er et realregister, hvor nøglen til informationssystemet er stelnummeret, at måtte medføre, at panthaver kan bevare sin panteret efter afhændelsen uden fornyet lysning, og at en eventuel lysning af en gældsovertagelse kan finde sted i form af lysning af en påtegning på pantebrevet i lighed med, hvad der er tilfældet ved overtagelse af pantegæld i fast ejendom.

4. Jfr. U 1951.835 Ø og 1989.649 Ø.

5. Jfr. U 1979.1078 V.

6. Jfr. U 1982.188 V og U 1985.971 V.

C. Formelle tinglysningsforskrifter

De til lysning anmeldte dokumenter skal øverst på første side angive anmelderens navn, adresse og eventuelle telefonnummer, TL § 43 b, stk. 1, og bkg. om t. i p. § 6, stk. 2, nr. 1. For dokumenter, der anmeldes til bilbogen, se bkg. om t. i b. § 6, stk. 2, nr. 1. De indføres i dagbogen i overensstemmelse med reglerne i bkg. om t. i p. og bkg. om t. i b. kap. 2⁷. Pantebreve, herunder skadesløsbreve, i løsøre og høstpantebreve skal være oprettet på justitsministeriets pantebrevsformularer, jfr. nærmere bkg. om t. i p. § 4, stk. 1-3, og bkg. om t. i b. § 4, stk. 1. En række krav til pantebrevets nærmere udformning og bestemmelser om, hvilke oplysninger det skal indeholde, fremgår af bkg. om t. i b. §§ 5, 6 og 7 samt bkg. om t. i p. §§ 5, 6, 7 og 8. Også dokumenter vedrørende ejendomsforbehold og retsforfølgning, der tinglyses i bilbogen, er standardiserede, jfr. nærmere bkg. om t. i b. § 4, stk. 2 og 3, og §§ 8 og 9.

Ægtepagter og dokumenter vedrørende bosondringer eller rådighedsindskrænkninger i medfør af § 12 i lov om ægteskabets retsvirkninger samt erklæringer om umyndiggørelse, lavværgemål og rådighedsfratagelse i henhold til § 66 i skifteloven skal indeholde oplysning om henholdsvis parternes eller pågældende persons samt værges eller lavværges navn, adresse og cpr-nummer, bkg. om t. i p. § 12.

Efter indførelsen i dagbogen indføres dokumentet i personbogen eller bilbogen, og først dermed er det at anse som tinglyst, men med retsvirkning fra anmeldelsen, TL §§ 42 g og 46, smh. foran s. 275 f. Ved lov 281/1992 har TL § 46 fået en ny formulering, idet et dokument nu først anses for tinglyst, når det er indført i personbogen og udleveret eller afsendt fra tinglysningskontoret. Tilsvarende bestemmelse findes i § 42 g om tinglysning i bilbogen. Det er uklart, hvad meningen med denne ændring er. I betænkning 1190/1990 s. 80 anføres, at reglen "gælder for fast ejendom udtrykkeligt for gyldighedsvirkningen efter § 27, men må også antages at gælde for prioritetsvirkningen efter § 1". Da imidlertid rettighedshavere i konflikter, der reguleres af TL § 1, har krav på, at dokumentet tinglyses, når de opfylder eksstinktionsbetingelserne ved anmeldelsen, er udsagnet om tidspunktet for prioritetsvirkningens indtræden i forbindelse med lysning af rettigheder over fast ejendom næppe rigtig. TL § 27 indebærer en begrænset undtagelse fra reglen i TL § 5 om, at den gode tro skal foreligge ved anmeldelsen, men en regel svarende til § 27 findes

7. Bil- og personbogen har den praksis, at dokumenter, der anmeldes til tinglysning, indføres i dagbogen hverdagen efter, at de er modtaget. Denne praksis synes uhjemlet og i strid med tinglysningsloven, jfr. Anders Ørgaard i Advokaten 1994.43.

netop ikke vedrørende løsøre⁸. Såvel personbog som bilbog føres på edb. Ved tinglysningen indføres rettighedens art, anmeldelsesdato, dagbogsnummer og anmelders navn og adresse samt visse af de i bkg. om t. i p. §§ 7, 8 og 10 og bkg. om t. i b. §§ 6, 7, 8, 9 og 10 anførte oplysninger, jfr. nærmere bkg. om t. i p. § 20 og bkg. om t. i b. § 14. I bilbogen registreres retten med udgangspunkt i bilens stelnummer, og i personbogen kan søges ud fra cpr-nummer.

For indførelsen i personbogen af de her omhandlede tinglyste dokumenter fastsættes en frist af 10 dage fra indførelsen i dagbogen, TL § 44, stk. 2. Samtidig med indførelsen i personbogen forsynes dokumentet med tinglysningspåtegning, der indeholder ordet "lyst" med tilføjelse af anmeldelsesdag og dagsbogsnummer.

Der leveres kun genpart af ægtepagter, jfr. TL § 43 b, stk. 2.

D. Om anvendelse af de for tinglysning vedrørende fast ejendom gældende regler

Ved bestemmelsen i TL § 43 b, stk. 2, er bl.a. bestemmelsen i TL § 10, stk. 1, gjort anvendelig ved lysning af dokumenter vedrørende løsøre. Hvad der ligger heri, er ikke ganske indlysende, da § 10, stk. 1, navnlig fastslår kravet om en sammenhængende adkomstrække ved lysninger vedrørende fast ejendom. For lysninger angående løsøre giver personbogen netop ikke grundlag for at prøve vedkommende persons adkomst til de genstande, som tinglysningen vedrører, fordi langt fra alle rettigheder over løsøre skal og kan tinglyses, og genstandene desuden vanskeligt kan identificeres med sikkerhed. Tinglysning vedrørende løsøre har ikke som ved fast ejendom til formål at skabe en almindelig betryggelse for, at den tinglyste ret er retsgyldigt stiftet; den tilsigter først og fremmest at give retten fornøden vitterlighed og notoritet. Dette må gøre en betydelig forskel med hensyn til prøvelsen af dokumentudstederens beføjelse.

Tilsvarende gælder til dels også, for så vidt som TL § 43 b, stk. 3, bestemmer, at hvad der i TL §§ 15 og 16 er fastsat om prøvelse ud fra og indførelse i tingbogen, finder tilsvarende anvendelse. Medens dommeren ved lysning angående fast ejendom skal påse, at dokumentudstederen eller den, dokumentet vedrører, har tinglyst adkomst, kan man ud fra personbogen højst konstatere hindringer for dispositionen i enkelte tilfælde.

8. Se også foran s. 221. At retsvirkningen regnes fra anmeldelsen, gælder også, selv om genstanden først senere kommer til eksistens eller erhverves af pantsætteren. Ny lysning kan derfor heller ikke kræves, selv om genstande har været overdraget pantkøberen og derefter er generhvervet af pantsætteren med aftale om panterettens bevarelse. Ej heller fordringen behøver at være kommet til eksistens ved tinglysningen, foran s. 281 ff.

Kapitel XI

Meningen med de anførte bestemmelser må være den, at de for tinglysningsgrundlaget og dommerens prøvelsespligt ved fast ejendom gældende regler skal finde tillem্পning i den udstrækning, hvori det er foreneligt med lysningens karakter ved løsøre og rådighed i almindelighed. Herefter skal dommeren – uanset TL § 10, stk. 1, og § 15, stk. 2, smh. med § 43 b, stk. 2 og 3 – som regel ikke foretage nogen som helst prøvelse af, om f.eks. ustederen af et pantebrev med pant i løsøre er berettiget til at råde over løsøret i den angivne retning⁹. Selv den begrænsede regel, at lysning ikke må ske, når det af selve dokumentet fremgår, at pantsætteren savner berettigelse til det pantsatte, er næppe til at fastholde, i hvert fald ikke undtagelsesfrit. Pantsætningen kan have karakter af dispositioner over forventet fremtidig erhvervelse. Undtagelse herfra må gøres, dersom der tidligere er sket tinglysning af underpant fra samme ejer i det samme løsøre, i hvilket tilfælde pantebrevet bør have retsanmærkning om den tidligere lysning¹⁰. Er det efter pantebrevene ikke klart, om løsøret er identisk med det tidligere pantsatte, bør retsanmærkning formentlig også gives¹¹. Derimod behøver dommeren ikke tage noget hensyn til, at en anden person tidligere har givet pant i den samme genstand¹², eller til, at pantsætteren f.eks. ved en i afdelingen for ægtepagter lyst ægtepagt har overdraget løsøret til sin ægtefælle. Den herved stiftede tilstand kan – dens gyldighed forudsat – dog være ændret ved senere i forhold til personbogen ukontrollable, gyldige dispositioner. Det kan næppe engang antages, at dommeren er pligtig at efterse afdelingen for rådighedsindskrækningen for at konstatere, om der her skulle være lyst umyndiggørelse, arrest eller anden hindring for pantsætningen. Først når talen er om lysning af ændringer i en tinglyst ret eller aflysning, må dommeren naturligvis stille krav om, at kvittering eller moderationspåtegning er underskrevet af den, som er berettiget efter det tidligere tinglyste dokument, og for negotiable pantebreve samt

9. Egmont Andersen i U 1936 B 187 ff. For bilbogens vedkommende finder en vis prøvelse sted, idet der gives anmærkning, hvis køretøjet ikke er registreret i Centralregistret for Motorkøretøjer, hvis den registrerede ejer er en anden end den på dokumentet angivne, hvis det til stelnummeret svarende registreringsnummer er et andet end det på dokumentet angivne, eller hvis dokumentets oplysninger i øvrigt afviger væsentligt fra nævnte registers oplysninger, jfr. TL § 42 f, stk. 2.

10. Jfr. J.U.V. 611 og U 1983.465 Ø.

11. TL § 40 er ikke anvendelig på løsørepanter; i overensstemmelse med den før TL gældende ret må det derfor antages, at oprykning sker ved indfrielse på forprioriteter, jfr. dog Fr. Vinding Kruse i U 1951 B 170 og Komm. s. 303. En ombytning af lånet på forprioriteten kan vel som almindelig regel finde sted. Men da dommeren ikke af personbogen kan se, om forprioriteten endnu består, vil det være rimeligt at give anmærkning om, at der er lyst efterprioritet i det samme løsøre.

12. Anderledes dog m.h.t. rettigheder, tinglyst i bilbogen.

ejerpantebreve kræve forelagt pantebrevet ved lysningen, TL § 11, stk. 2, jfr. § 43 b, stk. 2.

En følge af, at dommeren ikke skal prøve dokumentudstederens adkomst, må være, at der ikke heller kan blive spørgsmål om efter TL § 15, stk. 2, at afvise et dokument, fordi udstederen har undladt at angive en betingelse for sin adkomst i det til tinglysning anmeldte dokument. Pantebrev i løsøre bør derfor næppe afvises, selv om det måtte være dommeren bekendt, at den pantsatte genstand var erhvervet ved køb på afbetaling uden at være fuldt betalt. Dette forhold berører heller ikke pantsætningens gyldighed, men eventuelt dens prioritet. Dommeren må derimod eventuelt underrette panthaveren, hvis han har grund til at tro, at der foreligger et bedrageri.

Ved tinglysningen af et offentligt dokument må dommeren påse udstederens fuldmagt. Med hensyn til prøvelsen af berettigelsen til privat dokument udstedt ved fuldmagt, må det på tilsvarende måde påses, at fuldmagt foreligger, og at dispositionen falder inden for udstederens fuldmagt¹³. Men hensyn til prøvelsen af berettigelsen til at handle på en forenings, et selskabs eller en anden institutions vegne gælder i det hele taget tilsvarende regler som ved dispositioner over fast ejendom¹⁴.

Også ved løsøre må et dokument afvises, når dets lysning er åbenbart overflødig¹⁵, men enhver rimelig tvivl herom må falde ud til fordel for lysning. Man har derfor fastslået, at et dokument, der hjemlede specificeret pant, ikke kunne afvises med den begrundelse, at dommeren med rimelighed antog, at de pantsatte genstande allerede var omfattet af samme panthavers panteret i den faste ejendom efter TL § 37¹⁶. Afvises må ligeledes pantebreve, der giver pant i alt, hvad skyldneren ejer eller ejendes vorder, og, hvor særlig hjemmel

13. U 1938.199 Ø, 1973.619 Ø, 1988.88 Ø. I Vestre Landsrets utrykte kendelse af 21.1. 1993 havde tinglysningsdommeren afvist et løsøreejerpantebrev, underskrevet af bestyrelsesformanden for en forening, idet han fandt, at pantsætningen var en så indgribende foranstaltning, at et flertal af bestyrelsen måtte tiltræde den. Vestre Landsret ændrede afgørelsen, da foreningens vedtægter legitimerede bestyrelsens formand til på egen hånd at løsørepantsætte foreningens driftsinventar og driftsmateriel.

14. Foran s. 113 ff.

15. Jfr. U 1939.1170 Ø, hvorefter et af en forpagter udstedt pantebrev afvises, idet enten tidligere givet pant omfattede fordringen, eller pantsætningen var i strid med konkursloven af 1872 § 152. Se også U 1933.326 V, 1965.908 Ø.

16. V.L.T. 1938.219.

ikke er til stede¹⁷, pant er givet i tingsindbegreb. Det samme gælder om panteret i genstande, der er egentlige bestanddele af fast ejendom, f.eks. det til en fast ejendom hørende centralvarmeanlæg¹⁸. Derimod udelukker det ikke pantsætning efter løsrereglerne, at genstanden efter TL § 37 er tilhørende til fast ejendom¹⁹. I betegnelsen "løsøre" ligger derimod ikke nogen begrænsning til sådanne ting, der i daglig tale kaldes løsøre. Også pant i rettigheder såsom en forfatterret, en ophavsret eller en forretnings good-will²⁰ kan indrømmes efter løsrereglerne. Men ejendommeligt er det, at også lejerettigheder over fast ejendom antages at kunne pantsættes efter samme regler, uagtet TL § 1 synes at kræve panteret i leje af fast ejendom tinglyst efter de almindelige regler om rettigheder over sådanne ejendomme. Et praktisk behov for lysning efter

17. Særreglen herom i KL § 152, stk. 2, blev ved lov nr. 177 af 29. april 1960 affattet således: "Når en erhvervsvirksomhed drives fra lejet ejendom, kan indehaveren uanset bestemmelsen i stk. 1 pantsætte det til virksomheden hørende driftsinventar og driftsmateriel – derunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art – og ved landejendomme tillige den til ejendommen hørende besætning, gødning, afgrøder og andre frembringelser. Pantsætningen er ikke til hinder for, at de nævnte genstande udskilles ifølge en regelmæssig drift af virksomheden", se nu TL § 47 b.
18. Jfr. foran i note 2. Se tillige U 1962.894 V. I tidligere udgaver har Illum kritiseret afgørelsen U 1964.746 Ø, der tillader en forpagter at løsørepantsætte den på roden værende afgrøde, ud fra den betragtning, at afgørelsen strider mod enhedsprincippet i TL § 10, stk. 1. Denne kritik er imidlertid næppe holdbar, da bestanddele, som tilhører en anden end grundens ejer, næppe er omfattet af princippet om ejendommens enhed, jfr. H. Krag Jespersen: Ejendomsbestanddele og tilbehørspant s. 19 og forudsætningsvis U 1984.829 V. Se tillige U 1993.191 V.
19. Jfr. Knud Illum: Fast ejendom s. 112 f. L.c. samt i Tinglysning, 6. udg., s. 381 note 24 anføres, at såfremt pant i specificeret løsøre og i ejendommen med tilhørende lyses samme dag, må panterettighederne f.s.v. angår løsøret være ligestillede. Denne opfattelse er næppe holdbar, da TL § 37 ikke er nogen eksstinktionsregel, hvorfor en løsørepanteret, der er *stiftet*, inden de pantsatte genstande er grebet af ejendomsphantet, ikke tiltrænger sikring i forhold til ejendomsphantaver, der vil påberåbe sig § 37, jfr. H. Krag Jespersen: Ejendomsbestanddele og tilbehørspant s. 171 ff. Se derimod VLD af 9.2.1983 (VI 1632/1981), hvor løsørepanteretten tilsidesættes i forhold til ejendomsphantehaveren, fordi løsørephantebrevet *ikke* var blevet *underskrevet* af pantsætter, forinden den pågældende mejetærsker indgik på pantsætters landejendom. Jfr. tillige Ørgaard og Martensen: Tinglysningslovens § 38 s. 39. Om løsørephant i tilbehørsgenstande må der ikke ske notering på den faste ejendoms blad, V.L.T. 1941.275, sml. U 1964.167 V. For så vidt angår tilhørende efter § 38, bør pantebrevet i hvert fald kun afvises, hvis anvendelsen af § 38 er uomtvistelig.
20. Se f.eks. V.L.T. 1955.211 og U 1964.167 V. I en periode har man i retspraksis været inde på, at pant i good-will kun skulle kunne tinglyses, når pantsætningen skete i forbindelse med pantsætning af overdragelige lejerettigheder, jfr. f.eks. U 1989.609 Ø og U 1990.643 V. Kritisk heroverfor Erik Werlauff i Juristen 1991.165 ff. Nævnte praksis er nu forladt, idet Højesteret ved afgørelsen U 1993.392 har ændret afgørelsen U 1992.185 V. Om underpantsætning af edb se Hanne Bender i U 1993 B 420 ff.

løsrereglerne foreligger navnlig, når lejeaftalen ikke kan lyses efter TL § 3, eller den indeholder forbud imod tinglysning²¹.

Endvidere må et dokument afvises, hvis det med sikkerhed kan antages, at det af andre grunde ikke afføder retsvirkning. F.eks. er en ægtepagt, hvis indhold var i strid med lov om ægteskabs retsvirkninger § 28, afvist²², og det samme gælder en ægtepagt, som anmeldtes til tinglysning efter hustruens død²³. Et pantebrev i løsøre, der i strid med forskriften i TL § 47, stk. 5, giver underpant i fordringer, afvises²⁴. Afvisning er ligeledes sket af pant i retten ifølge en forpagtningskontrakt, der ikke kunne have gyldighed uden landbrugsministeriets samtykke, idet det antoges, at panterettens gyldige stiftelse var afhængig af, at forpagtningskontrakten var gyldig²⁵.

Af særlig betydning er det for lysning af pantebreve, at forskriften i TL § 10, hvorefter dokumentets indhold skal være endeligt fastsat, og den heri indlagte regel, at dokumentet skal have fornøden klarhed, også gælder for lysninger efter TL kap. 7. Det antages derfor i retspraksis, at pantebrevet – bortset fra de tilfælde, i hvilke TL § 47 b giver hjemmel for pantsætning af tingsindbegreb – må angive de pantsatte genstande på en sådan måde, at det er muligt med nogenlunde sikkerhed at identificere genstandene på grundlag af denne angivelse²⁶. Den første trykte afgørelse efter tinglysningsloven, der går i denne retning²⁷, støtter sit resultat på konkursloven af 1872 § 152, jfr. nu TL § 47 b, idet det udtales i kendelsen, at reglen i denne lovbestemmelse ikke bliver uanvendelig, alene fordi antallet af "de ensartede eller til fælles brug bestemte ting" opgives med udeladelse af det for et sådant tingsindbegreb sædvanligt benyttede navn. Dommens præmisser er imidlertid for så vidt misvisende, som det næppe kan have været parternes mening at give pant i en skiftende besætning, men i 5 bestemte dyr, og det kan da ikke udelukke pantsætningens gyldighed, at de samtidig udgør en samling af ensartede genstande, in concreto

21. U 1939.1158 Ø, 1946.1022 Ø, v. Eyben: Panterrettigheder s. 344.

22. U 1991.125 V.

23. U 1966.80 H.

24. U 1935.1102 V. En interessentskabsanpart er formentlig en fordring og kan derfor ikke pantsættes efter TL § 47. U 1966.685 H, kommenteret af Spleth i U 1967 B 57 f, holder spørgsmålet åbent, men se nu Vestre Landsrets kendelse, refereret i Fuldmægtigen 1991.57. Til pant i fordringer kan ikke henregnes pant i et under ejendomsforbehold købt automobil eller i retten til at blive ejer af et sådant, jfr. herved også U 1929.1137 Ø og U 1966.73 H, jfr. Rørdam og Carstensen s. 366 ff. Til TL § 47, stk. 5, se tillige U 1986.858 H og 1984.1009 V, der accepterer accessorisk underpantsætning af indtægter af pantet. Anderledes U 1984.131 V.

25. U 1949.153 V.

26. Jfr. foran s. 100 ff og LPK s. 391 f.

27. U 1931.579 V.

Kapitel XI

"fem køer af blandet korthornsrace". Et krav om så vidt muligt klar angivelse af det pantsatte må derfor støttes ikke så meget på TL § 47 b som på grund-sætningen i TL § 10, stk. 3.

I så henseende gælder det imidlertid for fast ejendoms vedkommende, at det ikke kan kræves, at dokumentets indhold skal fremgå udtømmende af det tinglyste dokument. Det kan derfor ikke heller ved løsøre udelukke pantsætningens gyldighed, at den pantsatte genstand, f.eks. en hest eller et møbel, kun kan identificeres ved fremskaffelsen af oplysninger om, hvilken til beskrivelsen svarende genstand pantsætteren besad på den tid, pantsætningen skete, og som han havde for øje ved pantebrevets udstedelse. Man er derfor i praksis gået temmelig vidt, når man f.eks. for lysning af pantebrev i dyr har stillet krav om, at dyrene skulle mærkes på en særlig måde, hvortil der henvistes i pantebrevet²⁸. Det må herved erindres, at tinglysningen ikke giver panthaveren nogen sikkerhed for, at han senere kan påvise, hvilken genstand han har pant i. Hvor den pantsatte genstand er vanskelig at beskrive, nøjes man da også med en mere almindeligt holdt beskrivelse deraf²⁹. Det er heller ikke rigtigt, når det i en afgørelse siges, at der kun vil kunne gives underpant i løsøre, for så vidt som de pantsatte genstande *i videst muligt omfang* i pantebrevet er betegnede på en måde, der tilstrækkeligt adskiller dem fra andre effekter af tilsvarende art³⁰. Hvad der kan kræves, er blot, at der findes en sådan angivelse af de pantsatte genstande, som opfylder rimelige krav til

28. U 1933.960 V. Med hensyn til heste accepteres dog en almindelig beskrivelse, der i og for sig også kan passe på andre dyr, f.eks. en "rød folet hoppe 9 år", jfr. U 1933.960 V, jfr. V.L.T. 1945.232.

29. U 1943.166 Ø. 1944.399 Ø tørv og tørvevogne, 1945.992 Ø forskelligt restaurationsinventar, U 1987.837 V "400 tons indkøbt korn, beroende i en Harvestor silo på adressen ...", U 1992.768 Ø om fritidsbåd, beskrevet med typebetegnelse, årgang, motortype, farve og mål, men uden bygge- og motornummer, der ikke fandtes.

30. U 1944.158 Ø.

klarhed³¹. Er et pantebrev tinglyst, kan det næppe antages, at pantsætningen kan erklæres for ugyldig på grund af mangler ved det pantsattes betegnelse, hvis identiteten i øvrigt kan bevises³². Er problemet, at der er uklarhed om aftalens rette forståelse, sker afvisning³³. Da bilbogen er et realregister, må der stilles krav om helt klar specifikation i forbindelse med anmeldelse af dokumenter til tinglysning i denne. Se herom bkg. om t. i b. § 6.

Efter TL § 43 b, stk. 2, jfr. § 10, stk. 2, er reglerne om, at underskriften på et pantebrev skal bekræftes af vitterlighedsvidner eller af en advokat, også anvendelige på pantebreve, der giver pant i løsøre³⁴. Ved tinglysning i bilbogen skal tillige dokumenter om ejendomsforbehold bekræftes af vitterlighedsvidner, jfr. § 42 e, stk. 3. Forskriften i TL § 10, stk. 3, om angivelse af maksimum for skadesløsbreve finder også anvendelse ved pant i løsøre. Også ejerpantebreve, der giver pant i løsøre, kan modtages til tinglysning³⁵. Skønt sådanne pantebreve ikke er negotiable i henhold til gældsbrevsloven, har man på forskellige tinglysningskontorer stillet krav om, at pantebrevet skal være til stede ved aflysningen, jfr. TL § 11, stk. 2, og foran s. 150³⁶.

31. Betydeligt strengere krav stilles hos v. Eyben: Panterettigheder s. 79 f. Om beskrivel-seskravet se endvidere Rørdam og Carstensen s. 72 ff. Se i øvrigt U 1935.566 V diverse indbogenstande, 1936.450 Ø kontorinventar, 1936.973 V grise og afgrøder, 1937.152 V restaurationsinventar, 1944.158 V forskelligt tørvemateriel, 1956.866 V kreaturer, 1963.903 V mink, V.L.T. 1945.232 "2 stive arbejdsvogne (kassevogne) en fladvogn og 4 hesteseler", 1938.219 "1 kødhakkemaskine med motor, 1 udregnings-vægt, 1 pålægsmaskine samt 1 spil", 1952.243 bøger og indbogenstande, 1954.357 motorbåd, 1955.335 hotelinventar. Ved afgørelsen i U 1942.130 V er det med rette antaget, at dommeren ikke kan indskrænke sig til at meddele påtegning om afvisning, for så vidt angår ikke tilstrækkeligt specificeret løsøre, uden at angive, hvilke enkelte genstande afvisningen angår, jfr. også V.L.T. 1955.211. Pant i en købmandsforretning med tilhørende good-will og lejekontrakt samt noget specificeret inventar er afvist med hensyn til forretningen, da det anvendte udtryk pegede hen på varelager og firmarettig-heder, men i øvrigt modtaget til lysning, U 1946.1022 Ø.
32. Jfr. dog måske v. Eyben: Panterettigheder, 7. udg., s. 75 (Henning Skovgaard anfører i 8. udg. s. 80, at dette spørgsmål ikke er afgjort i retspraksis), men derimod Knud Illum i U 1959 B 126 f.
33. U 1966.685 H (omtalt i note 24).
34. Jfr. foran s. 127 f. Den før tinglysningsloven gældende regel, hvorefter attestationen af vitterlighedsvidner var en gyldighedsbetingelse og ikke blot en betingelse for lysning, jfr. § 1 i frd. af 28. juli 1841, er ikke opretholdt efter tinglysningsloven. Er pantebrevet tinglyst, vil mangler ved vitterlighedsvidnerne derfor kun få betydning, for så vidt det kan influere på erhververnes gode tro, jfr. foran s. 333, eller vanskeliggøre beviset for pantebrevets ægthed. Om vitterlighedsvidners habilitet U 1966.482 V, 1969.540 V.
35. U 1942.811 V, jfr. dog U 1942.957 SH.
36. Se de under sagen i U 1966.73 H fremkomne oplysninger. Se herved også H. Krag Jespersen i U 1966 B 154 ff.

Kapitel XI

Af hensyn til personbogens førelse og for at undgå forveksling af personer med samme navn skal løssørepantebrev angive udstederens navn, adresse og cpr-nummer eller SE-nummer.

E. Pantebreve, der giver underpant i løsøre³⁷

Dersom tinglysning af et pantebrev med panteret i løsøre ikke er sket, medfører det, at pantsætningen savner gyldighed mod aftaler, der i god tro indgås med pantets ejer om det pantsatte løsøre, og mod retsforfølgning, TL § 47, stk. 1, og – f.s.v. angår tinglysning i bilbogen – § 42 d, stk. 1. Derimod er der ikke hjemmel for, at tinglysningen af pantebrev i løsøre giver aftalen gyldighed mod indsigelser, som før lysningen kunne rettes imod pantsætningen.

Da underpantsætningen ikke medfører, at panthaveren får den pantsatte genstand i hænde, hvilket normalt er forudsætningen for en eksstinktiv erhvervelse af ret over løsøre, vil lovgivningens regler kun undtagelsesvis medføre, at en ubeføjet underpantsætning opnår gyldighed. Dog vil en underpanthaver, der i god tro får sin ret tinglyst, eksstingvere utinglyste underpanterettigheder. Er talen om tinglysning i bilbogen, vil tillige utinglyste ejendomsforbehold samt utinglyst retsforfølgning, der ikke er fulgt op af rådighedsberøvelse, kunne eksstingveres ved tinglysning af en senere underpanteret.

Når panteretten i løsøre er bortfaldet, vil pantsætteren ofte være mindre interesseret i at lade pantebrevet aflyse. Han har måske skilt sig af med tingen, eller den er gået til grunde, og aflysningen savner da praktisk betydning for ham. Skal tingen ikke pantsættes på ny, er aflysning ikke heller påkrævet. For at personbogen ikke skal blive belastet med alt for mange pantsætninger, der har mistet deres betydning, bestemmer TL § 47, stk. 3 – ved tinglysning i bilbogen § 42 g, stk. 2 – at pantebreve, der giver underpant i løsøre, udslettes, når der er gået 10 år siden pantebrevets tinglysning, og der ikke inden denne frists udløb er anmeldt fornyet tinglysning³⁸. Der findes ikke nogen udtrykkelig forskrift angående virkningen af, at fornyet lysning er forsømt, men det

37. Jfr. i det hele hertil v. Eyben: Panterrettigheder s. 338 ff samt Rørdom og Carstensen s. 359 ff.

38. Før l. 281/1992 gjaldt 10-årsfristen ikke ved pantsætning efter § 47 b, stk. 2.

antages, at pantebrevet herved taber sin retsvirkning over for kreditorer og godtroende omsætningserhververe fra tiårsdagen for lysningen³⁹.

F. Umyndiggørelse og lavværgemål⁴⁰

Om retsvirkningen af lysning af umyndiggørelse og anordning af lavværgemål gælder bestemmelsen i TL § 48. Lysning skal ske, for at dekretet kan gøres gældende over for aftaler, der i god tro indgås med den umyndiggjorte eller den, for hvem lavværge er beskikket. Over for aftaler om fast ejendom skal der tillige ske tinglysning efter § 1. Det må dog herved erindres, at lysningen af umyndiggørelse ikke er til hinder for kreditorernes retsforfølgning.

Efter bkg. nr. 871 af 17.12.1991 påhviler det værgen at drage omsorg for umyndiggørelsesdekretets tinglysning. Ifølge justitsministeriets cirkulære nr. 20 af 26.2.1986 bør retten i forbindelse med værgebeskikkelse meddele værgen, at det påhviler denne at lade umyndiggørelsesdommen tinglyse i personbogen, og hvis den umyndiggjorte ejer eller erhverver faste ejendomme tillige der, hvor disse er beliggende, og derefter forevise denne for det tilsynsførende statsamt.

Statsamtet skal påse, at værgen overholder pligten til at lade umyndiggørelsesdekretet tinglyse.

Ophæves en umyndiggørelse eller et lavværgemål, bør der ske tinglysning om ophævelsen. For fast ejendom vil aflysning være en betingelse for, at den pågældende person er legitimeret til at disponere over ejendommen. Derimod er det ikke ganske klart, når det i TL § 48, stk. 1, hedder, at tilsvarende regler (som om virkningen af umyndiggørelsesdekretets lysning) kommer til anvendelse på ophævelsen. Det må, som den pågældende passus står, betyde, at umyndiggørelsens ophævelse ikke skulle kunne gøres gældende mod godtroende omsætningserhververe. Skulle det have nogen mening, måtte det betyde, at den, der i god tro har handlet med værgen, ikke kan mødes med den indsigelse, at værgens beføjelse er ophørt ved umyndiggørelsesdekretets ophævelse. Det er imidlertid intetsteds påbudt, at værgebeskikkelse som sådan skal tinglyses. Det er vel almindeligt, at det noteres i personbogen eller tingbogen, hvem

39. Jfr. U 1938.567 V. Da 10 års fristen udløb under konkursen, men inden pantekreditor havde anmeldt sit krav, var panteretten bortfaldet. Om fristens beregning i tilfælde, hvor der efter den første lysning var lyst påtegning om gældsovertagelse fra den ene af to sampantsættende ejere, U 1947.1019 H. Ved utrykt Østre Landsrets kendelse af 14.5.1992 (kære nr. 27/1992, 6. afd.) er fastslået, at tinglysning af en påtegning på løsørejerpantebrev om meddelelse til ny kreditor er en ratihibition, der afbryder fristen.

40. Jfr. nærmere Lennart Lynge Andersen, Bent Iversen og Jørgen Nørgaard: Umyndiges formue (1988) s. 36 ff og s. 44.

der er værge; men da denne notering ikke er en påbudt tinglysning, kan man næppe antage, at noteringen giver værgen en på tinglysningen hvilende legitimation til at disponere på den umyndiges vegne. Selv om der ikke er sket aflysning af umyndiggørelsen, kan det derfor ikke antages, at de af værgen på den umyndiges vegne indgåede aftaler er bindende for denne. Har værgen efter umyndiggørelsens ophævelse disponeret over fast ejendom, og aftalen er blevet tinglyst, må forholdet formentlig henføres under TL § 27, 2. pkt.⁴¹ Aftalen kan på grund af manglende fuldmagt næppe være bindende for den tidligere umyndige, men erhververen kan fordre erstatning af det offentlige. Denne løsning er vel utilfredsstillende, fordi det kan siges at være den forhen umyndiges egen skyld, at han ikke har draget omsorg for, at umyndiggørelsen er blevet udslettet. Men da værgens dispositionsmulighed vil bero på, at tinglysningsdommeren ikke har påset, at værgen i dispositionsøjeblikket er beskikket som værge, synes resultatet dog følgerigtigt.

G. Ægtepagter og bosøndringsbegæringer⁴²

For ægtepagters vedkommende opretholder TL § 49 reglen i lov nr. 56 af 18. marts 1925, hvorefter ægtepagts lysning er en betingelse for dens gyldighed i alle retninger – også mellem parterne. Denne regel har dog ikke stor praktisk betydning, da nævnte lovs § 49 udtrykkeligt tillægger hver af ægtefællerne ret til at begære ægtepagten tinglyst⁴³. Dog antages det, at lysning ikke kan få retsvirkning efter den ene ægtefælles død⁴⁴, og det må antages, retsstillingen er den samme ved ægteskabs opløsning ved skilsmisse⁴⁵.

Selv om en ægtepagt angår fast ejendom, skal dens lysning dog altid ske i personbogen foruden ved den faste ejendoms værneting. Går ægtepagten kun ud på, at fast ejendom, som hører til en ægtefælles bodel, skal være dennes særeje eller omvendt, er lysning ved den faste ejendoms værneting uforholden, idet dispositionen hverken medfører forandring i rådighed eller gældsansvar. I øvrigt gælder det for ægtepagter, at de aldrig bør aflyses, selv om der fremkommer ægtepagtstillæg, som i realiteten indeholder en ophævelse af den tidligere disposition. Dette antages at gælde ikke blot, hvor en fast ejendom tilbageskødes den tidligere overdrager, men også hvor den ved en ægtepagt i øvrigt stiftede tilstand føres tilbage til det tidligere. Til begrundelse herfor har

41. Jfr. foran s. 316.

42. Se hertil Peter Vesterdorf i Familieret, 3. udg. s. 357 ff.

43. U 1962.905 V, 1966.451 V, 1971.772 H, jfr. dog efter omstændighederne U 1971.365 Ø og B. Iversen i Fuldmægtigen 1971.95.

44. U 1966.80 H.

45. Om tinglysning af ægtepagter efter separation, se det i note 42 anførte værk s. 358 note 16.

man henvist til, at det kan have blivende retlig betydning at fastslå, hvorvidt en given disposition er foretaget på et tidspunkt, hvor ægtepagten endnu bestod⁴⁶.

I afgørelsen U 1977.769 Ø er det forudsat, at ægtefæller, der har oprettet ægtepagt, kan få tinglyst en af dem oprettet fortegnelse over, hvad der tilhører hver af dem som særeje, idet begæringen dog afvistes, da hustruens særeje efter fortegnelsen omfattede mere, end den til den lyste ægtepagt knyttede fortegnelse angav, uden bevis for, at disse effekter var anskaffet for særejemidler. Fortegnelsen burde måske være afvist som betydningsløs. Af bkg. om t. i p. § 18 kan næppe sluttes, at fortegnelsen kan lyses særskilt.

Af hensyn til udslettelsen af dokumenter, der har mistet deres betydning, er det ved bkg. om t. i p. § 31 pålagt vedkommende skifteret eller testamentseksekutor at sende meddelelse til tinglysningsdommeren, når der i et dødsbo findes en ægtepagt mellem afdøde og dennes tidligere afdøde ægtefælle, eller afdøde var umyndiggjort eller sat under lavværgemål eller indskrænket i sin råden ifølge tinglyst skifteekstrakt. Oplysningerne overføres til et særligt edb-register (det historiske register), hvor det opbevares i 3 år efter, at dokumentet er endeligt afløst, jfr. bkg. om t. i p. § 29.

Tilsvarende meddelelesespligt må formentlig foreligge, hvis det oplyses, at der forelå et dekret om bosondring, eller den afdøde ægtefælle var fratrædet retten til at forpligte sin ægtefælle ved sædvanlige retshandler.

Med hensyn til lysningen ved bosondring gælder i øvrigt den ejendommelige ordning, at det kun er begæringen om bosondring, der er genstand for lysning. Lysningen heraf er endelig⁴⁷, således at dommeren ikke kan fordre dokumentation for, at dekret om bosondring faktisk bliver afsagt. Ligesom det påhviler vedkommende skifteret, der modtager begæringen om bosondring, at sende meddelelse om begæringen til tinglysning, må det antages, at skifteretten skal sende meddelelse, hvis sagen afsluttes, uden at bosondringsdekret er afsagt, hvorefter den stedfundne notering kan udslettes⁴⁸. Noteringen er ikke rådhedsindskrænkende, hvorfor ægtefællen fortsat kan disponere over ejendommen, U 1970.423 Ø, jfr. J. Nørgaard i Fuldmægtigen 1970.113.

H. Kravet om god tro ifølge TL kapitel 7

For så vidt der i TL kap. 7 er tale om omsætningserhververe, må det antages, at den gode tro skal bestemmes i overensstemmelse med TL § 5. Denne

46. Jmt.s. skr. nr. 14 af 13. januar 1936; den anførte begrundelse kunne i og for sig være anvendelig også ved afløsning i almindelighed.

47. Jfr. udtalelsen i U 1963.639 V.

48. Jfr. jmt.s. skr. nr. 152 af 27. september 1929, jfr. skr. nr. 50 af 10. marts 1931.

bestemmelse har ganske vist først og fremmest henblik på gyldigheden af aftaler, der skal tinglyses, jfr. 2. pkt., der bestemmer tidspunktet for den gode tro til anmeldelsen til tinglysning. De aftaler, som tinglysning efter TL kap. 7 skal sikre imod, bliver dog som regel ikke selv tinglyst. Den gode tro må derfor være til stede ved aftalens indgåelse eller – ved eksstinktion af panteret eller lignende ret over løsøre – ved genstandens overgivelse til erhververen. Tinglysningen vedrørende løsøre kan ikke i sig selv siges at skabe ond tro, men tinglysningen giver vedkommende disposition f.eks. en underpantsætning gyldighed også mod godtroende erhververe⁴⁹.

Overraskende er det, når justitsministeriet i sine bemærkninger til forslag til lov om ændring af tinglysningsloven og retsafgiftsloven m.v. (nu lov nr. 281 af 29.4.1992), afsnit 5.3.4, der omhandler retsvirkninger, knyttet til registrering i bilbogen, diskuterer, om en køber handler uagtsomt ved ikke at undersøge bilbogen inden aftalens indgåelse, og ikke mindre forbløffende er det, når det fastslås, at en køber af en fabriksny bil hos en forhandler normalt ikke vil handle uagtsomt ved at undlade et sådant eftersyn, og *således(?)* kan fortrænge en tidligere stiftet ret, selv om den er tinglyst. Det bemærkes i den sammenhæng, at TL § 42 d er formuleret på samme måde som § 47, og det synes meget uheldigt at læse noget forskelligt ind i to ens formulerede bestemmelser i samme lov. Det må derfor nok anbefales, at kommende retspraksis på dette punkt ser bort fra justitsministeriets bemærkninger⁵⁰.

I. Høstpantebreve m.v.⁵¹

Særlige regler er i lov nr. 271 af 22.5.1986 givet om tinglysning af fortrinsret, der af ejere eller brugere af landejendomme er givet i høsten til sikkerhed for

49. Jfr. herved de forskellige udtryksmåder i landsrettens og Højesterets dom i U 1966.73 H.

50. Det bemærkes i den sammenhæng, at den såkaldte "forhandlergrundsætning" ikke er anvendelig i forbindelse med underpanterettigheder, tinglyst i medfør af TL § 47, jfr. Veste Landsrets utrykte kendelse af 20.3.1990 (VL B 2981/1989), der stadfæster fogedrettens kendelse i h.t. grundene. Fogedrettens kendelse er sålydende. "Rekvirentens panteret har ved den foretagne tinglysning fået gyldighed mod aftaler, der i god tro indgås med rekvisitus som pantets ejer, jfr. tinglysningslovens § 47. Selv om rekvisiten ved pantsætningen var eller burde være klar over, at rekvisitus handlede med biler, findes der ikke grundlag for at antage, at panteretten skulle kunne bortfalde ved rekvisiti salg af bilen i lighed med, hvad der ville gælde, såfremt rekvisitus havde erhvervet bilen af rekvisirenten med ejendomsforbehold". Det bemærkes, at såfremt forhandleren har tilladelse til videresalg – udtrykkeligt eller stiltiende – vil ejendomsforbeholdet i h.t. aftalen opføre ved videresalget, hvorfor der i denne situation ikke opstår noget eksstinktionsproblem i forhold til en køber.

51. Se hertil Jens Anker Andersen: Høstpant og sukkerroekontrakter, udgivet af Nykredit 1987.

betaling af gæld opstået i forbindelse med køb af sædekorn, læggekartofter, stikløg, markfrø og grønsagsfrø samt visse småplanter, gødning, voksemedier, bekæmpelsesmidler og i nogle tilfælde brændsel til opvarmning af væksthuse⁵². Fortrinsretten stiftes ved oprettelse af et høstpantebrev på en pantebrevsformular, godkendt hertil at justitsministeren, jfr. nærmere § 5. Høstpantebrevet tinglyses efter reglerne om tinglysning af underpant i løsøre. Såfremt pantsætteren er ejer af ejendommen, foretages notering om pantebrevet tillige på ejendommens blad i tingbogen, jfr. § 6, stk. 2.

Indtil høstpanteloven af 1986 kunne høstpantthaver når som helst inden fortrinsrettens bortfald⁵³ lade høstpantebrevet tinglyse. Dette skabte problemer bl.a. i relation til høstpantsætters øvrige kreditorer, idet mange høstpantebreve først tinglystes på et sent tidspunkt, f.eks. når høstpantebrevet blev misligholdt. I 1986-høstpanteloven er derfor indsat en bestemmelse om, at høstpantebrevet skal anmeldes til tinglysning senest 2 uger efter den dato for første leverance, der er angivet i pantebrevet, og såfremt pantebrevet ved anmeldelsen til tinglysning lider af en mangel, der medfører afvisning, skal det efter berigtigelse af manglen på ny anmeldes til tinglysning senest 2 uger fra datoen for afgørelsens meddelelse til anmelderen⁵⁴. Virkningen af for sen

52. Om den nærmere afgrænsning se lovens § 2. Efter lovens § 5 skal et høstpantebrev bl.a. indeholde oplysning om de pågældende rå- og hjælpestoffers art, mængde og pris. Fremgår det, at høstpantebrevet tilsigter at give sikkerhed for krav, der ikke er omfattet af lovens § 2, afvises det f.s.v. angår denne del af pantebeløbet, jfr. U 1982.905 V. Ved afgørelsen U 1987.856 V er et høstpantebrev afvist i sin helhed fra personbogen, fordi lånets størrelse var anført med et beløb, der oversteg den i pantebrevet opgjorte sum af de poster, der efter § 2, stk. 2, kan sikres ved høstpant, uden at det var oplyst, hvorledes differencen fremkom. I sit kæreskrift oplyste anmelderen, at det opgjorte lånebeløb fremkom derved, at der til den anslåede købspris var lagt 10% for at tage højde for eventuelle udsving i varens pris m.v., samt diverse omkostninger. Han henviste i den sammenhæng til landbrugsministerens under lovens forberedelse fremsatte udtalelse om, at pantebrevet kunne indeholde en reguleringsklausul for sådanne udsving. (Se Jens Anker Andersen: Høstpant og sukkerroekontrakter s. 45). For at denne argumentation skulle kunne holde, måtte det dog kræves, at der var anført en reguleringsklausul i pantebrevet, der levede op til kravene i TL § 10, stk. 3 (jfr. foran s. 100 ff), hvilket ikke var tilfældet. Man synes dog at kunne have indskrænket sig til at afvise pantebrevet f.s.v. angik differencebeløbet.

53. Om fortrinsrettens bortfald se 1951-høstpantelovens § 4, der svarer til 1986-høstpantelovens § 8.

54. Fristen forlænges ikke af mellemkommende helligdage, jfr. U 1989.86 V. Afvises et høstpantebrev ikke, fordi det lider af en mangel, men derimod fordi det er indleveret i forkert retskreds, løber der ikke en ny frist fra meddelelse om afvisningen, jfr. U 1992.891 V. Om et tilfælde, hvor to høstpantebreve blev indført i dagbogen den 2. maj, fordi tinglysningskontoret uhjemlet holdt lukket den 1. maj, se U 1990.117 V.

Kapitel XI

anmeldelse til tinglysning er, at fortrinsretten bortfalder i forhold til andre rettighedshavere⁵⁵.

Det har tidligere givet anledning til tvivl, om høstpant kunne indrømmes en långiver, der finansierer landbrugerens opkøb af såsæd m.v. Den opfattelse, at høstpantebrevet kun kunne sikre leverandøren og derfor ikke kunne udstedes direkte til financieren, synes dog at mangle holdepunkter i såvel formulering som forarbejder til 1951-høstpanteloven. Den skyldes formentlig en misforståelse af landbrugsministeriets cirkulæreskrivelse nr. 29 af 21. februar 1951⁵⁶.

Som høstpanteloven af 1986 er formuleret synes nu enhver tvivl fjernet. Høstpantebrev kan udstedes ikke alene til leverandør, men også direkte til den långiver, der finansierer indkøbet.

Indtil 1986 kunne et af brugeren udstedt høstpantebrev kun tinglyses, når ejendommens ejer havde givet sit samtykke til lysningen. Denne bestemmelse er nu ophævet.

Efter høstpantelovens § 1, stk. 1, kan kun ejere og brugere af landbrugs-ejendomme udstede høstpantebreve. Begrebet "landbrugsejendom" skal i denne sammenhæng forstås i overensstemmelse med definitionen i lov om landbrugs-ejendomme § 2, stk. 2, og det påhviler tinglysningsdommeren at påse, at denne betingelse er opfyldt⁵⁷.

Panteretten i h.t. et høstpantebrev går forud for alle tidligere stiftede panterettigheder i den faste ejendom med tilbehør, og for så vidt angår bortfor-pagtede eller bortlejede ejendomme forud for i henhold til TL § 47 b stiftet panteret i erhvervstilbehør, jfr. § 7, stk. 3⁵⁸. Uden panthaverens samtykke kan pantsætteren, så længe fortrinsretten består, ikke sælge høsten, hverken helt

55. Dette gælder, uanset om tinglysningsdommeren fejlagtigt skulle have antaget høstpantebrevet til tinglysning, jfr. U 1989.86 V og ovenfor kap. VI note 39. Iflg. Karnovs lovsamling 1992 s. 1480 note 15 bevirker manglende tinglysning endvidere, at høstpantebrevet er ugyldigt mellem parterne, jfr. i den retning også Jens Anker Andersen: Høstpant og sukkerroekontrakter s. 64. Denne antagelse synes imidlertid at mangle støtte i høstpantelovens formulering, ligesom forarbejderne, der som begrundelse for tinglysningskravet kun anfører hensynet til pantsætters øvrige kreditorer, taler herimod.

56. Måske anderledes Knud Illum i 6. udg., men se H. Wanscher i U 1981 B 225 ff. Se nu også U 1982.905 V.

57. Jfr. U 1960.865 V. Når høstpantebrevet i denne sag dog antoges til lysning, hænger det sammen med, at kommunalbestyrelsens erklæring betegnede ejendommen som "landbrugsejendom", hvilket antoges at være tilstrækkelig dokumentation for tinglysningsdommeren, selv om ejendommen ikke var noteret som landbrugsejendom i matriklen. (Det bemærkes, at krav om erklæring fra kommunalbestyrelsen er ophævet ved lov nr. 537 af 17.11.1976).

58. Om, hvorvidt høstpant har fortrin for grundforbedringslån, foran s. 239 note 32.

eller delvis, og heller ikke opfodre mere af høsten end således, at panthaverens krav til enhver tid er fuldt dækket, se § 4, stk. 2 og stk. 4⁵⁹. Såfremt kreditor betinger sit samtykke af en modydelse, og såfremt afgrøderne overdrages til kreditor, skal modydelsen eller afregningsbeløbet afskrives på gælden ifølge høstpantebrevet, jfr. § 4, stk. 2⁶⁰.

Tinglyses der flere høstpantebreve vedrørende den samme ejendom, skal disse betragtes som ligestillede, jfr. § 7, stk. 5. 1951-høstpanteloven indeholdt en bestemmelse om, at ethvert høstpantebrev ved tinglysningen skulle forsynes med en påtegning om ligestillingen⁶¹. Da ligestillingen fremgår direkte af loven, synes en sådan påtegning overflødig, og bestemmelsen er da også gledet ud i 1986-høstpanteloven. Derimod bør der gives retsanmærkning om aktuelt tinglyste høstpantebreve⁶². Ligestillingen har først og fremmest betydning, hvis pantsætteren går konkurs. Ligestillingen er derimod ikke til hinder for, at enhver af panthaverne kan foretage udlæg uden hensyn til de andre, lige som den næppe kan medføre, at det senere udlæg skal være ligestillet med en tidligere af en anden panthaver foretaget udlæg. Lige så lidt kan en panthaver, der efter stedfundet udlæg har realiseret avlen eller en del deraf, tilpligtes at afgive en forholdsmæssig del af provenuet til andre ligestillede panthavere. Man måtte da have udstrakt udlægsretten så vidt, at den kunne dække samtlige panthaveres fordringer; men hertil savnes der hjemmel.

Høstpanteloven giver ikke nogen klar besvarelse af, i hvilken udstrækning høstpanthaveren kan gøre panteretten gældende over for den, der har afkøbt pantsætteren dele af avlen, inden høstpanthaveren er fyldestgjort. Da det solgte i reglen vil være videresolgt eller forbrugt, er det kun køberens erstatningsansvar, der har praktisk betydning⁶³. Den noget usikre praksis synes efterhånden at have fæstnet sig således, at køberen er erstatningspligtig, når han ikke var i begrundet god tro med hensyn til, at sælgeren ikke havde udstedt høstpantebrev. Da man dømmer køberen, både når han med sit kendskab til sælgerens

59. Sukkerroer, hvorom der er kontraheret med en sukkerfabrik, kan dog leveres til denne, og fortrinsretten – til vederlaget – kan først gøres gældende, efter at sukkerfabrikken er dækket for sine udlæg til frø, gødning og forskud og fragt, § 7, stk. 4.

60. Denne regel er indført med 1986-høstpanteloven. Om retsstillingen efter 1951-loven, se U 1982.675 V.

61. Kritisk over for nævnte bestemmelse T. Sanders i Fuldmægtigen 1957.44 f.

62. Jfr. ovenfor s. 238 ved note 28.

63. Er det solgte undtagelsesvis i behold og adskilleligt fra tilsvarende afgrøder fra andre ejendomme, må høstpanthavers ret være bibeholdt. Da der ikke – som ved tilbehørspant efter TL § 37 – er nogen adgang til "udskillelse ifølge regelmæssig drift", er godtroseksstinktion af den tingligt sikrede ret formentlig udelukket, jfr. Ole Agersnap i U 1982 B 14. I 6. udg. af Tinglysning s. 392 note 68 giver Knud Illum dog udtryk for en vis tvivl på dette punkt.

Kapitel XI

økonomi har grund til at formode, at han kan have udstedt høstpantebrev, og når han er uden kendskab til sælgerens økonomiske forhold, synes frifindelse kun at kunne indtræde, hvis køberen urigtigt har kunnet få det indtryk, at sælgerens økonomi var så grundfæstet, at udstedelsen af høstpantebrev ikke ville komme i betragtning. Om det efter omstændighederne kan være tilstrækkeligt til at skabe begrundet god tro, at køberen har forespurgt sælgeren, om han har udstedt høstpantebrev, er ikke afgjort i praksis⁶⁴. At strække køberens pligt til at undersøge, om sælgeren har udstedt høstpantebrev, så vidt som sket er, forekommer imidlertid lidt urealistisk, og en ubetinget ansvarsregel eller en regel, der med hensyn til beviset for den onde tro lå nærmere de almindelige synspunkter for ansvar for forbrug af andres ejendom, ville derfor være at foretrække.

Høstpantebreve vedrørende leverancer i tiden 1. januar til 31. juli forfalder til indfrielse den herefter førstkommande 1. oktober. Høstpantebreve vedrørende leverancer i tiden 1. august til 31. december forfalder den 1. oktober det følgende år. Er begæring om udlæg ikke indgivet til fogedretten inden den førstkommande 1. januar efter forfaldsdagen, bortfalder fortrinsretten. En måned efter sletter dommeren pantebrevet af personbogen og notering i tingbogen foretaget i medfør af høstpantelovens § 6, stk. 2, 2. punktum, jfr. § 8. Når udlæg er foretaget, er den herved erhvervede ret gyldig uden tinglysning i overensstemmelse end de almindelige regler⁶⁵.

64. Se herved domme i U 1933.621 Ø, 1940.582 V, 1952.606 V, 1955.568 V, 1957.125 H, 1960.124 H og U 1992.770 V. Se endvidere Grosserer-Societetets responsum af 23. juni 1983, gengivet U 1984.243 in fine. Om betydningen af, at der på køkets tid endnu var tilstrækkeligt tilbage af avlen til at dække høstpanthaveren, Knud Illum i U 1953 B 72.

65. Jfr. herved U 1933.326 V.

Fortegnelse over benyttede forkortelser

aftl.:	Lov om aftaler og andre retshandler på formuerettens område nr. 242 af 8. maj 1917.
bkg. om t. i b.:	Bekendtgørelse af 10.5.1993 om tinglysning i bilbogen
bkg. om t. i p.:	Bekendtgørelse af 15.3.1994 om tinglysning i personbogen.
bkg. om t. i t.:	Bekendtgørelse af 15.12.1993 om tinglysning i tingbogen.
Bent Iversen, Prioritetsstillinger:	Bent Iversen, Prioritetsstillinger i fast ejendom, 2. udg., 1988.
cirkl. om t.:	Justitsministeriets cirkulære nr. 16 af 26.1.1979 om tinglysning.
Ejendomsretten 2:	Michael Elmer og Lise Skovby, 1989.
ER:	Fr. Vinding Kruse, Ejendomsretten, 3. udg. 1951.
Fr. Vinding Kruse, Tinglysning:	Fr. Vinding Kruse, Tinglysning samt nogle Spørgsmål i vor Realkredit, 1923.
v. Eyben, Formuerettigheder:	7. udg. 1983.
v. Eyben, Panterettigheder:	8. udg. ved Henning Skovgaard, 1987.
fmin.:	Finansministeriet.
gbl.:	Lov om gældsbreve nr. 146 af 13. april 1938.
H.P.:	Højesterets voteringsprotokol.
HRT:	Højesteretstidende.
imt.:	Indenrigsministeriet.
jmt.:	Justitsministeriet.
J.A.:	Juridisk Arkiv.
J.T.:	Juridisk Tidsskrift (1820-40) eller (med tilføjelse af årstal) Juridisk Tidsskrift 1915-37.

Forkortelser

J.U.:	Juridisk Ugeskrift.
KL:	Lov om konkurs nr. 298 af 8. juni 1977 med senere ændringer.
Komm.:	Vinding Kruse, Tinglysningsloven 4. udg. ved Jes Bryld og Hanne Blegvad Jensen, 1979.
lbrm.:	Landbrugsministeriet.
LPK:	Lene Pagter Kristensen: Tinglysningsloven, 1. udg. 1984.
Matzen:	Forelæsninger over den danske Tingsret, 2. udg. 1884.
rpl.:	Lov om rettens pleje af 11. april 1916, med senere ændringer.
Rørdam og Carstensen:	Thomas Rørdam og Vagn Carstensen, Pant, 5. udg., 1993.
Schl.:	N.F. Schlegel, Samling af Højesteretsdomme 1861-64.
TA:	Anordning om tinglysning nr. 298 af 26. nov. 1926 med senere ændringer.
T.f.R.:	Tidsskrift for Rettsvitenskap.
Tingsret:	Knud Illum, Dansk Tingsret, 3. udg. v. Vagn Carstensen, 1976.
TL:	Lov nr. 111 af 31. marts 1926 om tinglysning med senere ændringer.
Torp:	Carl Torp, Dansk Tingsret, 2. udg. 1905 ved L. A. Grundtvig.
U:	Ugeskrift for Retsvæsen.
VLD:	Vestre Landsrets dom.
VLK:	Vestre Landsrets kendelse.
V.L.T.:	Vestre Landsrets Tidende.
Ussing,	
Obl. R. alm. del:	Henry Ussing, Dansk obligationsret, almindelig del (4. udg. ved A. Vinding Kruse) 1967.
ØLD:	Østre Landsrets dom.
ØLK:	Østre Landsrets kendelse.

Domsregister

(10 betyder side 10, 10.3 betyder side 10 note 3)

H.P.	N.J.T.	
1684. 224 : 33.37	II 229 : 297.94	1881. 503 : 198.72
1772. 274 : 33.38	IV 250 : 276.27	1881. 526 : 30.30
		325.196
HRT	U	
1857. 691 : 25.17	1867. 1019 : 88.20	1881. 1144 : 300.110
1861. 718 : 299.106	1870. 33 : 305.133	1882. 184 : 24.11
299.107	1870. 416 : 33.37	1882. 646 : 297.94
1862. 664 : 198.72	1870. 641 : 152.289	1882. 1049 : 25.16
1863. 613 : 34.39	1870. 989 : 179.3	1882. 1097 : 22.6
1863. 864 : 298.99	1871. 295 : 281.41	1883. 74 : 27.25
1866. 401 : 24.12	1871. 529 : 219.22	1884. 74 : 352.18
	1871. 622 : 297.94	1884. 546 : 297.94
	1871. 639 : 24.12	1884. 723 : 266.5
	1871. 740 : 241.43	1885. 88 : 300.109
9.2.173 : 319.178	1871. 940 : 280.39	1885. 318 : 241.38
20.20 : 276.29	1872. 836 : 25.15	349.8
25.248 : 27.23	1872. 919 : 25.17	1885. 601 : 299.105
32.42 : 27.25	1873. 135 : 192.44	1886. 100 : 300.110
	1873. 295 : 277.31	1886. 528 : 34.39
	1873. 926 : 24.12	1886. 614 : 145.262
	1873. 1075 : 295.87	1887. 133 : 295.87
	1874. 51 : 22.6	1887. 594 : 24.11
	24.11	1887. 1038 : 158.5
	1874. 165 : 25.16	1889. 128 : 27.23
	1874. 468 : 24.11	1889. 758 : 297.94
	1874. 524 : 295.87	1891. 610 : 151.287
	1875. 291 : 110.113	1891. 697 : 24.11
	1875. 687 : 242.44	295.94
	1875. 1095 : 306.135	1891. 1104 : 25.16
	1877. 1161 : 24.11	1891. 1141 : 301.117
	1878. 224 : 297.94	1893. 323 : 149.278
	1878. 551 : 198.72	1893. 775 : 27.25
	1878. 1239 : 24.12	1894. 1223 : 281.41
	1879. 161 : 27.23	1894. 1230 : 241.43
	1880. 504 : 22.6	1894. 1278 : 222.33
	1880. 554 : 25.17	1895. 970 : 252.78
	1880. 765 : 291.75	1895. 1151 : 35.2
	303.125	1896. 901 : 219.21
	1881. 75 : 306.135	1897. 320 : 27.23
	1881. 263 : 151.288	1897. 391 : 24.11
	1881. 471 : 298.100	1897. 604 : 297.94
		1897. 722 : 232.6

1898. 492 : 24.12	1918. 615 : 115.129	1927. 997 : 124.179
53.64	1918. 678 : 153.295	1927. 1005 : 257.91
1898. 597 : 295.87	1918. 731 : 186.23	1927. 1006 : 166.37
1899. 312 : 24.12	289.68	1927. 1009 : 154.300
1899. 328 : 25.17	289.69	1927. 1014 : 359.42
1899. 386 : 118.143	1919. 42 : 299.105	1927. 1055 : 119.148
1899. 389 : 106.96	1919. 289 : 276.28	119.151
1901. 677 : 300.111	1919. 372 : 299.105	1927. 1057 : 58.94
313.156	1919. 430 : 22.6	105.95
1902 A. 95 : 300.109	1919. 667 : 22.6	135.232
1902 A.775 : 150.284	1919. 672 : 350.14	221.27
1902 B.205 : 120.154	1919. 752 : 120.154	1928. 99 : 360.46
1902 B.207 : 120.154	1919. 875 : 298.99	1928. 158 : 84.7
1903 B. 53 : 145.262	299.108	337.20
1904 A.179 : 307.137	1920. 228 : 22.6	1928. 181 : 120.157
1904 A.274 : 198.72	1920. 574 : 295.87	1928. 183 : 129.213
1904 A.389 : 241.42	1921. 196 : 225.43	1928. 207 : 38.15
1906. 98 : 284.60	1921. 668 : 298.96	170.53
1907. 645 : 25.15	1922. 451 : 34.42	1928. 340 : 84.3
1907. 729 : 24.11	166.38	120.152
1908. 55 : 228.56	1923. 715 : 151.287	1928. 341 : 132.216
1908. 664 : 149.278	1924. 252 : 300.112	1928. 346 : 87.17
1908. 873 : 22.6	1924. 329 : 259.95	1928. 348 : 103.81
1909. 193 : 30.32	1924. 375 : 24.11	170.50
282.51	78.170	1928. 377 : 198.73
1909. 720 : 22.6	298.98	1928. 403 : 111.117
1909. 954 : 22.6	1924. 460 : 297.94	1928. 537 : 333
1910. 307 : 22.6	1924. 567 : 260.104	1928. 541 : 226.48
1910. 739 : 30.32	1924. 616 : 281.41	232.4
1910. 807 : 187.24	1924. 747 : 290.74	241.43
1910. 955 : 297.94	1926. 102 : 252.78	262.108
1910. 996 : 25.16	1926. 523 : 221.27	1928. 551 : 144.258
1911. 853 : 24.11	1926. 731 : 221.27	1928. 557 : 87.17
298.100	1926. 742 : 259.99	88.21
1912. 45 : 198.72	1926. 942 : 282.51	1928. 558 : 129.210
1912. 896 : 106.97	1926. 977 : 281.41	263.110
186.22	1927. 41 : 251.74	1928. 559 : 360.46
289.68	281.46	1928. 566 : 115.131
1912. 995 : 252.77	283.55	1928. 580 : 226.47
1913. 995 : 298.96	283.56	1928. 581 : 74.155
1914. 74 : 150.286	299.105	1928. 602 : 143.253
1914. 282 : 266.4	1927. 200 : 27.22	1928. 616 : 129.213
301.117	1927. 701 : 129.211	1928. 738 : 55.75
1915. 118 : 153.297	221.29	361.52
1916. 419 : 25.17	1927. 733 : 339	1928. 744 : 87.17
1917. 121 : 186.23	1927. 801 : 102.79	1928. 751 : 227.53
289.69	241.42	1928. 762 : 103.82
1917. 360 : 149.278	1927. 814 : 290.74	1928. 940 : 111.117
1918. 218 : 22.6	1927. 995 : 149.282	1928. 961 : 120.156

1928. 984 : 129.210	1929. 950 : 287.65	1930. 761 : 187.24
194.56	1929. 1136 : 250.68	1930. 768 : 114.127
281.41	251.74	115.130
1928. 1062 : 333	1929. 1137 : 371.24	1930. 770 : 128.197
343.30	1929. 1152 : 281.41	1930. 789 : 261.106
1928. 1099 : 129.212	1930. 152 : 203.87	1930. 892 : 119.151
132.217	1930. 167 : 172.59	120.152
1928. 1101 : 359.42	1930. 178 : 110.113	120.154
1928. 1106 : 112.119	127.193	134.226
120.155	221.26	144.258
187.24	1930. 186 : 199.75	159.12
1928. 1115 : 111.117	1930. 190 : 103.81	1930. 893 : 340
1928. 1116 : 263.111	1930. 200 : 359.41	343.30
1928. 1141 : 241.39	1930. 206 : 154.301	1930. 897 : 232.4
1928. 1142 : 134.229	281.41	361.53
1929. 126 : 197.65	291.78	1930. 1050 : 232.4
1929. 127 : 27.22	1930. 326 : 115.129	361.52
1929. 159 : 110.112	1930. 327 : 125.183	1930. 1064 : 114.125
1929. 160 : 56.86	190.39	1930. 1066 : 36.5
1929. 161 : 112.121	1930. 332 : 42.28	1930. 1081 : 227.50
1929. 180 : 87.17	1930. 334 : 250.72	1930. 1090 : 337.22
1929. 181 : 160.16	251.74	1930. 1106 : 261.106
1929. 429 : 228.57	1930. 336 : 102.79	1931. 122 : 361.54
1929. 438 : 103.86	1930. 344 : 116.135	1931. 126 : 187.27
1929. 440 : 134.228	232.4	361.53
1929. 446 : 87.17	1930. 345 : 119.151	1931. 134 : 159.12
252.78	1930. 349 : 136.235	1931. 144 : 147.269
1929. 545 : 103.86	1930. 366 : 147.271	1931. 173 : 25.16
1929. 549 : 184.14	1930. 379 : 38.12	1931. 181 : 171.55
215.9	1930. 381 : 147.271	1931. 186 : 187.27
1929. 553 : 109.108	1930. 549 : 241.39	1931. 342 : 56.85
1929. 561 : 192.42	261.106	1931. 351 : 115.129
1929. 594 : 146.264	1930. 552 : 276.28	116.132
1929. 608 : 277.31	281.41	228.56
1929. 773 : 359.39	1930. 555 : 132.218	1931. 352 : 360.46
360.46	1930. 557 : 126.188	1931. 356 : 93.51
1929. 776 : 86.15	1930. 560 : 90.34	1931. 385 : 117.137
1929. 777 : 87.17	1930. 561 : 143.253	1931. 395 : 128.196
1929. 784 : 361.52	1930. 564 : 117.137	1931. 397 : 259.100
1929. 785 : 219.23	1930. 567 : 197.64	1931. 403 : 234.13
1929. 830 : 132.220	1930. 568 : 166.38	1931. 405 : 125.183
1929. 932 : 232.4	1930. 596 : 318.172	190.39
1929. 934 : 125.183	331.5	1931. 439 : 22.6
1929. 936 : 92.45	1930. 720 : 361.52	1931. 482 : 232.6
189.33	1930. 738 : 166.36	1931. 562 : 110.112
1929. 937 : 259.95	1930. 740 : 361.52	1931. 573 : 353.20
260.101	1930. 745 : 128.199	1931. 574 : 147.269
1929. 938 : 214.7	318.172	1931. 579 : 360.50
1929. 939 : 221.29	331.5	371.27

1931. 587 : 56.86	1932. 1105 : 145.262	1933. 1096 : 241.39
251.74	1932. 1121 : 148.272	1933. 1131 : 38.13
1931. 603 : 232.4	263.110	1934. 13 : 332.15
352.19	1932. 1125 : 260.101	333
1931. 614 : 115.131	1932. 1126 : 108.106	344.35
1931. 760 : 228.57	1932. 1137 : 248.63	1934. 143 : 22.6
1931. 767 : 41.24	250.71	321.185
1931. 790 : 103.84	1932. 1144 : 114.127	323.190
1931. 792 : 115.131	1933. 105 : 239.34	357.33
1931. 811 : 255.86	1933. 111 : 57.88	1934. 155 : 241.49
1931. 821 : 249.65	1933. 142 : 103.82	1934. 157 : 151.287
251.75	1933. 320 : 259.95	1934. 159 : 135.231
1931. 904 : 122.167	1933. 326 : 369.15	136.235
1931. 921 : 241.42	382.65	1934. 552 : 200.79
1931. 923 : 256.88	1933. 331 : 177.75	1934. 561 : 192.42
284.61	1933. 361 : 198.73	1934. 575 : 58.94
1931. 924 : 57.88	1933. 388 : 60.100	221.29
187.24	1933. 540 : 132.220	1934. 595 : 225.45
1931. 927 : 221.26	1933. 545 : 148.272	1934. 622 : 132.221
1931. 942 : 225.41	1933. 592 : 203.86	143.253
1931. 958 : 116.135	1933. 611 : 353.20	1934. 786 : 132.221
1931. 1077 : 144.258	1933. 621 : 382.64	143.253
1931. 1085 : 114.127	1933. 654 : 158.4	1934. 950 : 355.25
1931. 1087 : 300.109	332.10	1934. 974 : 187.27
1932. 67 : 120.154	332.13	1934. 1088 : 49.52
1932. 154 : 361.52	333	1934. 1116 : 259.95
1932. 181 : 150.283	343.30	1934. 1140 : 127.195
1932. 359 : 198.72	344.32	225.45
1932. 393 : 203.85	1933. 658 : 343.30	1935. 137 : 147.271
203.86	344.32	1935. 163 : 237.22
1932. 400 : 298.102	1933. 660 : 333	237.23
299.105	343.30	1935. 195 : 357.32
1932. 408 : 118.146	344.32	1935. 197 : 76.162
1932. 579 : 320.184	1933. 679 : 333	1935. 384 : 117.139
1932. 790 : 103.81	343.31	1935. 390 : 58.94
1932. 804 : 222.31	344.34	221.29
1932. 823 : 244.52	1933. 737 : 38.14	1935. 393 : 203.85
1932. 830 : 258.94	38.15	205.90
1932. 835 : 115.129	170.53	1935. 412 : 344.34
1932. 839 : 123.172	1933. 748 : 118.143	1935. 559 : 225.45
1932. 856 : 241.39	1933. 806 : 253.79	1935. 566 : 373.31
255.85	1933. 941 : 125.183	1935. 572 : 237.20
1932. 858 : 216.11	152.289	240.35
1932. 865 : 250.69	1933. 954 : 166.37	278.35
1932. 970 : 119.151	187.29	1935. 580 : 292.81
228.56	1933. 960 : 150.286	325.195
1932. 981 : 153.295	372.28	325.197
1932. 1005 : 40.22	1933. 981 : 335	1935. 704 : 103.81
111.117	343.31	260.104

1935. 783 : 88.23	1936. 797 : 360.48	1937. 973 : 56.85
214.7	1936. 973 : 373.31	214.7
1935. 787 : 229.59	1936. 1007 : 112.121	1937. 990 : 325.196
1935. 791 : 54.66	1936. 1119 : 120.152	333
75.157	1936. 1120 : 74.157	1937. 1103 : 120.153
1935. 838 : 104.87	77.166	1937. 1113 : 187.27
147.271	1936. 1127 : 57.87	1937. 1141 : 218.17
225.45	1936. 1131 : 93.51	1937. 1151 : 103.86
1935. 958 : 88.23	93.52	1938. 126 : 91.42
1935. 976 : 118.146	99.69	123.170
1935. 989 : 88.22	1936. 1135 : 42.29	169.48
224.40	167.41	1938. 198 : 291.78
1935. 1002 : 103.82	1936. 1136 : 128.202	1938. 199 : 369.13
1935. 1100 : 214.7	128.204	1938. 330 : 335
1935. 1102 : 371.24	1936. 1145 : 100.72	342.25
1935. 1106 : 107.100	262.108	343.28
1935. 1113 : 219.19	1936. 1159 : 145.262	1938. 352 : 228.57
260.103	1936. 1167 : 260.101	1938. 356 : 123.171
1936. 40 : 290.74	1937. 133 : 227.49	1938. 365 : 41.24
1936. 103 : 295.87	1937. 152 : 373.31	152.292
298.96	1937. 156 : 128.202	1938. 447 : 69.140
1936. 128 : 258.94	1937. 157 : 198.72	291.77
259.97	1937. 181 : 250.69	1938. 464 : 26.19
1936. 141 : 195.60	250.72	1938. 545 : 295.87
1936. 142 : 103.82	1937. 309 : 348.6	1938. 567 : 375.39
1936. 200 : 38.15	349.11	1938. 583 : 151.287
170.53	1937. 362 : 101.77	1938. 663 : 360.44
1936. 370 : 57.87	1937. 371 : 117.137	1938. 718 : 290.74
1936. 373 : 229.58	1937. 372 : 197.65	1938. 809 : 280.39
1936. 375 : 360.47	289.68	1938. 846 : 241.39
1936. 382 : 200.79	1937. 374 : 277.31	1938. 954 : 111.117
1936. 389 : 136.237	1937. 419 : 87.17	200.79
1936. 390 : 120.156	127.190	1938. 1002 : 195.59
1936. 391 : 146.264	1937. 566 : 203.87	1938. 1023 : 329.2
1936. 397 : 25.16	1937. 571 : 235.15	1939. 48 : 62.110
1936. 401 : 359.41	350.16	1939. 125 : 149.277
1936. 432 : 114.124	1937. 625 : 245.54	1939. 129 : 187.27
1936. 435 : 43.35	1937. 800 : 194.56	1939. 146 : 238.28
225.45	1937. 801 : 297.95	1939. 177 : 62.110
1936. 450 : 373.31	333	1939. 183 : 226.47
1936. 479 : 329.2	340	1939. 201 : 116.132
1936. 578 : 103.82	344.35	1939. 220 : 232.6
1936. 582 : 117.137	1937. 804 : 103.86	1939. 270 : 332.12
1936. 585 : 281.41	1937. 809 : 103.86	333
1936. 592 : 106.97	1937. 854 : 241.39	1939. 345 : 238.28
362.55	1937. 946 : 99.68	1939. 347 : 185.20
1936. 625 : 191.40	1937. 948 : 349.10	361.52
1936. 742 : 194.56	1937. 955 : 347.2	1939. 367 : 298.96
1936. 785 : 56.84	1937. 961 : 293.83	1939. 474 : 186.23

		289.68	1941. 594 :	331.7	1944. 548 :	296.91
		289.69	1941. 602 :	291.79		335
		298.96	1941. 627 :	73		339
1939. 492 :		324.194	1941. 998 :	221.26	1944. 565 :	228.56
		335	1941. 1157 :	111.117		229.58
		336	1941. 1160 :	178.61	1944. 568 :	79.171
		338.24		322.189	1944. 904 :	298.96
		340	1942. 32 :	293.84		298.101
		344.33		294.86	1944. 1006 :	360.46
		354.24		295.87	1944. 1017 :	194.53
1939. 596 :		235.15	1942. 98 :	36.4	1944. 1168 :	124.177
1939. 608 :		194.52	1942. 130 :	373.31		214.7
1939. 628 :		62.112	1942. 135 :	41.24	1944. 1169 :	116.132
1939. 887 :		200.79	1942. 136 :	52.59	1945. 203 :	190.39
1939. 889 :		116.132		258.94	1945. 796 :	118.146
1939. 979 :		239.32	1942. 160 :	40.23		281.41
1939. 986 :		262.109		192.42	1945. 922 :	372.29
1939. 1158 :		371.21	1942. 184 :	158.5	1945. 998 :	191.40
1939. 1170 :		369.15		255.84	1945. 1010 :	108.105
1939. 1172 :		194.57	1942. 365 :	194.56		218
1939. 1183 :		225.45	1942. 602 :	103.82	1946. 179 :	60.101
1940. 99 :		145.262	1942. 811 :	373.35	1946. 340 :	154.301
1940. 103 :		316.166	1942. 833 :	149.278	1946. 444 :	57.87
1940. 185 :		128.202		228.56	1946. 721 :	225.41
1940. 355 :		320.184	1942. 957 :	373.35	1946. 1022 :	371.21
1940. 362 :		290.74	1942. 967 :	360.46		373.31
1940. 474 :		293.83	1942. 1006 :	194.52	1947. 174 :	219.21
1940. 582 :		382.64	1943. 130 :	360.46	1947. 182 :	185.18
1940. 599 :		111.117		360.47	1947. 405 :	192.42
1940. 684 :		314.159	1943. 135 :	240.36	1947. 646 :	256.90
1940. 822 :		152.289		260.101	1947. 767 :	224.38
		356.28	1943. 166 :	372.29	1947. 887 :	192.42
1940. 830 :		118.143	1943. 419 :	173.63	1947. 1019 :	375.39
		287.66	1943. 444 :	301.115	1948. 256 :	238.27
1940. 940 :		192.42	1943. 764 :	324.193	1948. 501 :	41.25
1940. 942 :		91.38	1943. 907 :	57.90		52.57
1940. 946 :		200.79	1943. 915 :	200.79	1948. 559 :	360.44
1940. 949 :		119.151	1943. 1169 :	148.275	1948. 1183 :	41.24
1940. 956 :		290.74		360.46		41.25
1940. 1124 :		223.36	1943. 1171 :	101.74		52.57
1941. 8 :		299.105	1943. 1199 :	359.41	1948. 1306 :	300.110
1941. 159 :		40.23		360.46		300.111
1941. 230 :		106.98	1944. 43 :	298.102		301.115
		124.177		299.105	1948. 1309 :	79.171
		163.27	1944. 158 :	372.30	1948. 1314 :	227.53
		164.31		373.31		237.22
1941. 231 :		103.82	1944. 361 :	60.100	1948. 1330 :	108.106
1941. 403 :		240.36	1944. 381 :	296.91	1949. 153 :	371.25
1941. 416 :		298.96	1944. 399 :	372.29	1949. 154 :	265.3

1949. 446 : 109.107	335	1956. 540 : 35.3
1949. 924 : 151.287	336	121.162
1949. 1023 : 291.78	1953. 635 : 91.40	1956. 562 : 67.134
1949. 1042 : 58.92	1953. 920 : 37.7	1956. 836 : 348.6
58.93	1953. 995 : 216.11	1956. 866 : 373.31
1950. 424 : 133.223	1954. 32 : 284.58	1956. 936 : 184.11
1950. 551 : 136.236	1954. 137 : 227.49	1956. 942 : 127.194
1950. 592 : 57.91	1954. 164 : 228.57	1956. 975 : 154.299
1950. 827 : 291.79	1954. 165 : 111.117	1956. 1088 : 104.87
1950. 889 : 226.47	1954. 191 : 83.1	146.268
1951. 195 : 224.38	196.61	159.7
1951. 311 : 22.6	303.124	1956. 1092 : 60.102
159.11	1954. 281 : 160.14	1957. 91 : 121.159
348.6	269	1957. 125 : 382.64
349.11	1954. 412 : 300.109	1957. 182 : 46.44
356.27	1954. 562 : 57.91	1957. 259 : 308.142
357.33	1954. 594 : 197.66	318.170
1951. 607 : 79.172	1954. 865 : 299.104	1957. 567 : 310.146
1951. 692 : 107.100	1954. 886 : 111.117	318.171
1951. 814 : 78.169	1954. 1039 : 115.131	331.5
1951. 835 : 365.4	1954. 1043 : 192.42	1957. 630 : 298.103
1951. 924 : 84.8	1955. 1 : 107.100	324.193
86.13	110.114	334
111.117	221.30	340
128.198	1955. 131 : 360.46	1957. 632 : 194.53
1952. 120 : 112.121	1955. 137 : 38.13	1957. 855 : 78.169
303.121	38.15	1957. 1086 : 41.24
1952. 185 : 216.11	1955. 149 : 107.100	152.291
1952. 201 : 360.46	1955. 170 : 133.222-	1958. 643 : 42.43
1952. 391 : 339	259.95	1958. 647 : 125.183
1952. 502 : 110.111	1955. 196 : 300.109	1958. 1168 : 216.11
1952. 606 : 382.64	1955. 311 : 76.162	1959. 133 : 150.284
1952. 655 : 190.39	1955. 568 : 382.64	1959. 219 : 323.190
1952. 739 : 27.22	1955. 572 : 99.69	1959. 223 : 185.21
74.157	185.21	1959. 272 : 194.56
1952. 888 : 107.100	1955. 669 : 299.105	1959. 467 : 335
1952. 937 : 324.193	1955. 882 : 323.191	336
334	354.24	340
338.23	1955. 928 : 256.88	1959. 698 : 112.120
1953. 115 : 59.99	1956. 152 : 57.91	1959. 790 : 128.204
1953. 146 : 298.96	221.28	1959. 950 : 224.38
1953. 306 : 298.103	1956. 159 : 168.43	1960. 73 : 197.66
324.193	323.190	1960. 123 : 248.63
326.198	1956. 185 : 291.75	1960. 124 : 382.64
358.36	1956. 204 : 88.20	1960. 223 : 197.69
1953. 318 : 194.54	1956. 400 : 122.164	334
1953. 381 : 37.10	1956. 517 : 56.86	1960. 469 : 57.89
1953. 386 : 227.49	152.289	1960. 864 : 87.18
1953. 567 : 174.70	1956. 536 : 117.142	1960. 865 : 380.57

1960. 868 : 276.28	1963. 247 : 154.301	1965. 516 : 109.108
280.40	1963. 267 : 259.97	111.117
1960. 869 : 127.194	1963. 505 : 293.83	1965. 542 : 78.170
1960. 895 : 109.107	1963. 639 : 377.47	300.111
1960. 961 : 111.117	1963. 691 : 24.11	1965. 708 : 360.46
1960. 975 : 84.5	298.96	1965. 807 : 339
1960. 987 : 111.117	299.105	341
1960. 997 : 357.31	1963. 703 : 235.16	1965. 898 : 126.186
357.32	1963. 819 : 190.37	1965. 900 : 277.31
1960. 1080 : 41.24	1963. 856 : 134.225	1965. 908 : 56.86
1961. 69 : 55.72	1963. 903 : 373.31	369.15
88.24	1963. 945 : 128.201	1965. 909 : 231.1
1961. 160 : 298.96	128.204	1966. 73 : 371.24
339	1963. 1030 : 111.117	373.36
1961. 246 : 111.117	1964. 167 : 240.36	378.49
1961. 413 : 154.299	370.20	1966. 80 : 371.23
278.35	1964. 318 : 49.51	376.44
1961. 419 : 200.78	101.76	1966. 174 : 129.206
1961. 420 : 153.295	1964. 319 : 135.230	1966. 177 : 189.34
1961. 433 : 107.100	1964. 410 : 219.19	1966. 188 : 55
331.6	358.38	1966. 196 : 359.39
1961. 450 : 114.124	359.39	1966. 198 : 149.262
1961. 611 : 114.124	360.49	1966. 338 : 232.4
1961. 615 : 350.15	1964. 426 : 222.31	1966. 451 : 376.43
1961. 660 : 172.59	1964. 429 : 104.87	1966. 480 : 114.124
1961. 662 : 84.5	132.221	1966. 482 : 128.203
1961. 803 : 294.86	159.7	373.34
1961. 819 : 88.21	1964. 483 : 217.13	1966. 503 : 117.141
1961. 828 : 87.17	350.15	1966. 595 : 324.193
88.21	358.35	350.14
1961. 834 : 117.136	359.40	354.24
1962. 140 : 109.107	1964. 685 : 93.48	1966. 599 : 120.153
1962. 208 : 237.19	188.32	1966. 685 : 371.24
240.35	1964. 746 : 93.50	373.33
1962. 209 : 38.15	239.31	1966. 770 : 128.202
170.54	370.18	1967. 45 : 128.202
1962. 383 : 244.51	1964. 757 : 234.13	1967. 423 : 217.14
1962. 384 : 220.25	1964. 845 : 278.33	1967. 572 : 115.130
1962. 528 : 190.39	1964. 848 : 111.117	1967. 696 : 112.121
1962. 790 : 36.5	1965. 19 : 217.13	1967. 726 : 123.172
1962. 801 : 224.38	222.31	1967. 748 : 217.14
350.15	228.57	1967. 843 : 117.141
1962. 813 : 112.121	350.15	1967. 887 : 100.73
224.38	1965. 167 : 152.289	103.86
1962. 894 : 370.18	1965. 176 : 237.21	1967. 894 : 100.73
1962. 905 : 36.5	1965. 206 : 242.46	1967. 923 : 124.180
103.84	1965. 207 : 102.78	1967. 943 : 132.217
376.43	1965. 325 : 189.34	275.22
1962. 927 : 40.21	1965. 511 : 40.21	321.186

1968. 134 : 172.59	240.35	1972. 682 : 340
1968. 163 : 99.65	1970. 556 : 217.14	1972. 794 : 356.29
1968. 272 : 300.111	1970. 664 : 115.130	1972. 839 : 36.5
1968. 337 : 56	1970. 698 : 119	1972. 905 : 101.75
172.59	1970. 867 : 217.14	1972. 916 : 137.244
187.30	1970. 869 : 331.5	1972. 921 : 91.36
1968. 377 : 360.46	343.29	229.58
1968. 381 : 216.11	1970. 870 : 350.15	1972. 937 : 58.92
1968. 559 : 60.100	1970. 904 : 111.117	1972. 1045 : 185.21
1968. 814 : 148.272	1970. 912 : 120.153	1972. 1054 : 228.56
1968. 832 : 224.38	224.38	360.46
1969. 191 : 100.73	1970. 928 : 114.124	1973. 187 : 333
101.77	1971. 64 : 82.10	335
1969. 227 : 277.31	1971. 106 : 182.7	1973. 218 : 163.27
1969. 481 : 217.14	1971. 192 : 113.122	1973. 355 : 50.53
1969. 486 : 278.33	1971. 224 : 152.290	1973. 361 : 114
1969. 502 : 182.7	1971. 332 : 216.11	1973. 380 : 128.203
294.86	232.4	1973. 417 : 315.164
1969. 540 : 128.203	1971. 340 : 224.38	318.170
373.34	1971. 346 : 224.38	1973. 591 : 53.63
1969. 794 : 84.6	1971. 350 : 256.88	1973. 593 : 125.181
1969. 800 : 217.14	1971. 365 : 376.43	1973. 595 : 348.3
324.193	1971. 681 : 300	1973. 600 : 146.264
354.24	1971. 714 : 99.66	1973. 619 : 369.13
1969. 802 : 217.14	1971. 772 : 376.43	1973. 631 : 53.62
1969. 888 : 224.38	1971. 823 : 86.12	1973. 632 : 218.17
1969. 900 : 360.46	92.45	1973. 687 : 114
1969. 919 : 360.46	133.223	1973. 749 : 252.78
1969. 948 : 59.99	1971. 851 : 132.221	256.88
221.28	1971. 867 : 189.34	1973. 765 : 37.8
301.115	189.35	1973. 768 : 142.239
1969. 956 : 262.107	1971. 902 : 37.8	1973. 769 : 113.122
1969. 967 : 314.160	1972. 182 : 249.64	1973. 772 : 224.38
1969. 993 : 111.117	249.66	1973. 841 : 125.184
1970. 198 : 73	1972. 183 : 133.222	1973. 880 : 37.9
290.74	1972. 188 : 115.129	1973. 998 : 114
1970. 207 : 262.107	1972. 198 : 58.92	1973. 1005 : 148.275
1970. 208 : 112.118	1972. 368 : 52.59	1974. 38 : 228.56
1970. 225 : 182.7	1972. 430 : 58.93	1974. 197 : 114
1970. 245 : 123.171	88.24	1974. 209 : 163.27
262.107	1972. 461 : 333	1974. 256 : 133.223
1970. 382 : 232.5	339	1974. 397 : 41.24
1970. 395 : 101.77	341	52.57
1970. 409 : 224.38	342.25	1974. 406 : 41.24
1970. 410 : 40.21	343.28	1974. 527 : 138.246
86.14	1972. 467 : 145.262	1974. 595 : 58.92
1970. 423 : 377	324.193	1974. 601 : 277.27
1970. 427 : 84.6	339	1974. 605 : 137.244
1970. 542 : 237.19	1972. 666 : 189.34	1974. 791 : 125.184

1974. 794 : 103.83	146.267	1979. 444 : 99.67
1974. 795 : 169.46	217.14	187.26
1974. 918 : 137.244	1977. 197 : 147.271	1979. 566 : 254
213.3	1977. 321 : 103.82	1979. 569 : 254
1974. 935 : 227.51	1977. 581 : 107.101	1979. 640 : 115.128
1974. 941 : 169.46	110.112	1979. 643 : 216.11
1974. 1056 : 224.38	1977. 585 : 187.26	1979. 644 : 60.100
1974. 1059 : 103.82	1977. 634 : 95.58	1979. 798 : 282.47
1974. 1066 : 99.64	1977. 754 : 226.46	1979. 808 : 57.91
1975. 130 : 91.41	1977. 756 : 190.39	1979. 813 : 37.9
1975. 216 : 85.21	1977. 769 : 60.100	1979. 835 : 36.5
1975. 248 : 290.74	377	1979. 1078 : 365.5
1975. 294 : 114.124	1977. 772 : 124.180	1979. 1092 : 42.27
1975. 437 : 169.46	1977. 779 : 73.153	152.291
1975. 645 : 55.77	1977. 883 : 187.26	1979. 1093 : 58.92
1975. 657 : 277.31	1977. 911 : 172.59	1980. 10 : 282.48
1975. 665 : 57.87	220.25	1980. 227 : 37.9
1975. 671 : 106.98	1977. 1023 : 224.40	1980. 242 : 213.3
1975. 965 : 276.28	1977. 1048 : 115.128	1980. 243 : 94.56
1975. 979 : 284.61	1978. 148 : 36.5	1980. 251 : 360.47
1975. 989 : 194.52	159.9	1980. 254 : 229.59
1975. 999 : 60.100	348.6	1980. 265 : 118.145
1975. 1006 : 103.82	1978. 259 : 60.100	118.146
1975. 1033 : 94.56	224.38	1980. 677 : 73
1975. 1036 : 94.56	1978. 262 : 129.209	1980. 668 : 97.60
187.26	1978. 331 : 99.67	1980. 688 : 95.58
1975. 1039 : 94.56	187.26	1980. 838 : 111.117
187.26	1978. 346 : 111.116	1980. 913 : 60.100
1975. 1041 : 94.56	1978. 387 : 73	1980. 924 : 227
187.26	1978. 574 : 187.30	227.50
1975. 1115 : 347.2	1978. 576 : 74	1980. 940 : 127.192
1975. 1126 : 129.210	1978. 604 : 116.132	1980. 942 : 202.84
1976. 216 : 59.99	1978. 612 : 122.168	1980. 944 : 88.25
1976. 228 : 191.41	1978. 729 : 189.34	1980. 952 : 348.4
1976. 484 : 103.82	190.39	1980. 969 : 123.171
1976. 583 : 99.64	1978. 736 : 60.100	1980. 973 : 76
1976. 584 : 37.6	1978. 737 : 214.5	162
1976. 597 : 58.92	275.23	1980. 1058 : 36.5
88.24	1978. 760 : 114	222.32
1976. 604 : 58.92	212.2	1980. 1070 : 256.88
1976. 631 : 103.82	1978. 769 : 42.27	1980. 1086 : 112.121
1976. 679 : 122.167	152.291	1981. 5 : 243.48
1976. 761 : 118.146	1978. 858 : 132.219	1981. 27 : 122.167
276.28	1978. 924 : 122.167	1981. 131 : 91.36
1976. 793 : 197.68	1978. 1004 : 187.25	1981. 142 : 192.42
1976. 841 : 190.39	1979. 204 : 86.13	1981. 153 : 126.188
1976. 845 : 95.58	1979. 247 : 111.117	356.26
1977. 130 : 145.262	212.2	1981. 172 : 37.9
146.266	1979. 364 : 349.11	1981. 328 : 111.117

1981. 359 : 97.60	1983. 748 : 282.48	1986. 598 : 290.74
1981. 360 : 213.3	1983. 949 : 87.17	1986. 614 : 103.83
214.7	88.21	103.84
1981. 550 : 99.64	169.46	1986. 618 : 103.84
1981. 563 : 333	1983. 1102 : 155.306	1986. 670 : 278.35
356.29	1984. 131 : 159.9	1986. 685 : 129.206
1981. 596 : 60.100	371.24	1986. 826 : 97.59
1981. 598 : 202.84	1984. 134 : 168.43	1986. 858 : 371.24
1981. 602 : 55	323.190	1987. 139 : 259.95
72.150	324.193	1987. 187 : 213.3
1981. 722 : 64.117	334	1987. 368 : 290.74
1981. 742 : 324.193	357.33	1987. 713 : 38.11
334	1984. 629 : 216.11	40.23
1981. 745 : 360.46	1984. 638 : 73	1987. 763 : 60.100
1981. 787 : 205.92	76	1987. 836 : 129.206
1981. 1043 : 36.5	1984. 639 : 204.89	1987. 837 : 372.29
219.21	1984. 676 : 70.143	1987. 842 : 213.3
1981. 1055 : 36.5	71.145	215.8
86.15	73	244.51
1981. 1074 : 60.100	1984. 828 : 348.5	1987. 844 : 39.18
187.24	1984. 829 : 370.18	121.159
1981. 1078 : 97.61	1984. 835 : 48.49	1987. 856 : 379.52
1982. 188 : 365.6	1984. 865 : 122.166	1987. 891 : 54.67
1982. 202 : 73	1984. 893 : 48.49	1987. 971 : 184.15
1982. 327 : 224.38	89.29	1988. 88 : 114.124
226.48	224.38	369.13
1982. 329 : 224.38	1984. 1000 : 93.48	1988. 245 : 37.8
1982. 675 : 381.60	1984. 1001 : 36.5	321.186
1982. 715 : 60.100	1984. 1009 : 371.24	1988. 425 : 60.100
1982. 905 : 379.52	1984. 1107 : 97.61	1988. 598 : 132.220
380.55	1985. 48 : 357.30	1988. 738 : 313.156
1982. 947 : 102.78	1985. 52 : 37.7	318.175
1982. 1037 : 39.18	1985. 66 : 147.271	1988. 741 : 84.2
1982. 1042 : 36.5	1985. 130 : 122.167	1988. 802 : 128.203
1982. 1198 : 73	1985. 236 : 73	128.204
290.74	1985. 303 : 73	213.3
1983. 262 : 224.38	1985. 305 : 93.48	1988. 916 : 216.11
1983. 306 : 39.19	188.32	1989. 45 : 55.74
57.88	1985. 667 : 67.134	1989. 77 : 278
1983. 449 : 93.48	1985. 766 : 54.67	1989. 86 : 224.39
188.32	1985. 790 : 97.61	307.139
1983. 465 : 345.37	1985. 961 : 114.127	379.54
368.10	1985. 969 : 118.146	380.55
1983. 498 : 247.59	1985. 971 : 365.6	1989. 426 : 202.83
322.187	1985. 1106 : 40.21	1989. 609 : 370.20
1983. 636 : 348.5	65	1989. 610 : 39.18
1983. 667 : 145.260	1986. 211 : 213.3	57.88
	1986. 367 : 278.35	121.159
1983. 674 : 259.97	1986. 588 : 172.59	1989. 649 : 365.4

1989. 920 : 237.19	1931. 62 : 338.23	1949. 20 : 298.96
278	342.25	1949. 27 : 115.129
1989. 1028 : 187.25	1934. 260 : 148.273	1949. 106 : 300.109
1990. 117 : 161.18	1935. 244 : 144.258	1949. 187 : 259.95
379.54	1935. 384 : 117.137	1950. 76 : 119.151
1990. 195 : 216.11	1938. 219 : 369.16	120.152
1990. 207 : 159.6	373.31	225.42
279	1938. 220 : 56.86	1950. 111 : 151.287
1990. 308 : 95.58	1938. 258 : 22.6	219.20
1990. 643 : 370.20	146.264	1950. 149 : 38.12
1990. 750 : 224.38	216.11	1950. 243 : 228.56
1991. 27 : 294.86	1938. 327 : 187.27	1950. 260 : 359.39
1991. 82 : 333	1939. 75 : 145.262	1950. 300 : 353.20
340	1939. 146 : 114.127	1950. 312 : 277.31
1991. 125 : 371.22	115.131	1950. 319 : 350.14
1991. 206 : 213.3	1939. 185 : 192.42	1950. 343 : 147.270
213.4	1939. 283 : 339	1950. 369 : 190.39
1991. 341 : 202.84	1939. 339 : 145.262	1951. 31 : 89.31
1991. 384 : 113.122	1941. 233 : 289.70	1951. 154 : 89.31
216.11	289.71	1951. 290 : 228.56
1991. 447 : 36.4	1941. 275 : 370.19	1951. 325 : 128.202
364.2	1941. 317 : 194.51	1951. 374 : 107.100
1991. 450 : 103.83	1942. 153 : 185.20	1952. 28 : 125.182
1991. 484 : 36.5	185.21	1952. 104 : 262.107
63	1942. 234 : 132.217	1952. 177 : 294.86
114	1943. 75 : 298.96	1952. 206 : 259.98
1991. 750 : 36.5	1943. 251 : 295.87	1952. 243 : 373.31
43	1943. 384 : 54.70	1952. 380 : 298.96
224.38	1944. 154 : 103.86	1953. 249 : 228.57
226.47	1944. 188. : 295.87	1953. 264 : 111.117
1992. 185 : 370.20	1944. 257 : 89.30	1954. 66 : 289.71
1992. 367 : 154.301	1944. 286 : 298.96	1954. 101 : 225.43
1992. 739 : 73	299.106	1954. 180 : 226.47
1992. 768 : 372.29	1944. 313 : 56.81	1954. 190 : 228.57
1992. 770 : 382.64	90.33	1954. 256 : 278.35
1992. 805 : 36.5	152.289	1954. 321 : 91.37
1992. 891 : 379.54	1945. 161 : 166.37	1954. 357 : 373.31
1992. 978 : 247.59	1945. 232 : 372.28	1955. 1 : 360.46
1993. 191 : 36.4	373.31	1955. 54 : 149.278
364.2	1945. 258 : 100.70	1955. 135 : 122.167
370.18	1946. 50 : 194.51	1955. 151 : 228.57
1993. 392 : 370.20	194.55	1955. 167 : 224.38
1994. 336 : 97.63	1946. 257 : 360.46	227.54
1994. 487 : 261.105	1947. 360 : 115.129	1955. 169 : 262.107
V.L.T.	1948. 170 : 123.169	1955. 211 : 370.20
1930. 50 : 104.87	1948. 328 : 86.12	373.31
1930. 195 : 226.47	1948. 365 : 109.109	1955. 230 : 118.143
1930. 286 : 289.71	116.135	1955. 231 : 228.57
	1948. 366 : 87.16	1955. 236 : 88.20

1955. 310 : 282.47	127.194	1957. 237 : 300.109
1955. 335 : 373.31	1956. 245 : 115.131	1958. 94 : 194.56
1956. 76 : 150.284	1956. 271 : 111.117	194.57
1956. 145 : 115.131	1956. 277 : 79.172	1958. 230 : 313.156
1956. 198 : 119.151	1956. 321 : 128.202	

Utrykte Vestre Landsrets-
afgørelser

VLK af 30.9.1944:	194.54
VLK af 19.3.1945:	146.268
VLK af 24.7.1945:	348.3
VLK af 14.10.1946:	352.18
VLK af 29.7.1947:	354.24
VLK af 8.3.1962:	260.101
	260.102
VLK af 8.6.1964:	41.24
VLK af 30.8.1979:	132
VLD af 9.2.1983:	370.19
VLD af 16.4.1984:	67.134
VLK af 12.12.1990:	371.24
VLK af 3.7.1991:	364.2
VLK af 31.7.1991:	60.100
VLK af 3.2.1992:	261.105
VLK af 13.3.1992:	36.5
VLK af 21.1.1993:	369.13
VLK af 27.1.1993:	360.45
VLD af 28.1.1993:	193.50
	335

Utrykte Østre Landsrets-
afgørelser

ØLK af 29.11.1944:	192.46
ØLK af 2.11.1953:	238.28
ØLK af 27.2.1957:	259.95
ØLK af 28.10.1958:	262.107
ØLK af 24.1.1978:	216.11
ØLK af 7.5.1985:	278.35
ØLK af 3.9.1985:	216.11
	261.105
ØLK af 12.6.1990:	349.9
ØLK af 19.6.1990:	154.299
ØLK af 16.10.1990:	193.48
ØLK af 30.4.1991:	194.51
	194.56
ØLK af 15.10.1991:	364.2
ØLK af 30.10.1991:	158.5
ØLK af 5.3.1992:	112.118
	220.24
ØLK af 14.5.1992:	375.39
ØLK af 2.6.1992:	349.10
ØLK af 11.8.1992:	363.1
ØLK af 1.9.1992:	207.94
ØLK af 27.11.1992:	349.9
ØLK af 23.3.1994:	138
	213.3

Alfabetisk fortegnelse over nogle væsentlige lovbestemmelser

Aftalelov	lovbkg. nr. 600 af 8.9.1986
Boligfællesskaber	lovbkg. nr. 686 af 30.7.1992
Deponeringslov	lov nr. 29 af 16.2.1932
Ejerlejlighedslov	lovbkg. nr. 601 af 21.8.1990
Ekspropriation	lovbkg. nr. 522 af 4.7.1991
Erstatningsansvarslov	lovbkg. nr. 599 af 8.9.1986
Forsikringsaftalelov	lovbkg. nr. 726 af 24.10.1986
Gældsbrevslov	lovbkg. nr. 669 af 23.9.1986
Høstpantelov	lov nr. 271 af 22.5.1986
Konkurslov	lovbkg. nr. 588 af 1.9.1986
Landbrugslov	lovbkg. nr. 504 af 17.7.1989
Lejelov	lovbkg. nr. 823 af 12.10.1993
Mortifikationslov	lovbkg. nr. 639 af 16.9.1986
Myndighedslov	lovbkg. nr. 443 af 3.10.1985
Naturbeskyttelseslov	lov nr. 9 af 3.1.1992
Planlægningslov	lovbkg. nr. 383 af 14.6.1993
Private vejrettigheder	lov nr. 143 af 13.4.1938
Retsafgiftslov	lovbkg. nr. 460 af 27.6.1989
Retsplejelov	lovbkg. nr. 905 af 10.11.1992
Retsvirkningslov	lovbkg. nr. 149 af 8.3.1991
Skiftelov	lovbkg. nr. 725 af 23.10.1986
Skovlov	lov nr. 383 af 7.6.1989
Sommerhuslov	lovbkg. nr. 920 af 22.12.1989
Tinglysningsbekendtgørelserne	bkg. om t.i.b af 10.5.1993 bkg. om t.i.p. af 15.3.1994 bkg. om t.i.t. af 15.12.1993
Tinglysningscirkulæret	cirkl. nr. 16 af 29.1.1979
Tinglysningslov	lovbkg. nr. 622 af 15.9.1986
Udstykningslov	lov nr. 137 af 7.3.1990
Vandforsyningslov	lovbkg. nr. 337 af 4.7.1985
Vandløbslov	lovbkg. nr. 404 af 19.5.1992

Kronologisk fortegnelse over de anførte lovbestemmelser

- 1241, Jydske Lov, 1-37: 20;
1296, Erik Glippings almindelige Byret:
kap. 55: 20.3;
1443, Christoffer af Bajerns almindelige
Stadsret: kap. 1: 20.3;
1547, 6. december, Reces: § 3: 21; § 30: 20;
1551, 21. december, Reces: § 3: 21;
1553, 29. juni, Forordning: 21;
1558, 13. december, Reces: § 11: 21; § 49:
20;
1580, 22. august, Forordning: 21;
1622, 26. august, Forordning: 21;
1632, 23. april, Forordning: 21;
1643, 27. februar, Reces: 21;
1683, 15. april, Danske Lov: 3-19-2: 330,
345.37; 5-1-7: 84; 5-3-28: 21, 31; 5-3-
29:21, 33; 5-3-30: 21; 5-3-33: 33; 5-7-7:
21;
1735, 19. august, Forordning om justitien og
rettens betjente i Norge: § 2: 329.1; § 4:
329.1; § 5: 329.1;
1738, 7. februar, Forordning om pantebø-
gers indrettelse: 22; § 1: 25; § 11: 27;
1759, 1. august, Plakat om pantebøgers
registre i København: 22;
1768, 28. september, Plakat om bolværkers
reparation: 71.149
1787, 8. juni, Plakat angående skøder og
pantebreve: 30.31;
1788, 18. januar, Plakat om kreditors for-
hold: 25;
1795, 4. december, Forordning om lejekon-
trakter: 24;
1798, 9. februar, Forordning om afbetalinger
på gældsbreve: 30, 269, 310, 312;
1805, 25. januar, Forordning om landsover-
retter: § 20: 22;
1806, 14. juni, Matrikelinstruksen: § 10: 78;
1807, 31. marts, Matrikelinstrukstillæg: 78;
1810, 25. juni, Forordning om udstykning:
179; § 12: 180.4;
1814, 22. marts, Sportelreglementet: § 72:
22.6, 25.13, 159; § 76: 27, 105;
1820, 25. juli, Plakat om dommerens fuld-
mægtige: 329.1;
1821, 11. april, Plakat om forandring af
landejendommens navn: 42;
1831, 25. november, Forordning om for-
pagtning og leje: 24;
1833, 24. april, Forordning angående skøde-
og pantevæsenet på Island: § 1: 25; § 2:
25; § 5: 27, 105;
1839, 27. november, Plakat om kreditorsfor-
hold: 25;
1840, 8. juli, Amtstueforordningen: 70,
71.149, 76, 77;
1841, 10. april, Plakat om umyndigheds-
erklæringer: 25;
1841, 28. juli, Forordning om underpant i
rørligt gods m.v.: § 1: 373.34;
1845, 5. marts, Forordning om grundafståel-
se til jernbaneanlæg: 228.56, 309.144;
1845, 28. marts, Forordning angående re-
gistre over skøde- og panteprotokoller:
22; § 9: 25; § 11: 25;
1847, 21. april, Forordning om langvarige
brugskontrakter: 191;
1850, 4. juli, Lov om gangstier i offentlig
øjemed: 124.177;
1853, 20. august, Lov om offentlige biveje:
25.15;
1862, 23. januar, Lov om tiendevederlag: §
5: 25.14; § 10: 25.14;
1865, 14. april, Lov om istandsættelse af
private veje: 101.74;
1866, 16. februar, Lov om indlemmede
Slesvigske distrikter: § 8: 25;

- 1872, 25. marts, Lov nr. 51 om konkurs (se også 1986, 1. september, Lovbekendtgørelse nr. 588 om konkurs): § 2: 25; § 152: 369.15, 370.17, 371;
- 1874, 10. april, Lov nr. 53 om diger til beskyttelse mod oversvømmelser fra havet: 26.19;
- 1897, 11. maj, Lov nr. 81 om jords udstykning og sammenlægning: 180; § 1: 180.5;
- 1903, 15. maj, Lov nr. 100 om afløsning af tiende: § 25: 198.73;
- 1904, 29. marts, Lov nr. 46 om jordebog-safgifter: 198.71;
- 1905, 14. april, Lov nr. 67 om mortifikation på servitutter: § 7: 91.39;
- 1916, 11. april, Lov nr. 90 om rettens pleje (se også 1992, 10. november, Lovbekendtgørelse nr. 905 om rettens pleje): § 279:122.166; § 481: 228.57; § 529: 25;
- 1917, 8. maj, Lov nr. 242 om aftaler og retshandler på formuerettens område (se også 1986, 8. september, Lovbekendtgørelse nr. 600 om aftaler og andre retshandler på formuerettens område): § 37: 224;
- 1917, 8. maj, Lov nr. 245 om naturfredning: § 12: 26;
- 1917, 2. juni, Lov nr. 347 om pumpeanlæg: 26.19;
- 1918, 12. marts, Lov nr. 137 om bygningsfredning: § 4: 26.18;
- 1918, 28. september, Lov nr. 505 om aflønning af grundbyrder: 198, 200;
- 1919, 4. oktober, Lov nr. 537 om husmandsbrug: 103.82, 132.218;
- 1922, 12. juni, Lov nr. 235 om kystsikringsanlæg: 26.19;
- 1924, 29. marts, Lov nr. 77 om diger i Ribe og Tønder amt: 76;
- 1925, 3. april, Lov nr. 106 om landbrugs-ejendomme: 180.4;
- 1925, 3. april, Lov nr. 108 om udstykning og sammenlægning: 180, 191, 209; § 1: 180.4;
- 1926, 26. november, Anordning nr. 298 om tinglysning: § 15: 125.183; § 16: 149.282, 154; § 17: 180; § 19: 231; § 21: 185;
- 1932, 16. februar, Lov nr. 29 om skyldneres ret til at frigøre sig ved deponering: § 1: 148;
- 1932, 21. marts, Lov nr. 59 om ændring i TL: 26.20;
- 1932, 16. juni, Lov nr. 172 om betalings-henstand: 57.88;
- 1933, 25. marts, Lov nr. 91 om statshus-mænds rentebetaling: 103.82;
- 1933, 11. april, Lov nr. 128 om boligbyg-geristøtte: § 9: 49.52;
- 1935, 7. juni, Norske tinglysningslov: 274.20, 313.156, 326.199; § 10: 349.7; § 13: 30; § 23: 303.126; § 27: 284.57, 315.1-62; § 35: 315.162;
- 1936, 27. november, Lov nr. 254 om guld-klausuler: 103.82;
- 1937, 31. marts, Lov nr. 56 om ændringer i TL: 26.21;
- 1937, 7. maj, Lov nr. 138 om dommeres ansvar for personale: 330;
- 1938, 13. april, Lov nr. 137 om statshus-mænds rentebetaling: 103.82;
- 1938, 13. april, Lov nr. 143 om private vejrettigheder: § 1: 54, 78, 306.135; § 2: 79, 155 f; § 3: 102;
- 1940, 6. april, Lovbekendtgørelse nr. 151 om begunstigelser for mergelselskaber: 168.45;
- 1940, 14. november, Lov nr. 599 om land-vinding: 100.70;
- 1940, 27. december, Bekendtgørelse nr. 673 angående anmeldelse af og dispositioner over fremmed her i landet værende ejendom: 46;
- 1941, 30. juni, Lov nr. 279 om begrænset adgang til tinglysning af gæld: 39.20;
- 1943, 8. juli, Lov nr. 339 angående erhver-velse af fast ejendom: 39.20;
- 1945, 28. august, Lov nr. 406 om beslag-læggelse: 109.109;
- 1946, 3. april, Lovbekendtgørelse nr. 198 om midlertidig begrænsning af adgangen til at tinglyse gæld på fast ejendom: 39.20;
- 1946, 5. juli, Lovbekendtgørelse nr. 370 angående erhvervelse af fast ejendom: 39.20;

- 1949, 31. marts, Lov nr. 290 om udstykning: 209; § 1: 180; § 44: 180 ff;
- 1951, 14. februar, Lov nr. 50 om fortrinsret i høsten: § 4: 379.53;
- 1956, 23. juni, Lov nr. 178 om afløsning af statens overtagelse af retten til fiskeri med ålegårde og andre særlige rettigheder til fiskeri på søterritoriet: 36.4;
- 1957, 16. april, Lov nr. 128: § 5: 259.95;
- 1960, 29. april, Lov nr. 176 om ændring i tinglysningslov: 61.104, 234;
- 1966, 14. juni, Bekendtgørelse nr. 251 om normalvedtægt for ejerlejligheder: 98;
- 1967, 10. april, Lovbekendtgørelse nr. 117 om oprettelse og supplerende af mindre landbrug m.m. (Statshusmandsloven): § 51: 103.82; § 54: 103.82;
- 1969, 20. februar, Lov nr. 43 om bortfald af hartkorn og matrikelskyld: 164.32; § 4: 231.2;
- 1969, 18. juni, Lov om by- og landzoner: § 10: 50.53;
- 1969, 18. juni, Lov nr. 328 om tilbudspligt: 46;
- 1973, 30. maj, Lov nr. 277 om ændring af tinglysningsloven: 23.7;
- 1974, 19. juni, Lov nr. 318 om ændring af tinglysningsloven: 212, 222;
- 1974, 23. juli, Lovbekendtgørelse nr. 396 om statens fremskaffelse af jord og udlån til jordbrugsmæssige formål: § 13: 75.158;
- 1975, 6. juni, Lov nr. 287 om kommuneplanlægning: § 36: 333, 356.29;
- 1976, 17. november, Lov om ændring af lov om fortrinsret i høsten: 380.57;
- 1979, 26. januar, Bekendtgørelse nr. 17 om tinglysning: § 38: 213;
- 1979, 26. januar, Cirkulære nr. 16 om tinglysning: kap. 1: 161; kap. 6: 174; kap. 8: 96; § 3: 161.19; § 8: 175; § 9: 175; § 10: 175; § 11: 175; § 12: 161.20, 175; § 13: 175; § 15: 170; § 16: 201; § 20: 165 ff; § 21: 93; § 29: 214; § 35: 173.67; § 40: 174.69; § 45: 165; § 49: 173.65; § 50: 177; § 51: 178; § 52: 178.79;
- 1983, 4. august, Lovbekendtgørelse nr. 385 om sanering: § 13: 48.48; § 17: 48.48;
- 1985, 4. juli, Lovbekendtgørelse nr. 385 om vandforsyning: § 54: 70, 71, 71.148, 76.164;
- 1985, 3. oktober, Lovbekendtgørelse nr. 443 om umyndighed og værgemål: § 4: 364; § 43: 227; § 56: 364; § 65: 317;
- 1985, 18. december, Lovbekendtgørelse nr. 646 om arbejdsmiljø: § 44: 48.50;
- 1986, 10. februar, Lovbekendtgørelse nr. 81 om bygningsfredning: 44 f; § 7: 45; § 8: 45; § 12: 45; § 16: 45; § 27: 96; § 31: 176;
- 1986, 22. maj, Lov nr. 271 om høstpant: 378 ff; § 1: 380; § 2: 379.52; § 4: 381; § 5: 379, 379.52; § 6: 224.39, 239, 364, 379, 382; § 7: 380 f, 381.59; § 8: 379.53, 382;
- 1986, 28. august, Lovbekendtgørelse nr. 566 om erhvervelse af fast ejendom: 227; § 6: 176, 212; § 7: 176;
- 1986, 1. september, Lovbekendtgørelse nr. 584, Arveloven: kap. 11: 43;
- 1986, 1. september, Lovbekendtgørelse nr. 588, Konkursloven: kap. 8: 308; § 11: 122; § 26: 122; § 71: 154;
- 1986, 8. september, Lovbekendtgørelse nr. 599 om erstatningsansvar: § 19: 330, 330.4; § 20: 330; § 23: 330.4;
- 1986, 8. september, Lovbekendtgørelse nr. 600 om aftaler og andre retshandler på formuerettens område: § 14: 38, 39.16; § 21: 43.31, 109; §§ 29-33: 311 ff, 315.164, 330.152; § 34: 311, 311.151;
- 1986, 15. september, Lovbekendtgørelse nr. 620 om registrering af rettigheder over luftfartøjer: § 1: 364.2;
- 1986, 15. september, Lovbekendtgørelse nr. 622 om tinglysning med senere ændringer:
 § 1: 26, 29.27, 35, 41, 42, 43, 43.32, 44, 49, 49.51, 51, 54, 57, 61, 66, 109, 121, 222, 222.34, 265 ff, 310, 317, 321, 325, 353, 370, 375;
 § 2: 54, 60 f, 149, 310, 326;

- § 3: 52, 63 ff, 113, 299, 371;
 § 4: 54, 69 ff, 290, 357;
 § 5: 58, 61.106, 270.14, 293 ff, 308 f, 315.164, 338, 366;
 § 6: 83;
 § 7: 157;
 § 8: 58.94, 112, 176, 212, 219, 220.24, 222 f, 317;
 § 9: 57.89, 83, 102, 124, 127, 129, 134, 137, 144.258, 157, 159 f, 169.49, 170.50, 185, 214;
 § 10: 28, 29.27, 35, 41.24, 50, 53, 54, 84, 92 f, 100 ff, 106 ff, 110 f, 125 ff, 149, 158.5, 171, 185, 187, 189, 190 ff, 203.86, 205, 215.9, 216.11, 218, 224.38, 233, 238, 286, 355, 361, 367 f, 371 f, 373, 379.52;
 § 11: 61, 144 ff, 159.12, 207.94, 309, 369, 373;
 § 12: 28, 29.27, 30, 50.53, 88, 92, 99, 104, 117 ff, 121.159, 122, 123.170, 220, 227, 232;
 § 13: 43.35, 121, 121.163, 122, 159;
 § 14: 158, 162, 212;
 § 15: 54, 55, 72, 105, 125, 125.183, 133, 133.224, 173, 212 ff, 213.3, 217, 220.25, 231, 234, 235, 237.19, 367 ff;
 § 15a: 133, 218, 219.19, 260 f, 261.105;
 § 16: 56, 158, 162, 168.43, 172, 174, 237.19, 276, 279, 324, 335, 336.19, 367;
 § 17: 126, 158, 162, 169, 177, 178, 358;
 § 18: 162, 163;
 § 19: 36.4, 92.46, 93, 93.48, 162 ff, 163.28, 188, 201;
 § 20: 76.163, 105, 106, 149.276, 153, 176, 185.20, 196, 200, 202, 217, 298.103, 331, 334, 338, 353, 356.29, 357 ff, 357.33, 358.34, 361.52;
 § 21: 178, 193, 201 ff, 205, 207 f;
 § 22: 94, 155, 178, 179, 193, 195 ff, 197.65, 205, 207, 331.8;
 § 23: 81, 158, 178, 190, 193 ff, 194.56, 195.60, 202, 205, 206 f;
 § 24: 204, 205;
 § 25: 162, 167, 275 ff, 301.116, 321, 353;
 § 26: 271.15, 304;
 § 27: 29.27, 31, 43.35, 55, 61, 62, 85, 90, 145, 222, 233, 265 ff, 278, 279.36, 286, 288, 293, 295.90, 306 ff, 322, 331, 331.6, 338, 345, 354 f, 358, 366, 376;
 § 28: 61, 270.14;
 § 29: 29.27, 39, 54.67, 55, 62, 326 f;
 § 30: 321, 326, 329, 345;
 § 31: 265.2, 271, 315, 319 f, 331, 331.6, 338, 345;
 § 32: 94, 197, 199, 331, 334, 337 f, 345, 358;
 § 33: 29.27, 30, 92, 121.159, 122 f, 123.170, 220, 232, 287.64, 345;
 § 34: 31, 168 f, 168.43, 175.71, 275, 276, 319.179, 320 ff, 329, 331 ff, 336 f, 342, 345, 345.37, 353 ff, 354.24, 356.29, 357.33, 358.36;
 § 35: 329, 331, 333, 337, 345, 345.37;
 § 36: 157, 348;
 § 37: 36.4, 240.36, 265.2, 289, 316, 369 f, 370.19, 381.63;
 § 38: 36.4, 37.6, 224.38, 224.40, 239, 289 f, 370.19;
 § 39: 54, 62, 62.113;
 § 40: 136, 226, 226.48, 231, 235, 243, 246 ff, 252 ff, 254.81, 257 ff, 279 f, 307, 368.11;
 § 40a: 247;
 § 40b: 257.92;
 § 41: 231, 252.76, 259;
 § 42: 56, 265.2;
 § 42b: 224.38;
 § 42d: 363, 374, 378;
 § 42e: 364, 373;
 § 42f: 368.9;
 § 42g: 345, 366, 374;
 § 43: 363;
 § 43a: 364;
 § 43b: 366, 367 ff, 373;
 § 44: 367;
 § 46: 366;

- § 47: 364, 364.2, 371, 371.24, 374, 378, 378.50;
- §47b: 132, 363.1, 364, 370.17, 371 f, 374.38, 380;
- § 48: 43.35, 317, 364, 375;
- § 49: 364, 376;
- § 50: 23.7, 158;
- § 50c: 358;
- § 50d: 158;
- § 50f: 130;
- § 51: 158, 357;
- § 52: 26, 53, 55, 79, 143;
- § 52a: 105, 118.143, 202, 361.52, 362;
- § 53: 364;
- 1986, 16. september, Lovbekendtgørelse nr. 639 om mortifikation af værdipapirer: § 2: 147; § 6: 123.173; 149; 165.34; § 8: 91; § 9: 148;
- 1986, 23. september, Lovbekendtgørelse nr. 669 om gældsbreve: § 11: 60 f, 60.103, 308.140; § 13: 85; § 14: 61, 302, 307; § 15: 61, 233, 307, 309; § 16: 61, 147.270, 233, 256, 285, 309; § 17: 61, 316 f, 331.6; § 19: 61, 319; § 20: 62, 327; § 27: 53, 136, 310.147; § 29: 62; § 30: 62; § 31: 61;
- 1986, 23. oktober, Lovbekendtgørelse nr. 725 om skifte af dødsbo og fællesbo m.v.: kap. 3: 291; kap. 5 og 6: 56; § 66: 161, 175, 364, 366;
- 1986, 24. oktober, Lovbekendtgørelse nr. 726 om forsikringsaftaler: § 57: 54.67, 62; 1988, 5. marts, Lov nr. 108 om kystbeskyttelsesanlæg: 76;
- 1988, 12. marts, Lov nr. 111 om beskyttelse af ydre koge i Tøndermarsken: § 42: 50;
- 1989, 6. januar, Lovbekendtgørelse nr. 19 om grundforbedringslån: 75, 77;
- 1989, 7. juni, Lov nr. 383, Skovlov: § 7: 45.42, 165; § 23: 39;
- 1989, 27. juni, Lovbekendtgørelse nr. 460 om retsafgifter: § 41e, stk. 3: 212;
- 1989, 17. juli, Lovbekendtgørelse nr. 504 om landbrugsejendomme: 138 ff; § 2: 65, 92, 165, 184, 202, 380; § 3: 92; § 7a: 142 f; § 11: 143; § 12: 65.121, 143; § 13: 139.248; § 16: 139.248, 140; § 17: 140; § 17a: 140; § 18a: 140 f; § 20: 141; § 26: 140, 212, 227; § 35: 203;
- 1989, 15. august, Bekendtgørelse nr. 553 om dokumentation ved tinglysning af dokumenter vedrørende landbrugsejendomme: 138 ff, 227; § 1: 139; § 3: 143;
- 1989, 19. december, Lov om skattemyndighedernes organisation og opgaver m.v. (Skattestyrelsesloven): § 37: 138;
- 1989, 20. december, Lov nr. 849 om ophævelse af forskellige støttelove under Landbrugsministeriets område: 238.28;
- 1989, 22. december, Lovbekendtgørelse nr. 920 om sommerhuse og camping: 226.46; § 8: 141, 212;
- 1990, 7. marts, Lov nr. 137 om udstykning: § 1: 184; § 2: 92, 184, 201, 203; § 4: 93, 181, 184 f; § 5: 361; § 7: 206; § 8: 201; § 9: 81, 206, 289; § 10: 181.5; § 13: 181.5; § 14: 93, 181, 182, 186, 187, 189; § 16: 93, 181, 182, 191; § 21: 79, 181, 182; § 22: 82, 181, 295; § 25: 80, 81, 82.174, 207 f, 208.96; § 26: 201; § 28: 81; § 32: 79, 165, 179; § 34: 79; § 35: 209; § 36: 81, 209; § 37: 209; § 42: 210; § 46: 202; § 48: 181; § 50: 42;
- 1990, 7. marts, Lov nr. 138 om ændring af forskellige lovbestemmelser: 97;
- 1990, 13. juni, Lov nr. 382 om varmemforsyning: § 13: 76.165;
- 1990, 21. august, Lovbekendtgørelse nr. 601 om ejerlejligheder: 96; § 2: 206; § 3: 97, 205; § 5: 98; § 7: 98, 271, 271.16; § 10: 96, 97.63, 98;
- 1990, 19. december, Bekendtgørelse nr. 885 om tinglysning: § 39: 213;
- 1991, 25. februar, Bekendtgørelse nr. 107 om udstykningskravet: 182; § 1: 182 f, 186, 187; § 3: 183, 191; § 4: 183, 191;
- 1991, 8. marts, Lovbekendtgørelse nr. 149 om ægteskabets retsvirkninger: § 12: 161, 175, 364, 366; § 18: 57 f, 60, 88.24, 221, 311; § 28: 371; § 33: 37.7; § 43: 364.1; § 49: 376;
- 1991, 31. maj, Lovbekendtgørelse nr. 429 om vejbidrag: § 18: 75.160;
- 1991, 4. juli, Lovbekendtgørelse nr. 522 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom: § 22: 154.

- 303; § 23: 54.67, 62, 154.303, 195.58, 309.144; § 24: 154.303; § 25: 154;
- 1991, 9. juli, Lovbekendtgørelse nr. 549 om frigørelsesafgift: § 8: 36.5;
- 1991, 9. juli, Lovbekendtgørelse nr. 550 om vurdering af landets faste ejendomme: 137. 243;
- 1992, 3. januar, Lov nr. 9, Naturbeskyttelsesloven: 45; § 34: 45, 45.41; § 40: 45.41; § 44: 45.41; § 66: 50;
- 1992, 25. februar, Lovbekendtgørelse nr. 135 om boligbyggeri: kap. II: 96;
- 1992, 29. april, Lov nr. 279 om ændring af forskellige love: 73.154;
- 1992, 29. april, Lov nr. 281 om ændring af tinglysningsloven og retsafgiftsloven m.v.: 23.7, 92.46, 162, 164.29, 169, 358, 364, 366; § 7: 345;
- 1992, 19. maj, Lovbekendtgørelse nr. 404 om vandløb: § 7: 74.156; § 35: 74.156; § 65: 70.143, 75; § 67: 199.74; § 74: 74.156
- 1992, 30. juli, Lovbekendtgørelse nr. 686 om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber: § 13: 95; § 17: 95, 141.249;
- 1992, 10. november, Lovbekendtgørelse nr. 905 om rettens pleje: § 14: 157; § 15: 157; § 16a: 157; § 17: 157; § 17a: 157, 329.1; § 19: 158.4; § 260: 349; § 394: 348; § 476: 91; § 491: 228.57; § 519: 118; § 560: 62; § 563: 54.67; § 564: 54.67, 62; § 573: 195.60; § 581: 147; § 631: 118; § 801: 43; § 802: 364; § 804: 43, 118.145, 118.146, 292; § 1002: 292;
- 1992, 21. december, Lovbekendtgørelse nr. 1189 om Danmarks Statistik: § 12a: 133;
- 1993, 5. februar, Lovbekendtgørelse nr. 48 om arbejderboliger på landet: 142.251; § 21: 142; § 31: 142; § 42: 142; § 55: 142;
- 1993, 10. marts, Lovbekendtgørelse nr. 165 om råstoffer: § 10: 50, 51;
- 1993, 10. maj, Bekendtgørelse om tinglysning i bilbogen: kap. 2: 366; kap. 3: 130; § 4: 366; § 5: 366; § 6: 366, 367, 373; § 7: 366, 367; § 8: 366, 367; § 9: 366, 367; § 10: 367; § 14: 367; § 28: 175;
- 1993, 3. juni, Lovbekendtgørelse nr. 357 Byggelov: § 10 A: 97; § 16: 48.48; § 27: 48.48, 50;
- 1993, 14. juni, Lovbekendtgørelse nr. 383 om planlægning: § 14: 47; § 18: 47; § 31: 47; § 42: 126, 144; § 55: 47, 50; § 67: 46;
- 1993, 22. juni, Lovbekendtgørelse nr. 526 om kommunernes styrelse (Kommunestyrelseslov): § 32: 116;
- 1993, 30. juni, Lov nr. 453 om omsætning af fast ejendom: § 14: 59.98;
- 1993, 30. juni, Lovbekendtgørelse nr. 538, Stempelloven: § 32: 230; § 38: 137 f, 212;
- 1993, 19. juli, Lovbekendtgørelse nr. 616, Aktieselskabsloven: § 12: 115;
- 1993, 21. juli, Lovbekendtgørelse nr. 625 om private fællesveje: § 34: 48.48; § 65: 76.164;
- 1993, 11. august, Lovbekendtgørelse nr. 658 om byfornyelse og boligforbedring: § 72: 48.50; § 73: 47, 48.50; § 74: 48;
- 1993, 10. september, Lovbekendtgørelse nr. 742 om skibsregistrering: § 47: 364.2;
- 1993, 12. oktober, Lovbekendtgørelse nr. 823 om leje: § 7: 64.117, 65, 67, 67.134, 68, 87; § 22: 68; § 23: 68; § 34: 67.134, 68; § 46b: 73, 73.154; § 63: 64.117; § 63d: 75; § 81: 65; § 82-92: 65; § 86: 64;
- 1993, 15. december, Bekendtgørelsen om tinglysning i tingbogen: kap. 4: 134; kap. 5: 129.210; kap. 6: 96; § 2: 158.3, 161; § 4: 174; § 5: 160, 160.13; § 7: 126; § 8: 130; § 11: 132; § 14: 130.215; § 15: 130.215; § 16: 122; § 17: 136, 174.69, 246; § 20: 134.226, 135.2-32; § 21: 134, 135, 137, 137.241, 144; § 22: 135, 136; § 23: 137.240; § 24: 107.103, 129, 130, 218; § 25: 144, 147; § 26: 98, 165; § 27: 98, 165; § 28: 165, 205; § 29: 62.111; § 30: 101.75; § 32: 80, 182, 187; § 33: 80, 182 f, 188; § 34: 182; § 35: 104, 138, 183, 214; § 37: 193; § 38: 175, 223; § 39: 176; § 40: 161.19, 177; § 41: 177.76; § 42: 178; § 45: 175;

- 1993, 22. december, Lovbekendtgørelse nr. 1072 om midlertidig regulering af boligforholdene (Boligreguleringsloven): § 6: 67.134, 68; § 18: 68; § 20: 68;
- 1994, 7. marts, Lovbekendtgørelse nr. 162 om luftfart: § 65: 48;
- 1994, 8. marts, Lov nr. 153 om ændring af tinglysningsloven: 363;
- 1994, 15. marts, Bekendtgørelse om tinglysning i personbogen: kap. 2: 366; § 4: 130, 366; § 5: 366; § 6: 366; § 7: 366, 367; § 8: 366, 367; § 10: 367, § 12: 366; § 18: 377; § 20: 365, 367; § 29: 377; § 31: 377; § 37: 175;
- 1994, 25. marts, Lovbekendtgørelse nr. 231 om jordfordeling mellem landejendomme: 194.54, 210.100;
- 1994, 20. april, Lovbekendtgørelse nr. 306 om statens fremskaffelse af jord til jordbrugsmæssige formål m.m.: 138; § 18: 142; § 20: 48.48, 142; § 22: 142;
- 1994, 10. maj, Lov nr. 335 om ændring af lov om boligfællesskaber: 95;
- 1994, 2. juni, Lovbekendtgørelse nr. 476, Realkreditloven: § 24: 257.92; § 56: 103;
- 1994, 20. juni, Lovbekendtgørelse nr. 532 om offentlige veje: § 37: 48.48; § 64: 195.58; § 75: 48.48;
- 1994, 27. juni, Lovbekendtgørelse nr. 590 om miljøbeskyttelse: § 23: 48.48;
- 1994, 4. juli, Lovbekendtgørelse nr. 627 om forsikringsvirksomhed: § 210: 55;

Sagregister

ADGANG TIL TINGBØGER
s. 177

ADGANGSVEJE
se lov reg. ad lov 143 af 13/4 1938.
Ret til – skal ikke lyses, s. 78

ADKOMST
Prøvelse af –, s. 218 ff
— ved løsøre, s. 367 ff
»Springende« –er, s. 109 f
— før TL, s. 27
Utinglyst–, TL § 1 kan anvendes ved, s. 287

–mangel,
Berigtigelse af–,
notering, – – ved, s. 105 f, 361 ff
TL § 20, – – efter, s. 105 f, 361
udslettelse, – – ved, s. 357 ff
Delvis –, s. 215
Hindring for lysning, – er, s. 104 ff
Retsanmærkning, – kan ikke mødes
med, s. 231 f
dog vedr. bilbogen, s. 368 n. 9
Sammenlægning, – hindrer, s. 201 f
Tinglysning af pantebreve trods –, s. 355
f
Udstykning, – i forbindelse med, s. 188
Umatruleret ejendom, – vedr., s. 185 n.
20

–rubrikken, s. 166
–række, sammenhængende om krav om – –
kan stilles ved lysning vedr. løsøre og for-
mue i almindelighed, s. 367 ff

ADMINISTRATIONSRET til fast ejendom
kan lyses, s. 39

ADMINISTRATIV AFGØRELSE
Gyldighed, prøvelse af – –s, s. 227 ff
Ikke–retskraftig – –, lysning af, s. 91

Lovhjemmel m.v. for lysning af – –, s.
44 ff
Undladt lysning af – –, virkning af, s. 44
f, 49

AFDRAG
Ekstraordinære –, ikke ejerpant ved, s.
245
rykningsvilkår om betaling af – –, s.
261 n. 106
Indsigelse om betaling af –, s. 309

AFGIFTER; se SKATTER og –

AFGRØDER, løsøreunderpant i, s. 370 n.
18

AFKALD
Ejerpant, – på, s. 248 ff

AFLYSNING (se også UDSLETTELSE)
Afdrag, – af, s. 233
Betinget skøde, – af rettigheder i h.t., s.
150 ff
Ekspedition af –, s. 176 f
Ekspropriation, – af rettigheder p.gr.a., s.
154 ff
Formelle krav ved –, s. 143 ff
Lysningspåtegning ved –, s. 171 n. 55
Negotiable pantebreve på grl. af falsk
kvittering, – af, s. 84 f, 319 f
Pantebreve, – vedrørende, s. 146 ff
Retsbeslutning, – på grl. af, s. 147 ff
Servitut, – af, s. 144 ff
Stævning, – af, s. 122 f
TL § 20, – efter, s. 153 f
Tredjemandsløfter, – af retten ifølge, s.
153
Uberettiget –,
anvendelse af TL § 27 ved – –, s.
319 f

- genindførelse i tingbog hvis – –, s. 324, 354
- Uden dispositivt grundlag,
– af arrest, s. 154
– af lejekontrakt, s. 153
– af udlæg, s. 154
- Udslettelse eller –, s. 360
- Undladt –,
eksstinktion p.gr. af – –, s. 305 f
erstatning efter TL § 34 ved – –, s. 324
- AFLØSNING AF BYRDER**
Udstykning, – som betingelse for, s. 198 ff
- AFTÆGT**
Aflysning af –, s. 153 f
Afløsning af –, s. 200
Grundbyrde, om – ved udstykning kan behandles som, s. 200
Hæftelsesrubrik, – noteres i, s. 167, 236 n. 18
Oprykningsreglers anvendelse på –, s. 262 f
Skøde behøver ikke medfølge ved lysning af –, s. 129
Størsteløb skal angives, s. 102 n. 78
- AFVISNING**
Anmeldelsen, hvis – ej retsvirkning fra, s. 275
Anmærkningsrubrik, – indføres i, s. 162
Dagbog, – fra, s. 211 f
Delvis –, s. 173
– – ved delvis ulovlighed, s. 226
Frist, – efter, s. 172
Hvornår skal – ske, s. 211 ff
Omgørelse af –, s. 350 f
Retsvirkning, – hvis dokument ikke afføder, s. 371
Tingbog, – fra,
fremgangsmåde ved – –, s. 173
hvornår skal – – ske, s. 211 ff
Ulovlige bestemmelser, – af, s. 223 ff
Undladt –, fejlagtigt, s. 325
- AKKOMODATIONS Obligation**
Fremtidig gæld, – som sikring for, s. 281 f
- Pro forma, – skal lyses selv om, s. 223
- AKT**, s. 173 f
- AKTIESELSKAB**
–s ændring af navn, s. 117 n. 136
Registerudskrift
– som legitimation, s. 113 f
– lyses ikke, s. 137
- ALDERSTIDSHÆVD**, bortfald af, s. 306 n. 135
- ALTERNATIVT OPRÅB** af byrder efter sammenlægning, s. 204 f
- ANPARTSLEJLIGHEDER**, s. 94 ff
se lovbk. nr. 686 af 30.7.1992
se lov nr. 335 af 10.5.1994.
- ANDELSELSKABER**
Legitimation ved –, s. 115
- ANKE**
–stævning, foreløbig lysning af, s. 92
- ANLÆGS BIDRAG**
Hvornår er – fritaget for lysning, s. 75
- ANMELDELSE TIL TINGLYSNING**
Ekspedition, – som led i, s. 158 f
God tro, – afgørende for, s. 301 ff
Retsvirknings indtræden, –s betydning for,
historisk, s. 32
retsvirkning indtræder fra anmeldelse, s. 167 f, 275 ff
TL § 27 kræver udlevering, s. 317
TL § 29 kræver tingbogsindførelse, s. 327
ved ikke-indførelse i tingbogen, – –, s. 321
TL § 34, om – er nok til anvendelse af, s. 323
- ANMELDER**
Navn og bopæl og evt. tlf.nr. på – skal angives, s. 123 f

- Retlig interesse i lysningen, om – skal have, s. 160
 –s bemyndigelse, s. 111 n. 117
- ANMODNING OM TINGLYSNING**
 s. 158 f
- ANMÆRKNINGSRUBRIK**
 – i dagbog, s. 162
 – i tingbog, s. 172 f
- ANNULATION AF RETSANMÆRKNING**, s. 242
 Dagbog, – indføres ikke i, s. 162
 Omgørelse af tinglysningsafgørelse, – som, s. 352
 Påtegning m.v. om –, s. 173
- ANPART**
 Ideel – af ejendom; se SAMEJE
- ANSVARSFORSIKRING**, dommeres, s. 330
- APOTEKERPRIVILEGIUM**, s. 36 n. 5
- APPEL**
 Eksstinktion, – kan forhindre, s. 313 f
 Hindring for lysning, om – er, s. 91 f
- AREAL**
 Angivelse, af – i tingbog, s. 164
 Ikke erstatning for fejlagtig angivelse af –, s. 337
- AREALOVERFØRSEL**
 Om matrikelændring kan erstatte tinglysning af –, s. 79 ff, 208
 Panterettigheders stilling ved –, s. 206 f
 Servitutters stilling ved –, s. 207
 Uden tinglysning af skøde, s. 81 f, 208
 Udstykningslovens begreb –, s. 206
 Vedrørende veje og jernbaner, s. 208 f
- ARKIV**; se HISTORISK REGISTER
- ARREST**
 –s prioritetsstilling,
- Anmeldelse, – ikke altid prioritet fra, s. 280 f
 Om ligestilling hvis – og udlæg anmeldes samtidigt, s. 276 n. 28
 Om – skal have retsanmærkning om forhæftelser, s. 234
 Dispositioner efter foretagen –, s. 118
 Eksstinktion på grl. af –, s. 290 f
 Før TL, s. 25
 Hæftelsesrubrik, – noteres i, s. 167
 Tinglyses, – skal, s. 37
 Udslettelse af –,
 – – på grl. af konkursdekret, s. 154
 – – på grl. af løs kvittering, s. 149 f
- ARV**
 –eadkomst,
 Fremgangsmåde ved lysning af –, s. 119 ff
 Før TL, s. 28
 Ikke eksstinktion på grl. af –, s. 265 f
 Tinglyses, – skal, s. 42 f
 –eudlægsskøde, s. 119 f
 –inger kan ikke eksstingvere, s. 265 f
- ATTESTATION**; se UNDERSKRIFT.
- ATYPISKE RETTIGHEDER**; se også FORBUD, GRUNDEJERFORENING, REKOGNITION
 Om – kan tinglyses, s. 39 f
- AUKTION**
 –sskøde
 Ikke eksstinktion af appel ved –, s. 313 f
 Ikke–retskraftig –, lysning af, s. 91
 retsanmærkning på –, s. 234
 udslettelse af –, s. 177
 –sudskrift, s. 166 n. 37
- BADEANSTALTER**
 Ejendomsblad for –, s. 163
- BANKHÆFTELSEN**
 Prioritetsstilling for –, s. 76
 Retsanmærkning om –, s. 238
 Ændringer i vilkår vedr. –, s. 305 n. 133

BEDRAGERI

Erstatning for dommerfuldmægtiges –, s. 332, 343

BEFØJELSE TIL AT DISPONERE

TLs krav om –, s. 104

BEGRAVELSESOMKOSTNINGER

Udlæg for –, s. 149 n. 278, 228 n. 56

BEGRUNDELSE

– af afvisning, s. 173
– for tinglysningskravet, s. 272 ff

BEGRÆNSEDE RETTIGHEDER

Eksstinktion ved ophørte –, s. 305 f
Overdragelse af –, s. 42
Udstykning, –s stilling ved, s. 195 f

BEKRÆFTELSE; se også UNDERSKRIFT

Genpart af kort, – af, s. 135 n. 232

BEMYNDIGELSE; se BEFØJELSE og LEGITIMATION.

BERIGTIGELSE

Matriklen, – i, s. 79 ff
fejl, – – p.gr.a., s. 80
Tingbogen, – i,
fejl ved lysning, – – p.gr. a., s. 352 ff
foreløbig lysning efter TL § 33, – –
ved, s. 123
navngivelse, – –s, s. 117
tingbogens førelse, – – p.gr.a. fejl
ved, s. 322 f
om dette skal afvente klar-
gørende dom, s. 322 f
processuelle fremgangsmåde, s.
325
ældre rettigheders gyldighed, – –
p.gr.a.,
ved TL § 20, s. 105 f
ved TL § 52 a, s. 105, 362

BESLAGLÆGGELSE

Adkomstmangel p.gr.a. –, s. 109 n. 109
Legitimation når –, s. 116 n. 135
Løssøre og formue i alm., om lysning af
– vedr., s. 364

Retsanmærkning ved –, s. 235

Retsforfølgning, – som, s. 291 f

Tinglyses, – skal, s. 43

BESTANDDELE; se FAST EJENDOMS BESTANDDELE.

BESÆTTELSE AF EJERPANT

s. 249 ff

BETALING

Legitimationsregel ved –, s. 326 f
–sindsigelse vedr. pantebreve, s. 309

BETINGEDE RETTIGHEDER

Aflysning af –, s. 90, 150 ff
Betingelsen skal angives i dokumenter
vedr. –, s. 125
særligt ved lysning vedr. løssøre og
formue i alm., s. 369
Endelig lysning ved betingelses indtræ-
den,
betinget pantsætning, s. 189 f
købesums betaling, s. 171
udstyknings, s. 188
Retsforfølgning ved –, s. 125
Tingbogen, betingelse anmærkes i, s.
166

BETINGET SKØDE

Adkomstrubrik, – indføres i, s. 166
m.m. betinget af udstykning, s. 187
f
m.m. betingelse fjern og uvis, s. 166
Aflysning af –,
fogedforretning, – – på grl. af, s. 91
indenretlig erklæring, – – på grl. af
købers, s. 90
protest, om – – kan ske mod købers,
s. 56
senere erhververe, om købers er-
klæring er nok i forhold til, s. 150 ff
sælgers erklæring om misligholdelse,
om – – kan ske på grl. af, s. 88
Dødsfald, – inden,
hvem kan samtykke til endeligt
skøde, s. 120
Legitimation til modtagelse af købesum,
s. 52, 326

Pantebreve, – skal medfølge ved lysning af, s. 129 n. 206
 Panteret for købers krav ved –, s. 55 f
 formularvang ved –, s. 132
 Prioritet hvis sælgerpantebrev og pantebrev til 3. md. anmeldes samtidigt, s. 277 f
 Sammenlægning vedr. ejendomme erhvervet ved –, s. 201 n. 82
 Sælgers ret ifølge –, overdragelse af, s. 40 ff, 52
 Tinglysningspåtegning på –, s. 171
 Udstykning, – ved, s. 187 f
 Underskrift på –, s. 86 f

BETINGET TINGLYSNINGSBEGÆRING, s. 158 f, 234 n. 10

BILBOGEN

Anmeldelse til tinglysning i –,
 Dagbogsførsel ved –, s. 366 n. 7
 Retsvirkning fra –, s. 366
 Eksstinktion af rettigheder, tinglyst i –, kan der indtræde, s. 378
 Formelle tinglysningsforskrifter ved lysning i –, s. 366
 Hvilke rettigheder lyses i –, s. 363
 Retsanmærkning ved lysning i –, s. 368 n. 9
 Tinglysningsstedet for –, s. 364
 Vitterlighedsvidner, s. 373

BLANKET TIL PANTEBREV; se **PANTEBREVFORMULAR**.

BLYANTSUNDERSKRIFT, s. 84

BOLVÆRKSVEDLIGEHOJDELSE, s. 71 n. 149

BOMÆRKE

Underskrift med –, s. 84

BOPÆL

–sangivelse på pantebreve, s. 126 f
 –sret, prioritetsforhold ved, s. 262 f

BORTKOMST AF SKØDE, s. 129

BORTTAGELSESRÆT

– til bygning, s. 94

BOSONDRING

Lysning af –, s. 364
 Meddelelsespligt vedr. –, s. 377

BRAND

–forsikringsbidrag, tinglysningsfritagelse for, s. 71
 –synsvederlag, s. 73

BRUGELIGT PANT

Brugsrettigheder, forhold til, s. 63
 Lysning af overtagelse til –, s. 55
 Servitutter, forhold til, s. 69
 Retsfølgningsskridt, – som, s. 291

BRUGSRÆTTIGHEDER

Byrderubrik, – noteres i, s. 167
 Del af fast ejendom, – vedr., s. 93, 191 f
 Ekstraktgenpart ved lysning af –, s. 134 f
 Før TL, s. 24
 Gyldighed mod enhver, hvornår har –, s. 63 ff
 Hovedpunkter anføres i tingbogen, kun –, s. 168
 Landbrugsejendom, – vedr., s. 65, 142 f
 Overdragelse af –, s. 42, 286
 Prioritetsstilling, –, s. 64
 Sammenlægning, –s stilling efter, s. 203 ff
 Servitut, –s afgrænsning overfor, s. 68 f, 192 n. 42
 Servitut, – stridende mod, s. 215 ff
 Tinglyses, – skal, s. 64
 m.m. sædvanligt vilkår m.v., s. 63
 Udstykning, om – kræver, s. 191 f
 Udstykning, fordeling af – ved, s. 196 f
 Vederlagsfrie –, s. 66

BYFORNYELSE, s. 47 f

BYGGE–

–linjer,
 Ejerangivelse ved lysning af –, s. 117
 Kort ved lysning af –,

genpart af – –, s. 135
om der skal medfølge – –, s. 101 n. 77
Lyses, om – skal, s. 48 n. 48
Matr.nr., – vedr. flere, s. 124 n. 176
Retsanmærkning om –, s. 238
–lån, retsanmærkning om, s. 260 n. 103
–tilladelse; se DISPENSATION.

BYGNING

Lejet grund, – på
adkomst, notering af, s. 106
ejendomsbetegnelse for – –
i dokument, s. 124
i tingbog, s. 164
ejendomsbladshenvisning, s. 163
eksstinktion af ret til – –, s. 313
fast ejendom, – –er, s. 93
Nedbrydning, – til; se BORTTAGELSESRET.
Særskilt salg af–, s. 93 n. 48, 188
Søterritoriet, – på,
adkomst, notering af, s. 106
fast ejendom, – –er, s. 93
–sfredning
Om – skal lyses, s. 44 f

BYRDE

Dokument henviser til tingbogen vedr.
foranstående –r, s. 235 ff
Pantebreve, angivelse af –r i, s. 133
Sammenlægning, –rs stilling ved, s. 203 ff
–rubrikken,
Visse skøders notering i –, s. 166, 172, 187

BÅNDLÆGGELSE

Indførsel på ejendomsblad, s. 166
Lyses, – skal, s. 43
»Selv –«, afvisning hvis, s. 224 n. 38

CENTRALVARMEANLÆG

Løvsørepanteret i –, s. 370

CULPA

Dommeres ansvar, – som betingelse for, s. 330
Uden –, ansvar, s. 337 f

DAGBOG

Afvisning fra –; se AFVISNING
Indførsel i –, s. 161 f
dato for – – anføres i tingbog, s. 168
– – af lysninger vedr. løsøre og formue i alm., s. 366 n. 7
undladt – –, s. 325 n. 196
Offentlig adgang til –, s. 177

DATERING

Urigtig –, om TL § 34 kan anvendes ved, s. 325

DEKLARATION; se Servitut.

DELVIS AFVISNING

Ekspedition af –, s. 173
Hvornår kan – ske, s. 173, 215
Ulovlighed, – ved delvis, s. 226

DEPONERING

Aflysning, – som grl. for, s. 148
Endelig lysning, – som betingelse for, s. 88 n. 20
Indsigelse om – bevarer, s. 309

DIGE

–lagsbidrag,
før TL, s. 25
TL,
deling af forpligtelse til – ved udstykning, s. 200
lyses, – skal, s. 76 f

DISPENSATION

Om vilkår for – kan lyses, s. 49 ff, 89
om lysning af meddelelse om – –, s. 89

DISPOSITIV RET

Betingelse for lysning, – som, s. 86
Om parts– og vidneforklaringer kan stifte –, s. 89 f

DOBBELT RETSANMÆRKNING

– ved benyttelse af ejerpant, s. 249
– ombytning, s. 252 f

DOBBELTSALG AF FAST EJENDOM
– før TL, s. 32

DOKUMENT

Begrebet –, s. 83
Betingelse for lysning, – som, s. 83
Retsstiftende, – skal være, s. 35

DOM

Grundlaget for lysning af –, s. 91 f
Ejerangivelse ved lysning af –, s. 117
Ikke-retskraftig –, lysning af, s. 91 f
Lyses, – vedr. fast ejendom skal, s. 53
Prøvelse af – før lysning, s. 228
Servituts beståen, – vedr., s. 38

DOMMERENS ANSVAR; se indholdsfor-
tegnelse kap. IX.

DOMMERFULDMÆGTIGE

Ansvar, –s; se også indholdsfortegnelse
kap. IX.
besvigelse, – – for, s. 332, 343
regres for staten, om – – begrunder,
s. 330
Bemyndigelse, –s, s. 157

DUPLIKAT

Lysningspåtegning på –, s. 171 n. 55

DØDSATTEST

Aflysning på grl. af –, s. 153 f

DØDSBOBEHANDLING

Eksstinktion på grl. af –, s. 291
Lysning af –, s. 42 f

EFTERSYN

Af tinglysningens bøger, s. 177

EGEN FEJL

– udelukker erstatning for fejlagtig
lysning, s. 338 ff

EJENDOM–

–sberigtigelse, se **BERIGTIGELSE** i Matrik-
len,
–sbladet, s. 162 ff
–sdom,

Adkomstmangel, – til berig-
tigelse af gammel, s. 105
Notering af adkomst på grl. af –, s. 106
Retskraft, –s, s. 91

Tinglysning af meddelelse om
indkaldelse i sag om –, s. 123 n. 173

–sforbehold,

Tinglysning af – i bilbogen, s. 363
Tinglysning ad underpant i løsøre, købt
med ejendomsforbehold, s. 369

–sret skal lyses, s. 36 f

–sskatter,

Fritaget for lysning, – er, s. 71 f
Retsanmærkning om –, s. 238

–sskyldsvurdering,

Ejendomsblad, – anføres på, s. 166
Hovedpunkt, – anføres som, s. 168

–sværdipåtegning,

Adkomstdokumenter, – på alle, s. 137 f,
213 n. 3

EJER–

–lejligheder,

Eksstinktion af vedtægtsbestemmelser, s.
271

Fast ejendom, om – er, s. 93

Opdeling af –, s. 96 ff, 205

Sammenlægning af –, s. 205 f

Tingbogsførsel ved –, s. 165

Videreopdeling af –, s. 205 f

–pant,

Afkald på –, s. 248 ff

Bortfald af – ved stiftelse af ny panteret,
s. 250 ff

Notering af –, s. 243 ff

ingen genpart ved – –, s. 136

skadesløsbrev, – – ved ombytning af,
s. 254 f

Udstykning, –s stilling ved, s. 192 f

–pantebrev,

Legitimationsreglen, –s indhold kan
ændre, s. 108 n. 104

Løsøre, – i, s. 373

Overdragelse af –, s. 281 f

Pro forma, – lyses selv om, s. 223

Påtegning på – om kreditormeddelelse
ikke altid egentlig

fuldmagt, s. 169 n. 46

Sekundært pant i –, s. 253 ff

Udslettelse ex officio af udækket pantebrev, der ønskes benyttet som –, s. 148

EKSEKUTOR

–bevilling,

Foreløbig lysning hvis – mangler, s. 212
Legitimation, – som, s. 110

–s meddelelse,

Offentligt skifte, – om, s. 119
Ægtepagt eller lign. retsbeslutning, – om, s. 377

EKSPEDITION

Kæres, spørgsmål vedr. – kan ikke, s. 347 ff

Prioritet, hvis fejl i tingbog opdages under – af andet dokument, s. 323

–sfrist,

Formue i alm., – for tinglysning vedr., s. 367

Længde, –s, s. 174

Overskridelse af –,

ansvar for – –, s. 335 f

klage over – –, s. 158

prioritet, om – – ændrer, s. 324

Udskrifter og genparter, – for, s. 178

EKSPROPRIATION

Del af ejendom, om – kan lyses vedr. en, s. 99

Ejerpant kan ikke opstå ved –, s. 245

Eksstinktion af –, s. 44

Erstatningsudbetaling, om lysning af – er betinget af, s. 154 ff

Før TL, –, s. 25, 29

Grundlag for lysning af –, s. 89

Klage, om – kan lyses på trods af mulighed for, s. 91

Lyses, – skal, s. 44

Matrikelændring, om lysning af – kan erstattes af, s. 80

Præklusiv, om indkaldelse af berettigede ved – er, s. 309 n. 144

Prøvelse af –s gyldighed, s. 228 n. 57

Udstykning, om – kræver, s. 182

Ulovlig –, eksstinktion på grl. af, s. 313
Uskadelighedsattest, anvendelse ved –, s. 195

–sfortegnelse, tinglysning af, s. 80, 183

EKSSTINKTION

– på grl. af tinglysning,
før TL, s. 30 f, 269

TL, s. 265 ff

vedr. løsøre, s. 374 f, 377 f

Aflysning, – vedr., s. 319 f

Aftaleerhververs –, betingelser for, s. 292 ff

Genstand, –ens,

efter TL § 1, s. 288 ff

efter TL § 27, s. 316

Indsigelse ingen betingelse for –, s. 304

Kreditor–, betingelser for, s. 290 ff, 303

Legitimation, om – forudsætter, s. 312 ff

Negotiable pantebreve, – uden tinglysning ved transport af, s. 61, 308 f

Tidspunkt for –,

TL § 1, s. 275 ff

TL § 27, s. 317

vedr. løsøre, s. 366

Umiddelbar medkontrahent, – til fordel for, s. 314 f

EKSTRAKTGENPART

Anvendelse af –, s. 134 f

EKSTRAORDINÆR KÆRE

Om – kan ske, s. 348

ELEKTRICITETSFORSYNINGSBIDRAG

Eksstinktion vedr. –, s. 290

Fritaget for lysning, om – er, s. 72 f

ENDELIG

– fastsættelse

Lysning, – som betingelse for, s. 100 ff

Løsøre m.v., om – ved lysning vedr., s. 371 ff

–t skøde

Aflysning af – p.gr.a. ny aftale, s. 177

Kundgørelse af –, s. 175

Udstykning, om – kan gives på ejendom under, s. 187 f

Underskrift på –, s. 87

ERHVERVER

Om prøvelsespligt vedr. lovregler om –ens forhold, s. 227

ERSTATNING

– i forbindelse med tinglysning; se indholdsfortegnelse kap. IX.

Afløsning på grl. af ugyldig kvittering, – ved, s. 319 f

Fejl, – uden, s. 331, 337 f

Fortabelse af ret til –, s. 338 ff

Løsøre, – for fejl ved lysning vedrørende, s. 345

Omfang af –, s. 341 ff

Pantebreve, – for falsk i forbindelse med lysning og afløsning af, s. 84 f, 319 f

Retsanmærkning ved ombytning, – for undladt, s. 286

om TL § 34 kan anvendes herved, s. 325

Servitutter, – for udslettelse af,

fejl, – – skønt ingen, s. 331

forpligtede, – – af den private, s. 144
tvangsauktion, – – på, s. 94

Tab, som betingelse for –, s. 341 ff

Tingbogsførelse, – for,

ikke-indført ret, s. 321, 332

inkompetence, lysning af dokument
ugyldig p.gr.a., s. 354

legitimation, urigtig, s. 314

Tinglysningspåtegning, – for falsk, s. 318 f

Udslettelse ingen hindring for –, s. 354

Udslettelse efter TL § 20, – for urigtig, s. 334

Udstykning, – for servitutters behandling ved, s. 197, 334

Værges dispositioner, – for, s. 376

FALSK

Forfalskning, – og, s. 316

Indsigelse om – bevares, s. 316

Kvittering, om erstatning kan kræves ved afløsning på grl. af –, s. 319 f

Kvitteringspåtegning, –, s. 85

Legitimation, –, s. 316

Lysningsgrundlag, –, s. 355

Meddelelse om mistanke om –, s. 175 f

Mistanke om –, lysning med frist hvis, s. 222

Tinglysningspåtegning, –, s. 318 f

FAST EJENDOM

Bestemt –, begrebet, s. 92 f

Løsøre, formue i alm. m.v., om reglerne om – kan anvendes ved lysning vedr., s. 367 ff

Rettigheder over – skal lyses, s. 35 ff

Se også BORTTAGELSESRET,
BRUGSRETTIGHEDER, FOR-
KØBSRET, KØBERET, SERVI-
TUT.

Samlet –, s. 184

Umatrikuleret areal kan være –, om, s. 184 ff

FAST EJENDOMS BESTANDDELE

Eksstinktion efter TL § 1, – som genstand for, s. 288 ff

Underpantsætning efter løsrøreregler af – kan ikke ske, s. 370

FEJL

Afløsning, – i forbindelse med, s. 324

Afvisning, –agtigt undladt, s. 325

Ansvar for – i forbindelse med tinglysning, s. 329 ff

Egen –, ret til erstatning bortfalder ved, s. 338 ff

Matr. nr., –agtigt,

eksstinktion vedr. – –, s. 287

– – kan berigtiges uden tinglysning, om, s. 80

Realregistres førelse, – ved, s. 323 n. 190

Tingbogens førelse, – ved, s. 320 ff

FINGERAFTRYK

Underskrift med –, s. 84

FISKEDAMME

Om lysning af bidrag for levering af vand til –, s. 73 n. 152

FISKERIRET

Notering af –, s. 36 n. 4

FISKESTADERET, s. 36 n. 4

FJERNVARME

Bidrag til anlæg af –, om lysning af, s. 75 f

Bidrag til forsyning med –, om lysning af, s. 73

FLEDFØRINGSAFTALE

– som dispositionshindring, s. 219 n. 22

FLERE RETTIGHEDER STIFTET VED ET DOKUMENT; se HOVEDEGENSKAB.

FLYTNING

Pant, – af, s. 132

FLYTTEDAGE

Sædvanligt opsigelsesvarsel ved –, s. 64 f

FLYVEPLADSER

Indflyvningssservitutter ved –, sikring af, s. 48

Retsanmærkning om indskrænkning i byggeriet ved –, s. 238

FORBUD

Beboelse kan lyses, – mod, s. 48

Grundbyrder hindrer lysning, – mod, s. 40

Salg eller pantsætning, kan lyses, – mod, s. 40, 46

Tinglysning, – mod, s. 160

FORDRINGER

– kan ikke underpantesættes, s. 371

FORELØBIG TINGLYSNING; se også FRIST

Berigtigelse af tingbog, – af krav om, s. 30, 122 f

Del af ejendom, adkomst ved – på, s. 187 f

Ekspedition af –, s. 172

Legatars ret, – af, s. 121 n. 159

Pant i del af ejendom, – ved, s. 189 f

Retsanmærkning p.gr.a. –, s. 220

Stævning, – af, s. 30, 122 f

FORENING

Legitimation, –, s. 115

FORESPØRGSLER

Erstatning, fejl i forbindelse med – medfører ikke, s. 335

Kæres, svar på – kan ikke, s. 347 ff

FORHÆFTELSE

– skal angives i pantebreve, s. 133

Særligt ved rykningsklausuler, s. 260

FORKONTRAKT

– kan lyses, s. 86

FORKØBSRET

Byrde, – lyses som, s. 167

Del af ejendom, – vedr., s. 93

Kommuners –, om lysning af, s. 46

Statens –, om lysning af, s. 142

Særlig begæring om lysning af –, s. 159

Tinglyses, – skal, s. 37

Udstykning, om – kræver, s. 192

Udstykning, –s behandling ved, s. 197

FORLIG

Grundlag for lysning af –, s. 89

Formularvang ved pantsætning ved –, om, s. 132

FORLÆNGELSE AF FRIST TIL AFHJÆLPNING, s. 172

FORNUFT

Om manglende – er ufortabelig indsigelse, s. 317

FORPAGTNINGSKONTRAKT

Ekstraktgenpart ved lysning af –, s. 134 f

Før TL, s. 24

Underpart i –, s. 371

FORPLIGTE

Dokument skal være udstedt af den, der –r sig, s. 86 f

FORNYELSESPÅTEGNING PÅ PANTEBREV, s. 56

FORSINKELSE AF TINGLYSNINGSEKSPEDITIONEN

Ansvar for –, s. 335 f

FORTRINSRET FORUD FOR ANDRE RETTIGHEDER

- Høstpantebrevs –, s. 380 f
- Retsanmærkning om rettigheder, der har –, s. 238
- TL § 3, – på grl. af, s. 63 ff
- TL § 4, – på grl. af, s. 69 ff

FORUDBETALING AF LEJE

- Om – skal lyses, s. 66 ff

FORÆLDELSE

- Lysning for at afværge –, s. 56

FOTOKOPI

- som grl. for tinglysning, s. 84
- Genpartpapir, – på, s. 135 n. 232
- Kort, – som genpart af, s. 135 n. 232

FRAFALD AF RETSANMÆRKNING, s. 235

FREDNING

- Ikke-retskraftig –, lysning af, s. 91
- Indberetningspligt når lysning angår ejendom berørt af –, s. 176
- Påtaleberettiget, om –skendelser og –sforlig skal angive, s. 126 n. 189
- Tinglyses, – skal, s. 44 f

FREDSKOVSFORPLIGTELSE

- Før TL, s. 24 n. 11
- Påtaleret skal angives ved lysning af –, om, s. 126
- Retsanmærkning om –, s. 238
- Tinglyses, – skal, s. 45

FREMMEDE MØNT

- Pantebreve i –, s. 103

FRIBOLIG

- Om ret til – skal lyses, s. 66

FRIST; se også FORELØBIG TINGLYS- NING

- Kære, – for, s. 348
- Lysning med –,
 - ankestævning, – – af, s. 92
 - domme, – – af, s. 91 f

- hvornår skal – – ske, s. 211 ff
- retsanmærkning p.gr.a. – –, s. 220
- tingbog trods –, indførsel i, s. 172
- Servitutattest, – til fremskaffelse af, s. 196 n. 61
- Tinglysningsekspedition, – for; se EKS-
PEDITIONSFRIST.
- Ældre rettigheder, – for lysning af, s. 26

FRITAGELSE FOR TINGLYSNING, s. 60 ff (se i øvrigt indholdsfortegnelse kap. 2, II)

FULDMAGT; se også ADMINISTRA- TIONSRET og RÅDIGHEDSIND- SKRÆNKNING

- Anmelders manglende –, om, s. 160
- Eksstinktion p.grl.a. skriftlig –, s. 311
- Foreløbig lysning hvis – mangler, s. 212 ff
- Genpart af –, ikke, s. 137, 174
- Grænser for –,
 - overskridelse af – –, s. 316
 - prøvelse af – –, s. 111 f
- Løssøre m.v., prøvelse af – ved lysning vedr., s. 369
- Mundtlig –, s. 84 n. 8
- Notering af –, s. 38
 - om – – er offentlig bekendtgørelse, s. 39 n. 16
- Reaktion hvis – ikke anmeldes, s. 212
- Tinglyses (normalt) ikke –, s. 38 f, 110

FÆLLESLOD, ANDEL I

- Adkomstdokumenter, – skal angives i, s. 124 n. 175
- Samlet fast ejendom, – hører til, s. 184

FÆSTEGÅRDE

- Eksstinktion ved salg af –, s. 295 n. 87

FØR TINGLYSNINGSLOVEN

- Dokumenter oprettet –,
 - formelle forskrifter ved lysning af – –, s. 143
 - åbenbart overflødig, lysning af – – aldrig, s. 55
- Servitutter stiftet –, aflysning af, s. 145

FØRT PEN

Underskrift med –, s. 84

GADE–

– og husnummer,

Skøder og pantebreve, – skal angives på, s. 126

Ændringspåtegninger, – skal angives ved, s. 137

–jord,

Formodning for ejendomsret til –, s. 202

Legitimation ved dispositioner over –, s. 116 n. 133

GARTNERI

Landbrugsvirksomhed efter TL § 3, om – er, s. 65

GAS

Eksstinktion af ret til bidrag for leveret –, s. 290

GAVE

Eksstingvere, om modtager af – kan, s. 292

Gyldighed, om prøvelse af –s, s. 224 f

Inter partes, –s gyldighed, s. 265

Overdragelse som –, s. 60 n. 100

Ugyldig –disposition, om lysning af, s. 336 f

GENERAL–

–fuldmagt, om legitimation ved, s. 111

–pant, afvisning af pantebrev om, s. 369

GENPART

Akthenlæggelse af –, s. 173 f

Ejendomsbladet, – af, s. 178

Formue i alm., ikke – ved lysning vedr., s. 367

dog – ved ægtepagt, s. 367

Kort, – af,

akten, – – henlagt i, s. 178

hvornår skal – – medfølge, s. 101

udfærdigelse af – –, s. 135

Kravet om –, s. 134 ff

Omgørelse af afvisning hvis mangler ved –, s. 350

–spapir,

Kravet om –, s. 134

Retslige meddelelser, – ved, s. 136

GENSIDIGT BEBYRDENDE AFTALER

Eksstinktion af pligter i h.t. –, s. 305

Underskrives af begge parter, – skal, s. 86 f, 103 n. 86

GLEMT AFLYSNING

Erstatning for –, s. 324

GLEMT SKØDE

–s prioritet over for udlæg, s. 321

GOD TRO

Eksstinktion, – som betingelse for, hvad skal – angå, s. 293 ff

kvalitative krav,

TL § 1, s. 297 ff

TL § 27, s. 318

omstødelse, særligt ved, s. 308

servitutter, særligt ved glemt aflysning af ophørte, s. 320

TL § 29, særligt ved, s. 327

tidsmæssige krav, s. 301 f

pantebreve, særligt ved transport af, s. 302 f, 308

TL § 27, særligt ved, s. 317

Erstatning, – som betingelse for, s. 338 ff

Løsøre m.v., – ved lysning vedr., s. 377 f

GOOD WILL

Løsøreunderpant i –, s. 370

specifikationskrav ved – –, s. 373 n. 31

GRISE

Specifikationskrav ved underpant i –, s. 373 n. 37

GRUNDBYRDER

Byrderubrik, – noteres i, s. 167

Forbud mod pålæggelse af –, s. 40

Før TL, s. 24

Ejerpant, ej ved bortfald af –, s. 263 n. 110

- Udstykning, –s behandling ved, s. 198 ff
- GRUNDFORBEDRINGSLÅN**
 Fritaget for lysning, om – er, s. 75, 77
 Høstpantebrev, –s prioritet i forhold til, s. 239 n. 32
 Retsanmærkning om–, s. 238
- GRUNDEJERFORENING**
 Om lysning af forpligtelse til at være medlem af, s. 40
- GRÆNSEFORSKYDNINGER**
 God tro ved eksstinktion på grl. af –, s. 293 ff
 Uskadelighedsattest ved –, s. 193 f
- GULD–**
 –klausul, s. 103
 Retsanmærkning p.gr.a. –, s. 260
 Udslettelse af pantebrev med – efter betaling, s. 103 n. 82
 –værdi,
 Ejendomsblad, bestemmelse om – indføres på, s. 169
 Om regulering efter – er »endelig fastsættelse«, s. 103
- GYLDIGHED**
 Prøvelse af dokument –, s. 220 ff
 TL § 27, – p.gr.a., s. 306 ff
 –svirkning, s. 268
- GÆLDS–**
 –begrænsning,
 Prioritet når pantebrev oprindeligt utinglyst p.gr.a. – senere lyses, s. 109 n. 109
 –brev,
 Om ikke–pantstiftende – kan lyses, s. 37
 –fragåelsesbo,
 Behandling som – skal lyses, s. 42 f
 –overtagelse ved pantebreve, s. 54
- HABILITET**
 Vitterlighedsvidners –, s. 128
- HANDELSREGISTER**
 Legitimation for firmaer anmeldt til –, s. 113 f
- udskrift,
 Reaktion hvis – mangler, s. 212
 Tinglyses ikke –, s. 110, 137
- HEGNSPLIGT**
 Udstykning, –s behandling ved, s. 199
- HENSTAND**
 Oprykning, aftale om – når efterpanthavere har, s. 257 f
- HENVISNING**
 Bygning på lejet grund, – til og fra grundejendommens blad i tingbogen, s. 163
 Dokumenter eller kort, – til andre, s. 101 f
 Ejendommens blad, – til, s. 133, 235 ff
 god tro ved –, s. 295 f
 retsanmærkning, – afværger, s. 235 ff
 Genpart ved –, s. 135
 Genpart i akt, – til, s. 135 f, 174
- HERSKENDE EJENDOM**
 Om lysning af servitutter på –, s. 38, 170
- HESTE**
 Specifikationskrav ved underpantsætning af heste, s. 372 n. 28
- HISTORISK REGISTER,**
 Udslettelse og overgang til –,
 aflysning i personbog, – – ved, s. 377
 aflysning i tingbog, – – ved, s. 176
 udslettelse efter § 20, – – ved, s. 358
- HOVEDEGENSKAB**
 Dokument –,
 kun – lyses, s. 159
 tinglysningspåtegning udformning, s. 171 n. 56
- HÆFTELSESRUBRIK, s. 167**
- HÆVD**
 Betingelser for lysning af –, s. 118
 Eksstinktion af utinglyst –,

- begrundelse for lysningskravet, s. 273 f
 god tros krav ved –, s. 293 f
 ikke – – vundet før TL, s. 26 f
 om indsigelse er betingelse for –, s. 304
 Før TL, s. 25
 Retsanmærkning ved lysning af –, s. 118
 Servitutattest ved lysning af –, om, s. 197
- HØJSPÆNDINGSMASTER**
 Eksstinktion af ret til –, om, s. 299
 Genpartskrav ved lysning vedr. –, s. 136 n. 237
 Udstykning, anbringelse af – kræver ikke, s. 191
- HØSTPANTEBREVE**
 Formular ved –, s. 130, 379
 Fortrinsret for –, s. 380 f
 Frist for lysning af –, s. 224 n. 39, 379
 Kundgørelse vedr. –, s. 175
 Ligestilling af –, s. 381
 Noteres på ejendomsblad, hvis pantsætter ejer ejendommen, skal –, s. 239
 Retsanmærkning om –, s. 238 f
 Tinglyses efter løsrøregler, –, s. 238 f
 Uberettiget salg af høst, s. 381 f
 Udstedelse af –, s. 378 ff
- HÅNDSLAG**, s. 19
- IDEEL ANPART AF EJENDOM**
 Om overdragelse af –, s. 186 f
- IDENTIFIKATION VED LØSØREPANT**, s. 372
- IKKE-NEGOTIABLE PANTERETTIGHEDER**
 Eksstinktion af indsigelser ved transport af –, s. 309 ff
 Fritaget for lysning, om transport af – er, s. 60 f
 God tro, tidspunkt for, s. 302 f
 Udslettelse af –, s. 149 f
- INDBERETNINGSPLIGT**
 – for tinglysningsdommer,
 Fredede bygninger, – ved dispositioner over, s. 176
 Udlændinges køb af fast ejendom, – ved, s. 176
 Ugyldighed, –, ved afvisning p.g.a. ugyldighed, s. 176
 Ugyldighed, –, ved lysning med frist p.g.a. mistanke om, s. 176
- INDDÆMMEDE AREALER**
 Adkomst til –, dokumentation af, s. 106
- INDEKS**
 Endelig fastsættelse, om –regulering hindrer, s. 103
 Ombytning af eller med –regulerede pantebreve, s. 257
- INDFLYVNINGSSERVITUTTER**, s. 48
- INDHOLD**
 Betydning for tinglysning, om – har, s. 39 f
 Delvis ulovligt indhold, s. 226
 Dokument indført i tingbog med afvigende –, s. 322, 353
 erstatning for –, s. 334 f
 Indsigelse om ulovligt – kan ikke eksstingveres, s. 307
 Retsanmærkning om ulovligt –, ikke, s. 232 n. 4
 Ugyldigt – udelukker lysning, om mulighed for, s. 224 f
- IN JURE CESSIO**, s. 20
- INDEVERING–**
 –stid for dokumenter, s. 158 n. 3
- INDSIGELSER**
 Eksstinktion af –, s. 306 ff
 – der ikke eksstingveres, s. 316 f
- INDSKRÆNKNINGER**
 Om lysning af almindelige og specielle – i ejendomsrådigheden, s. 45 ff

INGEN EJER I TINGBOGEN, s. 105 ff

INSTITUTIONER

–s erhvervelse af landbrugsejendomme, s. 141

INTERESSENTSKAB

Bibestemmelser i –skontrakt, om lysning af, s. 51

Ekstraktgenpart ved –skontrakt, s. 135

Legitimation for –, s. 112

INTERNE AFGØRELSE

– kan ikke kæres, s. 348

JAGTRET

Udøvelse af –, s. 69

JERNBANE–

–areal,

Arealoverførsel til –, s. 208 f

–ekspropriation,

Tinglyses, – skal, s. 44

Udbetaling af erstatning er betingelse for lysning af –, om, s. 154 f

Ændring i matrikel, om lysning af – kan erstattes af, s. 80

JORD–

–fordeling,

Fremgangsmåde ved –, s. 210

–lovsudvalg,

Adkomst for –, lysning af, s. 88 n. 20

JUDICIELLE AFGØRELSE

Retskraft, om lysning af – er betinget af, s. 91 f

JUS AD REM, s. 33

JUS IN RE, s. 33

JUSTITSMINISTERIET

Klageinstans, – som, s. 348

–s instruktions- og tilsynsbeføjelser over for tinglysningsvæsenet, s. 157 f

KALKERLÆRRED

Genpart af kort udfærdiges på –, s. 135

KARAKTER AF EJENDOM

Ejendomsblad, om – indføres på, s. 164 f

Fejlagtig angivelse af–, ansvar for, s. 337

KAUTIONSPÅTEGNING

Aflysning af pantebreve med –, s. 147 n. 269

KIRKEGÅRDE

Ejendomsblad for –, s. 163

KIRKEVEDLIGEHODELSESPLIGT

Udstykning, –s behandling ved, s. 198 n. 73

KLAGE

– over tinglysningsafgørelser, Hvorledes skal – – ske, s. 157 f

Justitsministeriet, – – til, s. 158, 348

KLARGØRENDE

Lysning af – påtegning, s. 56

Retsanmærkning, –, s. 214 f

udlæg i betingede rettigheder, – – ved, s. 125

KLOAK

Om lysning af bidrag til vedligeholdelse og anlæg af –ker, s. 72 ff

–ledning,

Lysning af –s overgang til det offentlige, s. 57 n. 87

KLOSTRE

Berigtigelse af –s adkomst, s. 105 f

KOMMUNER

Adkomst, prøvelse af betingelser for –s adkomst, s. 227

Legitimation ved –s dispositioner, s. 116

KOMPETENCE; se OFFENTLIGE DOKUMENTER, LEGITIMATION, FULDMAGT.

KONDEMNERING

Virkning af undladt lysning af –, s. 48 f

KONFERENCE AF GENPARTER, s. 173

KONFISKATION

Begrundelsen for lysningskravet ved –, om, s. 273 f

KONJUNKTURBESTEMT RENTE, s. 103

KONKURS

Eksstinktion på grl. af –, s. 290 f

Før TL, s. 25

Høstpantebreve ved –, s. 381

Ikke-retskraftig –, lysning af, s. 91

Legitimation ved –bos dispositioner, s. 116 n. 135

Meddelelse om –, skifterettens, s. 121 f
anmodning om lysning af – – ikke
fornøden, s. 159

notering på ejendomsblad af – –, s. 166

Omstødelse i –, s. 308

KONTORINVENTAR

Specifikationskrav ved pant i –, s. 373
n. 31

KOPIBOGEN, s. 22 n. 5

KORT

Forevisning ved tinglysning af skøde, s. 183

Genpart af –, se GENPART

Henvisning til –, s. 101 f

Tinglysningspåtegning på –, s. 175 n. 55

KREDITFORENING, se REALKREDIT

KREDITOR

Angivelse af –s bopæl, s. 126 f

KUNDGØRELSE

Tinglysningsekspektion, – som led i, s. 175

Udslettelse efter TL § 20, – ved, s. 357

KURSTAB

Erstatning af – p.g.a. forsinkelse af
lysning, s. 335 f

KVITTERING

Erstatning for afståelse af vej, – for
om – – skal kræves ved lysning af
ekspropriationen, s. 155 f

Løs–,

aflysning på grl. af –, s. 225 n. 45

– –, tinglysningsptg. på pante-
brev, s. 147, 171 n. 55

særligt om ikke–negotiable pan-
terettigheder, s. 149 f

originalklausul hindrer – –, s. 150 n. 283

Vilkår i dokument, bestemmelse om –
som særligt, s. 87 n. 17

–spåtegning,

Lysning på grl. af –, s. 104 n. 87

Lysning på grl. af falsk –, s. 85

Meddeles på pantebrev, om – skal, s. 147

KYSTSIKRING

Om erstatnings betaling er betingelse for
lysning af ekspropriation til –, s. 155

–sbidrag,

Deling af pligt til at yde –, s. 200

Før TL, s. 26 n. 19

Tinglyses, pligt til at yde –
skal, s. 76 f

KÆRE

Dagbog, – noteres i, s. 162, 173

Frist, for –, s. 348

Kolliderende rettigheders prioritet kan
ikke afgøres ved –, s. 325

Reaktion mod tinglysningsafgørelse, – er
almindelig, s. 157, 347

Tingbog, – noteres i, s. 173

KØB–

–ekontrakt, lysning af, s. 32 ff

Vedr. løsøre, – –, s. 363

–ers pantsætning af udstykket parcel, s. 190

–eret til en del af en fast ejendom,
Tinglyses, – – kan, s. 93

Udstykning, lysning af – – kræver ikke,
s. 192

–esum,

Dagbog, – anføres i, s. 161

Ejendomsblad, – anføres på, s. 166, 168

LANDBRUG

–sejendomme,

Bestemt fast ejendom, – som, s. 92, 202 f

Dokumentation ved lysning vedr. –, s. 138 ff

Gyldighedsbetingelser for dispositioner vedrørende –, s. 138 ff

Opsigelsesvarsel for brugskontrakter vedr. –, s. 65

–sforpligtelse,

Notering af –, s. 202 f

– – på ejendomsblad, s. 165

Retsanmærkning om –, s. 238

LANDINSPEKTØR

Erstatning p.g.a. –s urigtige servitutattest, s. 334

Fordeling af byrder på flere matr.nr., –s medvirken ved, s. 197

Servitutattest, –s medvirken ved udfærdigelse af, s. 197

Uskadelighedserklæring fra –, s. 193, 208

LANDVÆSENSKOMMISSIONSKENDEL-SER OG

–FORLIG

Før TL, s. 25

Genpart af –, s. 136

Offentlig bemyndigelse efter TL § 4, stk. 2, om –, s. 74 n. 156

Prøvelse af –s gyldighed, s. 222 n. 31

Åbenbart overflødig, hvornår lysning af –, s. 54

LAVVÆRGEMÅL

Afvisning af dokument ugyldigt på grund af –, s. 221

Dagbog, –s indførsel i, s. 161

Personbog, –s indførsel i, s. 366

Tinglyses, – skal,

vedr. fast ejendom, s. 43

vedr. løsøre og formue i alm., s. 364
retsvirkning af lysning – –, s. 375 f

Ugyldighedsgrund, – er »stærk«, s. 317

LEDNING, RET TIL

Eksstinktion vedr. –, s. 289

LEGATARENS RETSSTILLING, s. 120 f, 269 f

LEGITIMATION

Eksstinktion uden at den berettigede har skabt –, s. 312 ff

Stærke ugyldighedsgrunde, overskridelse af og falsk – er, s. 316

–skravet; se også indholdsfortegnelse kap. 3, IX.

Dødsboer, – ved, s. 119

Før TL, s. 27 f

Juridiske personer, – ved, s. 112 ff

Konkursbo, – ved, s. 116 n. 135

Løsøre, – ved lysning vedr., s. 367 ff

Offentlige dokumenter, – ved, s. 116

Privates retshandler, – ved, s. 104 ff

Udslettelse hvis lysning er sket uden opfyldelse af –, s. 354 f

LEGITIMATIONS-PAPIRER

Akt, – opbevares ikke i, s. 174

Genpart af – kræves ikke, s. 137

Tilbagesendelse af –, s. 174

Tinglyses ikke, –, s. 137

Tinglysningspåtegning vedr. –, s. 171

Uskadelighedsattester som –, s. 195 n. 60

LEGITIMATIONSVIRKNING, s. 29 n. 27

Tingbogens –, s. 268

LEJE–

Aflysning af –ret, s. 153

Bibestemmelser i –kontrakt, s. 51

Eksstinktion vedr. –forhold, s. 300 n. 109

Ekstraktgenpart af –kontrakt, s. 134 f

Forbud mod lysning af –kontrakt, s. 160

Forudbetaling i –forhold, s. 66 f

Fritagelse for lysning af –rettigheder, s. 63 ff

Før TL, s. 24

Opsigelse, aflysning af –ret efter, s. 87

Pant i –rettigheder, s. 370 f

Udslettelse af –ret, s. 153, 359
Ændringer i –ret skal lyses, om, s. 51 f
–t grund, bygning på,
Adkomst til –, dokumentation for, s. 106
f
Bestemt fast ejendom, om – er, s. 93
Ejendomsbetegnelse for –, s. 124
Ejendomsblad for –, s. 163, 164

LIGESTILLING

Berigtigelse af tingbogen, – på grund af, s. 353
Fejls opdagelse under ekspeditionen, om – p.gr.a, s. 323
Modstridende rettigheder anmeldes samtidigt, om – når, s. 275 ff
Pant i løsøre og i ejendom med tilbehør anmeldes samtidigt, om – når, s. 370 n. 19
Undladt indførsel i tingbog af anmeldt dokument, om – ved, s. 323

LIGNINGSMYNDIGHEDER

Indberetning til –, s. 138

LOKALPLAN

Del af ejendom, om – kan lyses vedr., s. 99
Ejerangivelse ved lysning af –, s. 117
Grundlag for lysning af –, s. 89
Klageadgang hindrer ikke lysning af –, s. 91
Kort, om skal medfølge, s. 101 n. 77
Lyses, om – skal, s. 47
Prøvelse af –s gyldighed, s. 227 ff
Påtaleret skal ikke angives, s. 126
Retsanmærkning om –, s. 238
Tinglysningspåtegning på –, s. 171 n. 55
Undladt lysning af –, virkning af, s. 49

LOVSTRIDIGHED

Ansvar for lysning på trods af –, s. 336 f
Indsigelse om – eksstingveres ikke, s. 307
Udslettelse af lysning p.gr.a. dokuments–, s. 356

LUFTHAVNE; se FLYVEPLADSER.

LYS; se også VEDLIGEHOJDELSE og ANLÆGSBJDRAG

Om fritagelse for lysning og fortrinsret for bidrag for levering af –, s. 72 ff

LYSNINGSBEGÆRING, s. 158 ff

LÆSNING, s. 22 f

LØS

Kvittering, –, se KVITTERING, Løs
Transport, –,
lysning på grl. af – –, s. 147
tinglysningspåtegning på – –, s. 147, 171 n. 55
Ændringspåtegning, lysning på grl. af –, s. 147, 171 n. 55

LØSØRE

Bestanddele kan ikke pantsættes som –, s. 370
Ret over – eksstingveres ikke efter TL §§ 1 og 27, s. 289, 316
– – selvom § 37–tilbehør, s. 289, 316
Sondringen mellem fast ejendom og –, s. 36 n. 5, 316, 370 n. 15
–pantebrev,
Formkrav for lysning af –, s. 366
Retsvirkning af lysning af –, s. 374 f
Specifikationskrav ved lysning af –, s. 371
Tinglysningsstedet for –, s. 364 f

MAGESKIFTE

Uskadelighedsattest ved –, s. 194

MAKULERING AF DOKUMENT

Om – medfører afvisning, s. 85 f

MANCIPATIO, s. 19

MANGEL, UNDSKYLDELIG

Om – medfører afvisning, s. 213

MARGEN

Tekst i – på genpart, s. 134

MARKHYPOTEK

Udslettelse efter TL § 20 af –, s. 359

MATRIKEL

Betydning for tinglysningssystemet, –s, s. 22

Fejlagtig arealangivelse, ansvar for –væsen for, s. 337 n. 22

Ændring i –, s. 80

om – – kan lyses, s. 90

–betegnelse, urigtig,

Adkomst, om – bevirker, s. 295 n. 87

Beskyttelse efter TL § 1, om – giver, s. 287

Eksstinktion på grl. af –, s. 288, 314

–kort,

Del af ejendom, –s vedlæggelse ved lysning vedr., s. 101 f

Ond tro, om –korts forevisning kan bevirke, s. 300

TL § 1, eksstinktion p.g.r.a. urigtigt – efter, s. 288

meddelelser om ændring af – en,

Adkomstnotering eller –berigtigelse på grl. af –, s. 361

Arkivering af –, s. 136

Begæring om lysning af – kræves ikke, s. 159

Genpart af – kræves ikke, s. 136

Matrikulering, – ved, s. 183

Notering af –, s. 90

Sammenlægning, – ved, s. 200

Udstykning, – ved, s. 182

Ændring i ejendomsbetegnelsen, – om, s. 165

–nummer,

Angivelse af –, krav om, s. 123 f

–numre,

Flere – på samme ejendomsblad; se SAMMENNOTERING

MATRIKULÆRE FORANDRINGER

Om – kan erstatte tinglysning, s. 79 ff

MEDDELELSE

Falsk eller forfalsket, – hvis mistanke om at dokument er, s. 176 f

Rettelse i tingbog, – om, s. 357

Tredjemand ved pantebreve, – til,

bopæl anføres, hvis – er bemyndigelse skal, s. 127

fuldmagt, – – er ikke egentlig, s. 169 n. 46

vilkår i dokument, – – som, s. 87 n. 17

MEDINDSTÆVNING

– af dommer eller privat, s. 350 n. 14

MELLEMLIGGENDE UTINGLYSTE TRANSPORTER

Aflysning, genpart af – ved, s. 137

MERGEL

–forpligtelse,

Eksstinktion ved –, s. 292 n. 81

Genpartskrav ved lysning af –, s. 136

Maksimum, om angivelse af –, s. 168 n. 45

Prøvelse af –s gyldighed, s. 229 n. 59

Retsanmærkning om –, s. 238

Udstykning, –s behandling ved, s. 200 n. 79

–vedtægter,

Genpart af –, s. 136

Pantstiftende, lysning af – som, s. 132 n. 217

MIDLERTIDIG HINDRING FOR PRIORITETSTILLING

Retsanmærkning om –, s. 237

MINDREÅRIGHED

Notering af ejers –, s. 43 n. 35

MINISTERIUM

Underskrift for –, s. 116

MISLIGHOLDELSE

– af betinget skøde,

Udslettelse på grundlag af købers erkendelse af –, s. 151

Udslettelse på grundlag af sælgers erklæring om –, s. 88

MODREGNING

Legitimation til –, s. 327

Lejekrav, – mod, s. 67 n. 134

MODSTRIDENDE RETTIGHEDER

Anmeldelse af – samme dag, s. 275 ff
Retsanmærkning om –, s. 239, 276
TL § 10, –s lysning i relation til, s. 109

MORTIFIKATION; se også AFLYSNING

– af pantebrev,
aflysning, – – som grundlag for, s.
147, 148
indsigelse om –, s. 309
udslettelse efter TL § 20 eller –, s.
359 f

– af servitutter, s. 91 n. 39

–sdoms retskraft, s. 91

MØLLER

Landbrugsejendom efter TL § 3, – kan
være, s. 65

NAVN

Ejendoms–,
ejendomsblad, – – på, s. 164

–eforandring, s. 117

–elighed,

Misbrug af –, s. 316

–euoverensstemmelse, s. 117

NATURFREDNING

Ekspropriation, om lysning af – ved, s.
44 f

Før TL, s. 25 f

Vilkår for –, om lysning af, s. 50 f

NEDBRYDNING, BYGNING TIL, s. 94

NEGOTIABILITET

– ikke afhængig af tinglysning, s. 308 n.
140

NEGOTIABLE PANTEBREVE; se også AFLYSNING

Aflysning og lysning af ændringer vedr.
–, s. 146 ff

Falsk kvittering, aflysning af – på grl. af,
s. 85, 319 f

Fritagelse for lysning af transport af
–, s. 60 ff

NORSK TINGLYSNINGSRET

Eksstinktion af ret til bygning, – vedr., s.
313 n. 156

Eksstinktion for umiddelbar erhverv, –
vedr., s. 315 n. 163

Konkurs, – vedr. prioritetsstilling i, s.
303 n. 126

Kære, – vedr. prioritet ved ekstraordi-
nær, s. 349 n. 7

Udlæg når rekvisiti adkomst er utinglyst,
–, s. 30

NOTARIALBEKRÆFTELSE

– som vitterlighed, s. 128

NOTERING; se også BYGGELINJER, FREDNING, LANDBRUGSFORPLIGTELSE, OLDTIDSMINDER

Adkomst, – i h.t. TL § 20 af, s. 105 f,
361 f

Ejerpant, – af, s. 243 ff

formkrav ved –, s. 136, 246

Sammenlægning, – af, s. 200

Tinglysning, – og, s. 45 f

NØDVEJ

Lysning af ekspropriation til –er betinget
af dokumentation for erstatningens be-
taling, om, s. 89, 155

OFFENTLIG

–e dispositioners gyldighed, prøvelse af, s.
227 ff

–e dokumenter; se også DOM, LOKAL-
PLAN, SKIFTE.

Betingelse for lysning af –, s. 88 ff

Bekræftelse af –, s. 127

Del af ejendom, om – kan angå, s. 99 f

Gyldighed, –s, s. 227 ff

Kompetence til udstedelse af –, s. 116
prøvelse af –, s. 228 f

Udenlandske –, prøvelse af, s. 229 f

Underskrift på –, s. 84

–e lån

Ombytning af – med private mødes med
retsanmærkning, s. 259

–retlige rettigheder,

Om – kan lyses, s. 44 ff

–retlige rådighedsindskrænkninger,
Del af ejendom, om – kan angå, s. 99 f

Påtaleberettiget, om angivelse ved – af, s. 126
– retshandling, lysning af, s. 117
–t skifte,
Meddelelse om –, s. 119
Retsanmærkning på dokumenter om –, s. 234

OMBYTNING

– af offentlige lån med private mødes med retsanmærkning, s. 259
– af panterettigheder, s. 252 ff
flere matr.nr., – – ved pant i, s. 252 n. 77
retsanmærkning ved – –, s. 252 ff
– af skadesløsbrev, s. 254 f
–spantebrev får anmærkning hvis ændrede vilkår, om, s. 257 ff

OMGØRELSE

Afvisning, – af, s. 350 f
Tinglysning, – af, s. 352 ff

OMPRIORITERING

Retsanmærkning ved –, s. 233 f
Vilkår for –, s. 87 n. 17

OMSKRIVNING

– af ejendomsblad, s. 358 n. 34
– af tingbøger, s. 163
Fejl ved –, s. 334, 339, 357 n. 33
Vilkår, overførsel ved – af specielle, s. 169 n. 47
– til ny hovedstol, samtykke ved –, s. 52 n. 59

OMSTØDELSE

Om TL § 27 gælder trods –, s. 308

OMSÆTNINGSBESKYTTELSE

Om – er betingelse for lysning, s. 37

OMSÆTNINGSGÆLDSBREV

Fritagelse for lysning af
transport af –, s. 60 ff

OND TRO

Aftaleeksstinktion, hvis – ej, s. 292 ff
Erstatning, hvis – ej, s. 338 ff

OPHAVSRETTIGHED

Løsøreunderpantsætning af –, s. 370

OPHÆVELSE

– af retsanmærkning, s. 352
– af rettigheder, s. 57
– af skøde,
vitterlighedsvidner ved – –, s. 127

OPLYSENDE RETSANMÆRKNING, s. 214 n. 7

OPRETTELSE AF EJENDOMSBLAD, s. 164

OPRYKNING

Placering ved stiftelse eller –, s. 249 n. 65
Retsanmærkning om hindring for –, s. 262 f
Skadesløsbrev, – efter, s. 255
–sret,

Efterstående panthaveres –, s. 256 f
Ejendomsblad, bemærkning om – på, s. 168
Ejerpant, – kan udelukke notering af, s. 244
Løsørepan, – ved, s. 368 n. 11
Nyudgivelse af pantebrev, – kan hindre, s. 284
Ombytning, – kan hindre, s. 285
Retsanmærkning på grund af – ved ombytning af forprioritet, s. 256 f

OPSIGELSESVARSEL

– for alm. ejendomme, s. 64 f
– for landejendomme, s. 65

ORDENSFORSKRIFT

Om ekspeditionsfristbestemmelse er –, s. 335

ORIGINALKLAUSUL, s. 150 n. 283

OVERDRAGELSE AF PANTEBREV; se Transport.

OVERFLØDIG, ÅBENBART

Afvisning hvis lysning er –, s. 54, 212

- ved lysning vedr. løsøre m.v., s. 369
 Hvornår er lysning –, s. 54 ff
 Tvivl om –, s. 217
- OVERPRIORITEREDE EJENDOMME**
 Sammenlægning vedr. –, s. 202
- OVERSIGTSSERVITUT**
 Del af ejendom, – på, s. 99
 Udstykning, – ved, s. 195
- OVERSTREGNINGER**
 Pantebrevsformular, ikke – i, s. 132
 Tingbogen, – i, s. 176 f
 Udelukker lysning, om – i dokument, s. 85 f
- OVERTAGELSESOBLIGATION**
 – på en del af en ejendom, s. 203 n. 86
- PANT**
 Flytning af –, s. 132
 Udstykning, – betinget af, s. 189 f
- PANTEBOG**, s. 22 n. 5
- PANTEBREV**; se også **TRANSPORT**
 Aflysning af –, s. 146 ff
 deponering, – – p.grl.a., s. 148 f
 Beløbs angivelse i –, s. 102
 Foranstående hæftelser skal angives i –, s. 135, 235
 Formelle krav ved lysning af –, s. 126 ff
 Fremmed mønt m.v., – i, s. 103
 Kundgørelse af –, s. 175
 Kvittering af –, s. 146 f
 Løsøre, – i, s. 374 f
 Ombytning af –, s. 252 ff
 Realkreditinstitutter, – til, se **REAL-KREDIT**
 Retsanmærkning på –, s. 234
 Sidste skøde skal medfølge, s. 129 f
 Solidarisk ansvar, – med, s. 102 f
 Staten, udslettelse af – til, s. 150
 Sælger –, særlige krav til, s. 133
 Tinglysningspåtegning på –, s. 171 n. 55
 Tvangsauktion, – udækket ved, indsigelse vedr., – –, s. 309
 udslettelse af – –, s. 147 f
- Udslettelse af – efter TL § 20, s. 359
 Ændringspåtegning på –, s. 149, 171 n. 55
 –sformular,
 Justitsministeriets –,
 bilbogen, – – vedr. pantebreve i, s. 366
 fast ejendom, – – ved, s. 130 ff
 høstpant, – – ved, s. 130, 366
 løsøre, – – ved, s. 130, 366
 skadesløsbreve, – – ved, s. 130, 366
- PANTEPROTOKOL**, s. 22
- PANTERET**
 Betinget skøde, – for købers krav ifølge, s. 55 f
 Tingbog, –s indførsel i, s. 167
 Sammenlægning, –s stilling ved, s. 202
 Udstykning, –s stilling ved, s. 192 f
- PANTESKYLD**
 Bestemt beløb eller maksimum, om – skal være, s. 102
 Værdiangivelse, –s, s. 103
- PANTHAVERE**
 Retsforfølgende – er ikke aftaleerhververe efter TL § 1, s. 292 f
- PARTSFORKLARING**
 Om – kan lyses, s. 89 f
- PENGEFORPLIGTELSE**
 Betingelser for at ikke-pantstiftende – kan lyses, s. 40
- PERSONALREGISTRE**, s. 22
- PERSONBOG**
 Førelse i –, s. 366
 Offentlig adgang til –, s. 177
 Prøvelsespligt omfatter –, om, s. 219 f
- PERSONNUMMER**
 – skal anføres i løsørepantebreve, s. 374
- PRIORITET**
 Ekstraordinær kære, – hvis lysning til-lades ved, s. 348 f

Oprykning, – ved stiftelse eller efter, s. 249 n. 65
Panterettigheders indbyrdes –, s. 242 ff
–sforbehold,
Ejerpant, – behandles som, s. 247 f
Ombygning, – betinget af, s. 218 f
Retsanmærkning på trods af –, s. 260 ff
–sstilling,
Ingen angivelse af –, s. 234
Legitimationskrav vedr. –, om, s. 107
Ombytningspantebrev, – for, s. 252 f
Retsanmærkning om –, s. 231
–svirkningen, s. 266

PRISTAL

– som grundlag for omregning af pantebrev, s. 103

PRIVAT SKIFTE

Grundlag for lysning af overtagelse til –, s. 119
Ikke–retskraftig udlevering til –, s. 91
Legitimation ved –, s. 89, 119 ff
Prøvelse af skifterettens udlevering til –, s. 228 n. 56

PROCESUNDERRETNING

– bør gives til privat ved sag mod dommer efter TL § 34, s. 326

PRO FORMA DOKUMENT, se også STRÅMANDSSKØDE

Afvises, om – skal, s. 223
Eksstinktion på grl. af –, s. 311

PRO FORMA OVERDRAGELSE

Eksstinktion uden tinglysning på grl. af –, s. 311
Kreditoreksstinktion, om – kan bevirke, s. 266 n. 6

PROKURISTS LEGITIMATION, s. 114 n. 124

PRÆKLUSION

Indsigelse om – fortabes ikke, s. 308 f

PRÆSTEEMBEDER

Adkomst til –s jorder, s. 105 f

PRØVELSE

Dokument, – af, s. 211 ff, se i øvrigt indholdsfortegnelsen til kap. 6
Foreløbig –, s. 161

PRØVELSESPLIGT

Dommerens –, s. 211
ved lysning vedr. løsøre og formue m.v., s. 367 ff

PUMPELAG

–sbidrag,
Deling af forpligtelse til –, s. 200

PÅTALEBERETTIGET

Angivelse af – ved lysning af servitutter, s. 125 f
fortolkning af –, s. 145 f

PÅTEGNING; se også TINGLYSNINGS-PÅTEGNING

Afvisning, – om, s. 173
Del af ejendom, – om at areal ikke er, s. 182
Ejendomsværdi, – om, s. 137 f
Hvilke rettigheder der begæres lyst, – om, s. 159
Prioritet, – om, s. 133
Sammenlægning, – om prioritet som betingelse for, s. 202
Sælgerpantebrev, – om, s. 133

REALKREDIT

– lån,
Omskrivning af – forbeholdt i vedtægter, hvortil pantebrevet henviste, s. 52 n. 59, 258 n. 94
– pantebrev,
Aflysning af –, s. 150
Formular ved –, s. 130
Retsanmærkning ved ombytning af eller med –, s. 259
Rykning for –, s. 260 f
Solidarisk ansvar i –, angivelse af, s. 102 f

REALREGISTRE, s.

Fejl ved førelse af –, s. 323 n. 190

REALSERVITUT

Eksstinktion vedr. ophørt –, s. 320

Tjenende ejendom, – noteres på, s. 38, 170

REFLEKSOPRYKNING

Ejerpant, – p.gr.a. afkald på, s. 248

Rykningssaftale, – p.gr.a., s. 261

REGRES

Personaleforsømmelse, statens – på grund af, s. 329 f

REGULERINGSPLAN

Om – skal lyses, s. 47 ff

REKOGNITION, s. 40 n. 23

RELAKSATION

Ejerpant, – medfører ikke, s. 245

Hele pantet, – af, s. 104 n. 87

Kræver udstykning, om –, s. 189

Udstykning, – ved, s. 192

RENOVATIONSBIDRAG, s. 72 f

RENTE

–betaling,

Legitimation til modtagelse af –, s. 326 f

–fod,

Om – skal angives, s. 133 n. 222

–ændring,

Legitimation til aftale om –, s. 327

Retsanmærkning om –, s. 258 f

Samtykke til –, s. 87

RESTAURATIONSINVENTAR, s. 373 n. 31

RESTEJENDOM

Salg af – efter fragang af udstykket parcel, s. 188

RESTGÆLD, UTINGLYST, s. 233

RESTKØBESUM

– ved betinget skøde,

Indsigelse om betaling af –, s. 52 f

Transport af –, s. 41, 52

RET OVER FAST EJENDOM, s.

Bestemmelser der går ud over at stifte –, s. 51

RETLIG INTERESSE

– som betingelse for kæredegang, s. 349

RETSANMÆRKNING; se også ANNULATION AF – og indholdsfortegnelse kap. 7

Adkomstmangel, om – om, s. 107 n. 100, 231 f

foreløbig lysning, – – p.gr.a., s. 220

før TL, – –, s. 27 f

underpant i løsøre, – – ved, s. 368, 368 n. 9

Affattelse af –, s. 241 f

Dobbelt –,

– – ved besættelse af ejerpant, s. 249

– – ved ombytning, s. 252 f

Dokumenter kan få –, hvilke, s. 234 f

Efterstående gæld, aldrig – om, s. 232, 240

Ejerpant, – om, s. 250 f

– – og alm. retsanmærkning, s. 251 n. 73

Forhæftelser, – om, s. 231

Fortrinsberettigede hæftelser, – på, s. 238 n. 29

Frafald af –, s. 235

Fremgangsmåde, s. 172 f

Før TL, s. 27 f

Hvornår gives –, s. 212, 214 f

Hævd, – på anerkendelseserklæring eller dom vedr., s. 118

Høstpantebrev, – om, s. 239

Klargørende –, s. 214

– – om ejerpant, s. 250 f

Ombytning, – ved, s. 252 f

Oplysende ikke afhjælpende, – er, s. 232

Oprykningret, – om, s. 256 f

Refleksoprykning, – p.gr.a., s. 261 f

Renter, – om, s. 258 f

Retskraft, –s, s. 352

Sidestillede hæftelser, – om, s. 237

Skadesløsbrev, – ved, s. 253 ff

Særeje, – om, s. 59 f
TL § 10, – i forhold til, s. 107
Udlæg, – om, s. 255 f
Udlæg, – på, s. 234
Ugyldighed, – om mulig, s. 225
Undladt –, fejlagtigt, s. 325, 342

RETSFORFØLGNING

Betinget ret, – i, s. 125
Fejlagtigt ikke indført i tingbogen, –s
prioritet over for ret, s. 321, 353
Utinglyst adkomst, – mod, s. 287

RETSFORLIG

Aflysning af –, s. 147 n. 269
Formulartvang for –, om, s. 132
Grundlag for lysning af –, s. 89
Servitutter stiftet ved –, s. 126 n. 188

RETSKRAFT

Afvisnings –, s. 350 f
Tinglysningsafgørelser –, s. 347 ff
Ikke –ige afgørelser, lysning af, s. 90 ff

RETSKREDS

Ejendom i mere end en –,
genparter ved lysning vedr. – –, s.
136
samlet fast ejendom, – – kan være, s.
92 n. 45
Urigtig –, udlæg foretaget i, s. 228

RETSMIDLER MOD TINGLYSNINGS- AFGØRELSE, s. 347 ff; se også indholdsfor- tegnelse kap. 10

RETTELSE

Dagbog, – i, s. 162 n. 21
Dokument, om – i dokument udelukker
lysning, s. 85 f
Tingbog, – i,
ex officio, – –, s. 322 f, 353, 357 f
processuelle fremgangsmåde ved –,
s. 325 f
undladt indførsel, – – p.gr.a., s. 167
f, 321
urigtig tingbogsførelse, – – er første
reaktion mod, s. 322

Tinglysningsmangler, – efter under-
håndsforhandling af, s. 215

RETTIGHEDER

– der fastslås eller ophører, lysning af, s.
53
– gyldige uden tinglysning, s. 54 f

RYKNINGSKLAUSUL

Retsanmærkning, om – afværger, s. 260
f
TL § 1, – fraviger, s. 280

RØR, RET TIL

Eksstinktion vedr. –, s. 289

RÅDIGHEDSINDSKRÆNKNING; se også BESLAGLÆGGELSE, BOSONDRING, B Å N D L Æ G G E L S E , GÆLDSFRAGÅELSESBØ, KON- KURS, LAVVÆRGEMÅL, UMYN- DIGHED, VIELSESATTEST

Administrativ –,
lyses, om – – skal, s. 47 ff
påtaleberettiget skal angives, om, s.
126
Fuldmagt, – ved, s. 39
Indførsel på ejendomsblad af –, s. 166
Retsanmærkning på dokument vedr. –, s.
235
Retsvirkningslovens § 12, – ved, s. 364

RÅSTOFFER, indvinding af, s. 50 f

SAGSANLÆG

– til berigtigelse af fejl i tingbog, s. 350

SALGSBEGRÆNSNING

Eksstinktion af – p.gr.a. fejlagtig lys-
ning, s. 355
Lysning af –, s. 40 n. 21

SAMEJE

Legitimation ved –, s. 112
Matrikulær berigtigelse ved overdragelse
af – anpart, s. 187
Pantsætning af –anpart, forhæftelsers
angivelse ved, s. 133 n. 224

- Samtykke til overdragelse af –anpart er åbenbart overflødigt, s. 57 n. 88
- SAMLET FAST EJENDOM**
 Sammenlægning bevirker –, s. 200 f
 Udstykningslovens begreb –, s. 184
- SAMME DAG ANMELDTE RETTIGHEDER**, s. 109, 275, 333, 340 f; se også **MODSTRIDENDE RETTIGHEDER**.
- SAMMENLÆGNING**
 Attest til brug ved –, s. 178
 Fremgangsmåde og betingelser for –, s. 200 ff
 Panterettigheders stilling ved –, s. 202 f
 Retsanmærkning om –, s. 214 n. 7
 Udstykning og –, s. 179 ff
- SAMMENNOTERING**
 Betingelser for –, s. 164
 Dispositionshindrende, – er ikke, s. 92, 201
 Sammenlægning og –, s. 201
- SAMMENSLUTNINGER**
 Landejendomme, –s adkomsterhvervelse på, s. 141
 Legitimation, –s, s. 115 f
- SAMMENSTØD MELLEM RETTIGHEDER**
 Før TL, s. 31 f
- SAMTIDIGHED VED OMBYTNING**
 Formel – af panterettigheder, s. 243 f
- SAMTYKKE**
 Dokumentudstedelse, – til, s. 110 f
 Høstpanthavers – til salg af afgrøde, s. 380
 Legitimation, – som, s. 110 f
 Retsanmærkning, om – til optagelse af forprioritet udelukker, s. 260 f
 Servitut, – til udslettelse af, s. 144 ff
 TL § 1, – til optagelse af forprioritet som fravigelse af, s. 280
 Udslettelse på grund af manglende – til lysning, s. 356
- Vitterlighedsvidner ved –, s. 127
- SANERING**
 Lysning af –, s. 48
 Prøvelse af –s lovlighed, s. 229
- SEGL**
 – som underskrift, s. 84
- SELSKAB**, se også **SAMMENSLUTNINGER**
 – anmeldt til registre, legitimation for, s. 113
- SELVMODSIGELSER I DOKUMENT**
 Reaktion mod –, s. 103 f
- SERVITUT**
 Aflysning af –, s. 144 ff
 Bibestemmelse om – i dokument kræver særlig lysning, s. 159
 Byrderubrik, – noteres i, s. 167
 Del af ejendom, – vedr., s. 93
 udstykning, – – kræver ikke, s. 191 f
 Dom der fastslår – kan lyses, s. 53
 Eksstinktion vedr. ophørte men ikke aflyste –, s. 305 f
 Formelle forskrifter for lysning af –, s. 125 f, 170
 Før TL, –, s. 24 f
 Leje, afgrænsning af – over for, s. 69, 192 n. 42
 Lyses, – skal, s. 37
 Ophør af –, manglende aflysning ved, s. 305 f
 Sammenlægning, –s stilling ved, s. 203 ff
 Tjenende ejendom, – lyses på, s. 38, 170
 Udslettelse af – ved udstykning, s. 94, 196 f, 331
 Udstykning, –s stilling ved, s. 195 ff
 Villighed kan lyses, – som, s. 38
 –attest,
 Udstykning, – som betingelse for, s. 197
 Urigtig –,
 ansvar for landinspektørs – –, s. 334
 –hævd,
 Før TL, s. 25

–vederlag, s. 38, 170

SIKKERHEDSSTILLELSE

Aflysning p.grl.a. –, om, s. 149
Foreløbig lysning, – som betingelse for, s. 123
Sammenlægning, – som betingelse for, s. 202

SKADESLØSBREV

Aflysning af –, s. 149
Forhøjelse af maksimum, bekræftelse af, s. 127
Formelle krav til –, s. 129 f
Formulartvang ved lysning af –, s. 130 ved løssøre, s. 130
Maksimum, angivelse af –, s. 102 ej udslettelse, hvis lysning er sket uden –, s. 355
Prøvelse af –s udnyttelse, s. 255 n. 85
Sekundært pant i –, s. 253 ff
Sidste skøde skal medfølge ved lysning af –, s. 129
Transport af –, eksstinktion ved –, s. 309 f fritagelse for lysning af –, s. 61 f god tro ved –, tid for, s. 302 f
Udvidelse af skyld sikret ved –, s. 281 f

SKATTER og AFGIFTER

Fortrinsret for –, om, s. 76
Ikke retsanmærkning om –, s. 238
Fritagelse for lysning af –, s. 69 ff

SKELFORRETNING

Notering af – i tingbog og matrikel, s. 81, 209 f

SKELTRÆTTE

Om dom i – skal lyses, s. 209

SKIFTE

Meddelelse om behandling ved –, s. 119 retsanmærkning på –, s. 234 tinglysningsbegæring ved –, s. 159
Offentligt –, s. 119

kreditoreksstinktion, – – kan medføre, s. 291

Privat –, s. 119 f

Udlæg, – og påfølgende, – – skal lyses, s. 56 f

–attest eller –udskrift,

Adkomst på en del af en ejendom, – som, s. 99

Adkomstmangel på grund af –, s. 109

Bekræftelse af –, s. 127 n. 194

Ikke retskraftig – kan lyses, s. 91

Legitimation, – som, s. 119

Pantsætning, – kan medfølge ved, s. 130

Prøvelse af –, s. 228 n. 56

Reaktion hvis – mangler, s. 212

Retsanmærkning på –, s. 234

SKORSTENSFEJNINGSVEDERLAG

Om – er fritaget for lysning, s. 73

SKRIFTLIG AFTALE

– som grundlag for tinglysning, s. 83

SKRIFTSAMMENLIGNING, s. 129

SKØDEPROTOKOLLER, s. 21

SKØDE- og PANTEPROTOKOLLER, s. 22

SKØDER

Ekstraktgenpart ved visse –, s. 135
Formelle forskrifter for lysning af –, s. 126 ff
Kundgørelse af –, s. 175
Tinglysningspåtegning på –, s. 171
Underskrift på endelige –, s. 87

SKØDNING FØR TL, s. 19 f

SLUTSEDDEL

– kan lyses, s. 86

SOLIDARISK ANSVAR

Pantebrev, – i, s. 102 f
Retsanmærkning om –, s. 238
Retsanmærkning om manglende samtykke fra udlægshaver til påtagelse af, s. 256 f

SPRINGENDE ADKOMST; se ADKOMST.

STADSBØGER, s. 21

STAMHUSE

Legitimation til dispositioner for –, s. 105 f

STATEN

Berigtigelse af adkomst for –, s. 105 f
Legitimation til at disponere for –, s. 116

STATSTIDENDE

Indkaldelse i – ved udslettelse efter TL § 20, s. 357

STEMPEL

– som underskrift på offentlige dokumenter, s. 84

STEMPELANHOLDELSE

– er tinglysningen uvedkommende, s. 230

STEMPLER

Brug af – ved tinglysningsekspeditionen, s. 171

STIFTELSE

Berigtigelse af –s adkomst, s. 105 f
Legitimation til at disponere for, s. 115 f

STRÅMANDSSKØDE

– er beskyttet efter TL § 1, s. 286

STRIDENDE MOD LOVGIVNINGEN

Om dokumenter – kan lyses, s. 223 ff

STÆVNING

Tinglysning af –, s. 122 f

SUKKERROER

Fortrinsret til –, s. 381 n. 59

SVENSK TINGLYSNINGSRET

– vedr. lysning af ældre rettigheder, s. 26

SVIG

Aflysning foranlediget af –, esstinktion vedr., s. 319 f

Indsigelse om –, aftalelovens regler om, s. 311

før TL, s. 30 f

Mistanke om –, reaktionen mod, s. 222

SÆD på RODEN, s. 370 n. 18

SÆREJE

Tinglysning af – vedr. fast ejendom, retsvirkning af, s. 59 f

SØNDERJYLLAND

Udslettelse af markhypotek efter TL § 20 i –, s. 359

Udstykning i –, s. 181 n. 6

Ældre rettigheder kan bestå uden lysning i –, s. 27 n. 22

SØTERRITORIET: se BYGNING på –.

TAB

Erstatning, – som betingelse for, s. 341

Usikkerhed om –s størrelse, s. 344 f

TELEFONISKE TINGBOGSOPLYSNINGER

Adgangen til at give –, s. 178 n. 79

Urigtige –, ikke ansvar for, s. 335

TESTAMENTER

–s lysning, s. 39, 120 f

TID FOR DOKUMENTS RETSVIRKNING; se også ANMELDELSE

Aftale og retsforfølgning, – i forhold til, s. 275

– efter TL § 27, s. 317

– efter TL § 34, s. 323

TIENDE

Adgangen til lysning af krav på –, før TL, s. 25, 25 n. 14

Udstykning, fordeling af afløst – ved, s. 198 n. 71

TILBAGEBETALING

Pant for – af købesum,
formulartvang ved – –, ikke, s. 132
særlig aftale, om – – kræver, s. 55 f,
152 n. 289
tvangsauktion, – – giver sikkerhed
ved, s. 188

TILBAGEHOLDSRET

Om køber ifølge betinget skøde har –, s.
56, 152 n. 289

TILBAGEKALDELSE AF FULDMAGT

Eksstinktion på trods af –, s. 111 f, 220
n. 24, 311

TILBAGEKØB

Sælgers – af ejendom, s. 57

TILBAGESENDELSE EFTER TINGLYS- NING, s. 174

TILBAGETAGELSE AF EJENDOM

Om succession i sælgers ret til – kan
lyses, s. 40

TILBEHØR

Eksstinktion af ret til –, om,
efter TL § 1, s. 289
efter TL § 27, s. 316
Løsøreunderpantsætning af –, s. 370
– – noteres ikke på ejendommens
blad, s. 36 n. 4, 370 n. 19

TILBUD

Om – kan lyses, s. 86

TILSKYLLEDE AREALER

Adkomst til –, s. 106 n. 97
Eksstinktion af ret til –, s. 288 f
Matrikelberigtigelse ved –, s. 186

TIMESHARE, s. 65

TINGBLAD, s. 175

TINGBOGEN

Adgang til –, s. 177
Afvisning fra –, s. 211 f

Fejl ved –s førelse, s. 320 ff
erstatning for – –, s. 344 ff
Førelse af –, s. 170 f
Indretning af –, s. 162 ff
Pligt til at kende –, om, s. 301
særligt ved vejrettigheder, s. 298
særligt ved TL § 29, s. 327
Ændringer i –, s. 352 ff

TINGBOGSATTESTER

Udfærdigelse af –, s. 178
Urigtige –, ansvar for, s. 335

TINGLYSNING

Dommervirksomhed, – er egentlig, s.
157
Eksstinktion, – som betingelse for, s.
303
Notering og –, s. 45 f
Retsvirkningen af –,
alm. om – –, s. 30 ff, 265 ff
løsøre, – – vedr., s. 374 f
tidspunkt for – –, se TID FOR DO-
KUMENTS RETSVIRKNING
Rettigheder kan – ske, om hvilke; se
indholdsfortegnelse kap. 2 og de enkelte
rettigheder.
Tvivl om grundlaget for – skal medføre
lysning eller afvisning, om, s. 215 ff
–sbegæring, s. 158 f
–sliste, s. 23 n. 7
–smyndighed,
Før TL, s. 22
Tinglysningsloven og Retsplejeloven, s.
157 f; se også KLAGE.
–spåtegning,
Bilag m.v., – på, s. 171 n. 55
Falsk –, s. 318 f
erstatning for – –, s. 331 f, 343
Foreløbig lysning, – ved, s. 172
Udformning af –, s. 171 f
Urigtig –, ansvar for, s. 329 ff

TINGSINDBEGREB

Pant i –, s. 369 f

TJENENDE EJENDOM

Servitutter lyses kun på –, s. 170

TRANSPORT

Ekspedition af –, s. 176 f
Købesum ved betinget skøde, – på, s. 41 f, 52, 152
Pantebrev, – på,
 delvis indfriet, – – der er, s. 285
 eksstinktion ved –, s. 308 ff
 fritagelse for lysning af –, s. 60 ff
 god tro ved –, tid for, s. 302 f, 308
 indfrielse og transport til debitor, – –
 efter, s. 284
 regreskrav, – – til dækning af sta-
 tens, s. 344
 tinglysningspåtegning ved lysning af
 –, s. 171 n. 55
 Retsanmærkning på –, s. 239
Skadesløsbrev, – på, s. 62
Udlæg, – af, s. 62

TREDJEMAND

Kære, –s adgang til, s. 349
Lysningsgrundlag, –s oplysning om, s. 218
Retsanmærkning, –s oplysninger som
grund til, s. 242
Omgørelse af afvisning, –s indsigelse
kan udelukke, s. 361 f
–sløfte,
 Aflysning af –, s. 153

TRIGONOMETRISKE STATIONER OG FIKSPUNKTER, s. 101 n. 77

TRÆER PÅ RODEN

Forbud mod salg af –, s. 39

TVANG

Dommers reaktion ved viden om volde-
lig –, s. 223
TL § 34 kan ikke anvendes ved aflys-
ning bevirket ved –, s. 319 n. 179

TVANGSAUKTION

Aflysning af –, s. 177
Aflysning af pantebrev, – som grundlag
for, s. 147 f
Begæring om lysning af meddelelse om
– kræves ikke, s. 159
Eksstinktion på grl. af –, s. 291

 medmindre appel af –, s. 313 f
Erhvervelse ved – skal lyses, s. 35 n. 3
Grundbyrde, om erstatning for udslettelse
på – af, s. 199
Indsigelse om panterets bortfald ved –
eksstingveres ikke, s. 309
Ligestillede rettigheder på –, s. 276
Meddelelse om –, s. 121
Rentenedsættelse ved –, s. 258
Sammenlægning, byrders stilling på –
efter, s. 203 f
Sammennoterede ejendomme, – over, s. 203
Servitut på –, udslettelse af, s. 197
Udstykning, – over ejendom under, s. 188
Udækkede hæftelser, udslettelse på – af,
s. 147

TVIVL OM LYSNINGSGRUNDLAG, s. 215 ff

TYSK TINGLYSNINGSRET

 Ældre rettigheder, – vedr. lysning af, s. 27 n. 22

UBETINGET PANTEBREV

 – ved betinget skøde, s. 152 n. 289

UDLANDET

 Bekræftelse af dokument udstedt i –, s. 128 n. 196

UDENLANDSK DOKUMENT

 Prøvelse af –, s. 229 f

UDLÆG

 Aflysning af –, s. 149 f
 – – der er omstødeligt, s. 154
 Arrest trods salg, – efter, s. 118
 Betinget ret, – i, s. 125
 Del af ejendom, – i, s. 99
 Eksstinktion på grl. af –, s. 290 f
 Før TL, s. 251
 Hæftelsesrubrik, – noteres i, s. 167
 Høstpantebrev, – i henhold til, s. 381
 Ikke retskraftigt –, lysning af, s. 91
 Legitimationsregel ved –, s. 117

Navneuooverensstemmelse ved –, s. 117
n. 137

Prioritet, –, s. 255 f

Retsanmærkning på –, s. 234

Udslettelse efter TL § 20 af –, s. 360

UDLÆNDING

Fast ejendom, –s erhvervelse af, s. 176

Rådighedsindskrænkning for –, s. 46

UDNYTTELSE

Aflysning foranlediget af –, s. 319

Indsigelse om – fortages uden tinglysning, s. 311

UDPANTNING, se UDLÆG

UDSKRIFT

– af dokument i akt, s. 178

UDSLETTELSE; se også AFLYSNING

Aflysning eller –, s. 360

Ekspedition af –, s. 176

Erstatning for – af ret, s. 334, 338 ff

Foreløbig tinglysning, – af, s. 123

Ophør efter eget indhold, – på grund af, s. 153, 359

Præjudicerende, ikke tingbogsindført ret, – på grund af, s. 322

Skøde på umatrikuleret parcel, – af,

– – på grund af overførsel til nyt ejendomsblad, s. 172

– – på grund af at udstykning ikke gennemføres, s. 188

Tinglysning, – af,

løsøre pantebrev, – – af, s. 374 f

urigtigt lysningsgrundlag, – – på grund af, s. 352 ff

TL § 20, – efter, s. 357 ff

udgifter ved –, s. 359 n. 39

Udlæg, – af, s. 360

Udækkede hæftelser på tvangsauktion – af, s. 147 f

UDSTYKNING; se også lovregister og indholdsfortegnelse kap. 5

Adkomst m.v. på en del af en ejendom kræver –, s. 179 ff

Attester til brug ved –, s. 178

Brugsrettigheder vedr. del af ejendom kræver –, om, s. 191 f

Ejendomsblad på grund af –, nyt, s. 164

Forbud mod –, s. 339

Panteret i en del af en ejendom kræver –, s. 189 f

Panterets stilling ved –, s. 192 f

Retsanmærkning om –, s. 214 n. 7

Servitutter vedr. del af ejendom kræver –, om, s. 93, 191 f

Servitutters stilling ved –, s. 195 f

UGYLDIGT INDHOLD; se INDHOLD.

UGYLDIGHEDSGRUND

Eksstinktion af svag –,

Aftl.'s regler om –, s. 311

TL § 27, – – i medfør af, s. 312

Indsigelse om stærk – eksstingveres ikke, s. 316 f

UKLARHED

Afvisning, om – medfører, s. 103 f

ULÆSELIG UNDERSKRIFT, s. 84

UMATRIKULERET AREAL

Bestemt fast ejendom, – kan være, s. 185 f

Eksstinktion vedr. –, s. 288 f

Overdragelse af –, s. 184 ff

Sammenlægning vedr. –, s. 201 f

Tinglysning af adkomst på –, s. 182 f

Tinglysning er udelukket vedr. –, om, s. 124

Udstykningslovens begreb –, s. 184

UMATRIKULERET EJENDOM

Bestemt fast ejendom, – kan være, s. 185 f

Overdragelse af –, s. 184 ff

Tinglysning af adkomst på –, s. 182 f, 185 f

Udstykningslovens begreb –, s. 185

UMATRIKULERET PARCEL

Om lysning af skøde på –, s. 182 f

UMYNDIG

Dispositioner for –, s. 116

Pantebrev til –, s. 227

Skøde til –, s. 227

UMYNDIGGØRELSE

Adkomstrubrik, – indføres i, s. 166

Berigtigelse af tingbog på grund af lyst –, s. 353

Dagbog, – noteres i, s. 161

Formkrav ved lysning af –, s. 366

Før TL, om –, s. 25

Ikke retskraftig – kan lyses, s. 91

Løsøre og formue i alm., – vedr., s. 375 f

Meddelelse om en afdøds –, s. 377

Pligt til at undersøge om – har fundet sted, om dommeren har, s. 219, 368

Præjudicere tidligere aftale, om – kan, s. 108 f

Retsanmærkning om –, ikke, s. 231 f

Retsvirkning af –, s. 375

Tinglyses, – skal, s. 43

UNDERHÅNDSFORHANDLING

– til afhjælpning af mangler, s. 215

UNDERPANT I FAST EJENDOM

Historisk, s. 21 ff

UNDERPANT I SPECIFICERET LØSØRE

Formelle krav for lysning af –, s. 366

Retsanmærkning om –, s. 368

UNDERSKRIFT

Bekræftelse af –, s. 127

Kravet om – ved tinglysning, s. 83 ff

Skøde, – på, s. 86 f

Ændringer i tinglyst aftale, – ved, s. 87

UNØJAGTIGHED

Retsanmærkning om –, s. 212, 214

USKADELIGHEDSATTEST

Pant, – ved frigørelse fra, s. 193 ff

Sammenlægning, – ved, s. 202

Servitutter, – ved pålæg af, s. 195

USKIFTET BO

Om inddragelse under – skal lyses, s. 43, 119

USKRIFTKYNDIGS UNDERSKRIFT, s. 84

Erstatning hvis former for – tilsidesættes, men lysning alligevel sker, s. 337

UTINGLYST RET

Om dokumenter der ophæver – skal afvises, s. 57

UTINGLYST ADKOMST

TL § 1 kan anvendes ved –, s. 287

UUDSTYKKET DEL AF FAST EJENDOM

Foreløbig lysning af overdragelse vedr. –, s. 187 ff

Matr. nr. på stamejendom skal angives ved skøde på –, s. 124

VANDFORSYNING; se også VEDLIGE-HOLDELSE og ANLÆGSBIDRAG

Bidrag til –,

eksstinktion af – –, s. 290

om – – er fritaget for lysning, s. 71 ff

VANDLØBSBIDRAG

Fritaget for lysning, om – er, s. 70 n. 143, 76 n. 164

VANHJEMMEL

Mulighed for – tinglysningen uvedkommende, s. 220 f

VARIERENDE RENTE, s. 53 n. 63, 103

VARMEFORSYNINGSBIDRAG; se også VEDLIGE-HOLDELSE og ANLÆGSBIDRAG

Om – er fritaget for lysning, s. 73, 76

VEDERLAGSFRI BRUG

Om – er omfattet af TL § 3, s. 66

VEDLIGEHOJDELSE; se også FJERN-
VARME, KLOAK, LYS, VANDFORSY-
NING, VARMEFORSYNINGSBIDRAG

Bidrag til –, s. 72 f

VEDLIGEHOJDELSKONTI

Indestående på – er beskyttet uden ting-
lysning, s. 68

VEDTÆGTER

Genpart ved –s lysning på flere ejen-
domme, s. 136

VEJ

Anlægsbidrag til –, s. 75

Berigtigelse af afståelse til –, s. 206 ff
–afgift,

Erstatning for udslettelse af –, s. 331 n.
8

Fritaget for lysning efter overgang til
offentlig vej, om – er, s. 74 n. 155

Tinglyses, – kan, s. 40

Udstykning, – ved, s. 199

–afståelse,

Erstatningsbetaling er betingelse for
lysning af –, om, s. 154 ff

Fremgangsmåde ved –, s. 206 ff

Relaksation på grl. af uskadelighedsattest
ved –, s. 194, 208

–bidrag,

Byrde, dokument om – lyses som, s. 167

Retsanmærkning om –, s. 236 n. 18

–ret, se også lovreg. lov nr. 143 af 13. april
1938.

Erstatningsbetaling, om lysning af eks-
propriation i henhold til lov om private
vejrettigheder er betinget af, s. 155 f

Grundlag for lysning af –, s. 90 n. 34

Fritagelse for lysning af –, s. 78 f

Retsanmærkning om –, ophævelse af, s.
352 n. 18

Åbenbart overflødig, om lysning af – er,
s. 54

–vedligeholdelsesbidrag, s. 69, 72

VIDNEFORKLARING

Om – kan lyses, s. 89 f

VIELSESATTEST

Navneændring, – som bevis for, s. 117

Rådighedsindskrækning, – som,
retsvirkning af lysning af – –, s.
57 f

særeje er noteret, – – kan ikke
lyses når, s. 60

VILKÅR; se også DISPENSATION

Om lysning af ændring i –, s. 51 f

VILLIGHED; se SERVITUT

VINDMØLLER

Løsørepantsætning af – kan ikke ske, s.
364 n. 2

Særskilt ejendomsblad for –, s. 163 n. 28

VINDUESRET, s. 339

VITTERLIGHEDSUNDERSKRIFT

Løsøre, – ved pant i, s. 373

Mangler ved – kan medføre erstatnings
bortfald, s. 318

Pantebrev og skøde, – på, s. 127

Udslettelse ex officio hvis – mangler,
om, s. 356

Uskriftkyndiges dokumenter, – ved, s.
84 n. 7

VURDERINGSPÅTEGNING, s. 137 f, 213
n. 3

VÆRGEBSKIKKELSE

Legitimationspapir skal ikke lyses, –
som, s. 110 f, 137

Notering af – giver legitimation til dis-
ponering for umyndig, om, s. 375 f

VÆRGES DISPOSITIONER

Dokumentation ved –, s. 116

Værgemåls ophør, – efter, s. 375 f

ÆGTEFÆLLESAMTYKKE

Eksstinktion hvis – mangler, s. 311

Prøvelse af –, s. 221

ÆGTEPAGT, s. 376 f

Dagbog, indførsel af – i, s. 161

Formelle krav ved lysning af –, s. 366
Retsanmærkning på –, s. 234 n. 11

ÆGTHED

Dokuments – prøves ikke, s. 222 f

ÆNDRING

Adkomst, – af indførsel af, s. 361
Ekspedition af –, s. 176 f
Forprioritet, – i vilkår for, s. 257 ff
Genpart ved lysning af –, s. 137
Grundlag for –, s. 143 ff
Lyses, – i tinglyst ret skal, s. 51 f
TL § 29 kan ikke anvendes ved aftale
om –, s. 327

Tinglysningspåtegning ved –, s. 171 n.
55

Underskrive ved –, hvem skal, s. 87
–spåtegning,
retsanmærkning på –, s. 239

ÅBENBART OVERFLØDIG, tinglysning,
s. 54 ff

ÅLEGÅRDSRET

Om – er fast ejendom, s. 36 n. 4

ÅSTEDSUNDERSØGELSE

– i forbindelse med uskedelighedsattest,
s. 193