

## MRF 2021.277

Vestre Landsrets kendelse af 29. juni 2021, 10. afd., sag BS-10848/2021-VLR (Mogens Heinsen, Linda Hangaard og Mathias Staugaard Nielsen (kst.))

*A ApS og B ApS (adv. Mogens Olesen for begge) mod C ApS og D ApS (adv. Jacob Fenger for begge)*

***Verserende retssag om tilskødning af to udviklingsejendomme kunne på anmodning fra sagsøger tinglyses på ejendommene, jf. tinglysningslovens § 12, stk. 3. Ikke en fejl, at sagsøgte ikke var blevet gjort bekendt med anmodningen.***

I oktober 2019 indgik fire selskaber en aftale om udvikling af to ejendomme i Viborg, der var ejet af det ene af de fire selskaber, D ApS. Parterne blev efterfølgende uenige om det fortsatte samarbejde og ønskede at ophæve aftalen med henvisning til modpartens misligholdelse. Tvisten førte til en retssag, hvorunder sagsøgerne, A ApS og B ApS, nedlagde påstand om bl.a., at D ApS skulle tilpligtes at tilskøde de to ejendomme til B ApS mod betaling af ca. 12 mio. kr. Sagsøgerne anmodede samtidig byretten om at tinglyse en meddelelse om retssagen på ejendommene, jf. tinglysningslovens § 12, stk. 3, idet de sagsøgte angiveligt var i færd med at sælge ejendommene, hvorved sagsøgnernes mulighed for at opnå fuld restitution ville blive forhindret. Byretten traf kendelse om at tinglyse meddelelse om retssagen på ejendommen, uden at de sagsøgte blev gjort bekendt med anmodningen. De sagsøgte kærede kendelsen til landsretten, der udtalte, at påstanden om tilskødning af ejendommene vedrørte en fast

ejendom, jf. tinglysningslovens § 12, stk. 3. Landsretten bemærkede, at det følger af retspraksis, at retten kan tillade tinglysning af meddelelse om en igangværende retssag på fast ejendom, uden at sagsøgte i sagen forinden har haft mulighed for at ytre sig, hvorfor byretten ikke havde begået en rettergangsfejl. Under skriftvekslingen havde C ApS og D ApS bekræftet, at de to ejendomme blev overdraget fra D ApS til nogle andre selskaber fem dage efter retssagens anlæg, uden at handlerne dog var tinglyst. På den baggrund fandt landsretten, at der bestod en reel risiko for, at påstanden om tilskødning ville blive umuliggjort, såfremt ejendommene blev videresolgt til tredjemand. A ApS og B ApS havde derfor en retlig interesse i tinglysning af meddelelse om den igangværende retssag, ligesom det ikke på forhånd kunne anses for uantageligt, at A ApS og B ApS ville få medhold i påstanden. Byretten kendelse om tinglysning af meddelelsen blev derfor stadfæstet.

***Kommentar:*** Se også **MRF 2021.289 V**, hvor en stævning, der var tinglyst på en ejendom, ikke fandtes at være til hinder for tinglysning af Geodatastyrelsens registreringsmeddelelse om udstykning af ejendommen som led i et større ejendomsprojekt, jf. tinglysningslovens § 21, stk. 3.

---



# **RETEN I VIBORG**

## **KENDELSE**

**afsagt den 6. oktober 2020**

---

**Sag BS-31731/2020-VIB**

A ApS  
(advokat Mogens Olesen)

og

B ApS  
(advokat Mogens Olesen)

mod

C ApS  
(advokat Jacob Fenger)

og

D ApS  
(advokat Jacob Fenger)

Denne afgørelse er truffet af dommer Kristian Palmann Jensen.

Denne kendelse vedrører spørgsmålet om, hvorvidt sagsøgerne, A ApS og B ApS, kan få tinglyst meddelelse om nærværende retssag på ejendommene matrikelnummer aa Den Sydvestlige Del, Mejrup og bb Den Sydvestlige Del, Mejrup.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 13. august 2020, og sagsøgerne har nedlagt følgende påstande:

"1.

*De sagsøgte 1 og 2 tilpligtes begge at anerkende, at disse uberettiget har ophævet samarbejdet med E og herunder med sagsøgerne angående udnyttelsen af det jordareal, sagsøger 2 tillader sagsøgte 2 at erhverve, jf. sagens bilag 10 og benævnt som matr.nr. aa Den Sydvestlige del, Mejrup og matr.nr. bb Den Sydvestlige del, Mejrup.*

2.

*De sagsøgte 1 og 2 tilpligtes begge at anerkende, at forudsætningen for sagsøger 2's accept ved erklæring af 8. oktober 2019 på sagsøgte 2's indtræden i den imellem Forening F og sagsøger 2 indgåede købsaftale vedrørende matr.nr. aa Den Sydvestlige del, Mejrup og matr.nr. bb Den Sydvestlige del, Mejrup, er bristet på grund af forhold, som de sagsøgte bærer risiko og ansvar for, hvorfor sagsøgerne er berettigede til at ophæve samarbejdsaftalen med de sagsøgte.*

3.

*Sagsøgte 2 tilpligtes at tilskøde ejendommen matr.nr. aa Den Sydvestlige del, Mejrup og matr.nr. bb Den Sydvestlige del, Mejrup til B ApS mod samtidig betaling af kr. 12.017.500,00 inkl. moms."*

De sagsøgte, C ApS og D ApS, har den 3. september 2020 indleveret svarskrift i sagen med følgende påstande:

*"Overfor sagsøgernes påstand 1 og 2 påstås afvisning, subsidiært frifindelse.*

*Overfor sagsøgernes påstand 3 påstås frifindelse."*

Oplysningerne i sagen

Det fremgår af de sagsfremstillinger, som parterne har anført i deres processkrifter, at sagsøgerne og de sagsøgte indledningsvist i oktober 2019 indgik en aftale om udvikling af de nærværende ejendomme.

Parterne er efterfølgende gensidigt blevet uenige om det fortsatte samarbejde, og parterne har gjort gældende, at aftalen er ophørt på grund af modpartens misligholdelse.

Ejendommene ejes i henhold til tingbogen af D ApS, CVR. 4084XXXX, G-vej 58, 8800 Viborg.

Anbringender

Sagsøgerne har til støtte for deres anmodning om tinglysning anført, at de sagsøgte er i færd med at sælge de to matrikler, og at såfremt dette sker, så vil sagsøgernes mulighed for at opnå fuld restitution blive forhindret.

De sagsøgte er ikke gjort bekendt med sagsøgernes anmodning om tinglysning.

Rettens begrundelse og resultat

Sagen vedrører bl.a. adkomsten til ejendommene matrikelnummer aa Den Sydvestlige Del, Mejrup og bb Den Sydvestlige Del, Mejrup, som sagsøgerne bl.a. påstår, at D ApS skal tilskøde dem.

Under henvisning hertil, da der ikke foreligger omstændigheder, som på forhånd gør det uantageligt, at sagsøgernes påstand 3 kan tages til følge, og da en tinglysning af stævningen vil kunne have betydning som en tilkendegivelse over for en eventuel erhverver af rettigheder over ejendommene, tager retten sagsøgernes begæring om tinglysning af retssagen til følge, jf. tinglysningslovens § 12, stk. 3.

THI BESTEMMES:

Sagsøgerne, A ApS og B ApS, kan få tinglyst meddelelse om nærværende retssag på ejendommene matrikelnummer aa Den Sydvestlige Del, Mejrup og bb Den Sydvestlige Del, Mejrup.



## VESTRE LANDSRET RETSBOG

---

Den 29. juni 2021 holdt Vestre Landsret møde i retsbygningen i Viborg.

Landsdommerne Mogens Heinsen, Linda Hangaard og Mathias Staugaard Nielsen (kst.) behandlede sagen.

**Sag BS-10848/2021-VLR**  
(10. afdeling)

C ApS  
(advokat Jacob Fenger)

og

D ApS  
(advokat Jacob Fenger)

mod

B ApS  
(advokat Mogens Olesen)

og

A ApS  
(advokat Mogens Olesen)

Ved kendelse af 6. oktober 2020 har Retten i Viborg (sag BS-31731/2020-VIB) bestemt, at A ApS og B ApS kan få tinglyst meddelelse om igangværende retssag på ejendommene matrikelnummer aa Den Sydvestlige Del, Mejrup og bb Den sydvestlige Del, Mejrup.

C ApS og D ApS har kæret afgørelsen med påstand om, at de indkæredes anmodning om tinglysning af meddelelse om retssagen på ejendommene matrikelnummer aa Den Sydvestlige Del, Mejrup og bb Den Sydvestlige Del, Mejrup, skal nægtes, subsidiært at Retten i Viborgs kendelse af 6. oktober 2020 om at tillade tinglysning af meddelelse om retssagen på ejendommene matrikelnummer aa Den Sydvestlige Del, Mejrup og bb Den Sydvestlige Del, Mejrup, ophæves, og mere subsidiært hjemvises til fornyet behandling hos Retten i Viborg.

C ApS og D ApS har til støtte for påstanden navnlig anført, at de materielle betingelser i tinglysningslovens § 12 for tinglysning af meddelelse om retssagen ikke er opfyldt, idet der ikke er tale om en rettighed over fast ejendom i lovens forstand.

De indkæredes påstande 1 og 2 udgør anerkendelsespåstande vedrørende en påstået misligholdelse af en samarbejdsaftale og vedrører således obligationsretlige forhold og ikke rettigheder over ejendommene.

De indkæredes krav i stævningen af 12. august 2020 mangler bestyrkelse og er uantagelige. B ApS har aldrig haft en tinglyst adkomst til ejendommene, men alene haft en aftalt ret til arealet, som selskabet frivilligt udnyttede til at muliggøre, at D ApS kunne købe arealet. Det er ikke antageligt, at de indkærede vil opnå medhold i deres påstand 3 om tilskødning af ejendommene, og det må anses for tvivlsomt, om B ApS reelt er i stand til at erlægge den betaling herfor, som er nævnt i påstand 3.

De indkæredes påstande i stævningen af 12. august 2020 er alene af økonomisk karakter, og de kærende har tilbudt fornøden sikkerhed for, at de indkæredes økonomiske interesser bliver sikret, hvorfor tinglysning af meddelelse om retssag bliver overflødig. De indkærede har afvist en sådan sikkerhedsstillelse. De indkærendes formål med tinglysning af meddelelse er derfor reelt chikane med det formål at forhindre en videreudvikling af ejendomsprojektet.

Byretten har tilsidesat væsentlige retsplejeprincipper, først og fremmest kontradiktionsprincippet, da den afsagde kendelsen, og retten har herved begået ikke uvæsentlige rettergangsfejl. De kærende burde haft mulighed for at ytre sig i sagen, forinden retten afsagde kendelsen.

B ApS og A ApS har påstået byrettens kendelse stadfæstet og har til støtte herfor navnlig anført, at tinglysningslovens § 12, stk. 3, hjemler en sagsøger mulighed for at få tinglyst meddelelse om retssagen på de pågældende ejendomme. De indkæredes påstand 3 vedrører en påstand om, at D ApS tilpligtes at tilskøde ejendommene

til B ApS mod betaling af 12.017.500 kr., og denne del af de indkæredes påstand opfylder kravene i tinglysningslovens § 12, stk. 3. Baggrunden for de indkæredes anmodning til retten om ikke at orientere de kærende om anmodningen om tinglysning af meddelelsen var oplysninger om, at de kærende var i færd med at afhænde ejendommene. Det kan efterfølgende konstateres, at der er indgået købsaftaler mellem de kærende og et antal nyoprettede selskaber, blandt andet H ApS, men købsaftalerne er endnu ikke tinglyst. Frygten for, at de kærende ved salg af ejendommene til tredjemand fjernede værdierne fra D ApS, begrundet berettiget ønsket om tinglysning af meddelelse om igangværende retssag samt om ikke at orientere de kærende forud for rettens kendelse.

Kravet er tilstrækkeligt bestyrket i den fremlagte stævning med tilhørende procesdokumenter, og de indkærede har tilstrækkelige økonomiske midler til at opfylde deres forpligtelser, hvis de gives medhold i påstand 3.

Byretten har ikke haft bemærkninger til kæremålet.

Landsretten afsagde

### KENDELSE

De indkæredes påstand 3 i stævningen af 12. august 2020 er en påstand om tilskødning af ejendommene matrikelnummer aa Den Sydvestlige Del, Mejrup og bb Den sydvestlige Del, Mejrup. Denne del af sagen vedrører derfor en fast ejendom, jf. tinglysningslovens § 12, stk. 3.

Det følger af retspraksis, at retten i medfør af tinglysningslovens § 12, stk. 3, kan tillade tinglysning af meddelelse om igangværende retssag på fast ejendom, uden at sagsøgte i sagen forinden har haft mulighed for at ytre sig. Byrettens undladelse af at høre de kærende forud for afgørelsen, kan således ikke anses for at være en rettergangsfejl. Det er i denne sammenhæng uden betydning, at anmodningen om tinglysning af meddelelse om retssagen ikke var angivet i de indkæredes stævning fra august 12. august 2020, men først blev fremsat overfor retten efterfølgende.

De indkærede har oplyst, at baggrunden for anmodningen om tinglysning af meddelelse om retssagen og den samtidige anmodning om ikke at orientere de kærende var oplysninger om, at de kærende var i færd med at videresælge projektarealet til en række nyoprettede selskaber. Det var derfor de indkæredes frygt, at en videreoverdragelse af parceller enkeltvis til godtroende parcelkøbere ville kunne umuliggøre opfyldelsen af påstand 3.

De kærende har under skriftvekslingen bekræftet, at projektarealet er overdraget fra D ApS til H ApS m.fl. Handlerne er imidlertid ikke tinglyst. Handlerne skete fem dage efter de indkæredes udtagelse af stævningen den 12. august 2020.

På den baggrund finder landsretten, at der består en reel risiko for, at de indkæredes påstand 3 vil blive umuliggjort, såfremt ejendommen bliver helt eller delvist videresolgt til tredjemand. De indkærede har derfor en retlig interesse i tinglysning af meddelelse om den igangværende retssag, og det tiltrædes, at det ikke på forhånd kan anses for uantageligt, at de indkærede får medhold i påstand 3.

Med disse bemærkninger stadfæster landsretten byrettens kendelse.

Efter kæresagens udfald skal C ApS og D ApS i sagsomkostninger for landsretten betale 5.000 kr. til dækning af udgifter til advokatbistand ekskl. moms.

### **THI BESTEMMES:**

Byrettens kendelse stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal de kærende, C ApS og D ApS, solidarisk inden 14 dage betale 5.000 kr. til de indkærede, A ApS og B ApS.

Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.

Sagen sluttet.