

MRF 2021.289

Vestre Landsrets kendelse af 28. oktober 2021, 7. afd., sag B-0303-21
(Karen Foldager, Chris Olesen og Maria Porsborg (kst.))

S A/S kærer Tinglysningsrettens afgørelse om afvisning af Geodatstyrelsens anmeldelse af udstykning

Stævning tinglyst på ejendom forhindrede ikke ejeren i at disponere over ejendommen og var derfor ikke til hinder for tinglysning af Geodatastyrelsens registreringsmeddelelse om udstykning af ejendommen.

Sagen angik en ejendom ejet af S A/S, hvorpå der i april 2021 var tinglyst en stævning i medfør af tinglysningslovens § 12, stk. 3. Den tinglyste stævning var udtaget af K i en sag mod A og I, der i fællesskab ejede S A/S, idet K havde nedlagt påstand om bl.a., at A og I skulle anerkende at have indgået en aftale med K om salg af kapitalandele i S A/S til K. På ejendommen var 37 rækkehuse og 21 lejligheder under opførelse, og der skulle i den forbindelse ske udstykning af ejendommen. I august 2021 anmeldte Geodatastyrelsen derfor en meddelelse om udstykning af ejendommen til Tinglysningsretten efter tinglysningslovens § 21, stk. 1. Tinglysningsretten afviste imidlertid at registrere udstykningen af nye ejendomme fra den oprindelige ejendom med henvisning til den tinglyste stævning. S A/S kærede afgørelsen med påstand om, at Tinglysningsretten skulle anerkende, at anmeldelsen om udstykning af ejendommen kunne tinglyses. Tinglysningsretten fastholdt afvisningen og anførte bl.a., at ejendommen ved registrering af udstykningssagen ville blive væsentlig ændret, at Tinglysningsret-

ten ikke kunne give registreringsskrivelsen anmærkning om stævningen, men alene kunne godkende eller afvise denne, samt at Tinglysningsretten ikke havde kompetence til at prøve, om den matrikulære ændring ville være i strid med rettigheder, der var til prøvelse under retssagen. Landsretten bemærkede, at den tinglyste stævning vedrørte en tvist om salg af kapitalandele i S A/S, der ejede den omhandlede ejendom, men ikke en tvist om rettigheder over ejendommen. Stævningen forhindrede ikke S A/S i at disponere over ejendommen, men havde til formål at give en advarsel om den verserende retssag og forhindre, at S A/S' senere erhververe og kreditorer kunne ek스팅vere K's rettigheder/indsigelser. På den baggrund fandt landsretten, at stævningen ikke var til hinder for tinglysning af Geodatastyrelsens registreringsmeddelelse, hvorfor Tinglysningsrettens afgørelse blev ophævet, og sagen hjemvist med henblik på prøvelse af, om der i øvrigt måtte være hindringer for tinglysning af Geodatastyrelsens registreringsmeddelelse.

Kommentar: Se tillige **MRF 2021.277 V**, hvor landsretten fandt, at en verserende retssag om tilskødning af to udviklingsejendomme skulle tinglyses på ejendommene, jf. tinglysningslovens § 12, stk. 3, da der bestod en reel risiko for, at påstanden om tilskødning ville blive umuliggjort, såfremt ejendommene blev videresolgt til tredjemand, og da det ikke på forhånd kunne anses for uantageligt, at sagsøgerne ville få medhold.

Vestre Landsrets 7. afdeling holdt den 28. oktober 2021 kl. 15.00 møde på tingstedet i Viborg.

Som dommer fungerede landsdommer Karen Foldager.

V.L. B-0303-21

Sølyst Strandpark A/S

mod

Tinglysningsretten

Fremlagte bilag:

- kæreskrift
- brev af 10. september 2021 med bilag fra Tinglysningsretten
- udskrift af retsbogen (sag nr. 21/20687)
- skriftlig udtalelse af 20. september 2021 med bilag fra advokat Philip Prochownik
- bemærkninger af 20. september 2021 fra advokat Johannes Hessellund
- supplerende bemærkninger af 12. oktober 2021 fra advokat Philip Prochownik

Den 27. august 2021 har Tinglysningsretten afvist at registrere udstykning af nye ejendomme fra ejendommen matr.nr. 11as Niverød By, Karlebo.

Afgørelsen er kæret af ejer af ejendommen, Sølyst Strandpark A/S, med påstand om, at Tinglysningsretten skal anerkende, at anmeldelsen om udstykning af ejendommen kan tinglyses.

Tinglysningsretten har påstået afgørelsen stadfæstet.

Sagsfremstilling

Tinglysningsretten modtog den 13. april 2021 anmeldelse om tinglysning af stævning på ejendommen, jf. tinglysningslovens § 12, stk. 3. Med anmeldelsen var vedlagt afgørelse af 9. april 2021 fra Retten i Odense og stævning af 22. februar 2021. Stævningen blev tinglyst på ejendommen den 16. april 2021.

Det fremgår af stævningen, at Koncenton Fredensborg A/S har anlagt sag mod KLIQ A/S og IM25 Invest ApS med påstand om bl.a., at de sagsøgte skal tilpligtes at anerkende, at de har indgået aftale med Koncenton Fredensborg A/S om dette selskabs køb af kapitalandele i Sølyst Strandpark A/S i henhold til en betinget overdragelsesaftale med tillæg. Det fremgår, at KLIQ A/S indtil 28. februar 2020 var eneejer af kapitalandelene i Sølyst Strandpark A/S, og at IM25 Invest ApS på dette tidspunkt indtrådte som medejer med en andel på 10 % af kapitalandelene. Det fremgår videre, at købet af kapitalandele bl.a. indebærer køb af et ejendomsprojekt, der består af 37 rækkehuse og 21 lejligheder, der er under opførelse på ejendommene matr.nr. 11a, 11ak og 11as, Niverød By, Karlebo.

Retten i Odense har ved afgørelse af 9. april 2021 imødekommet anmodningen fra Koncenton Fredensborg A/S om, at stævningen kan tinglyses på de omhandlede ejendomme.

Anbringender

Sølyst Strandpark A/S har til støtte for sin påstand navnlig anført, at den tinglyste stævning ikke forhindrer tinglysning af udstykningen af ejendommen i overensstemmelse med den anmeldelse, der blev afvist. Tinglysning af stævningen skal alene forhindre, at ejendommens eventuelle senere erhververe og kreditorer ekstingverer de rettigheder/indsigelser, som sagsøgeren i henhold til stævningen har påstået. Det sker ved, at eventuelle senere rettigheder mv. tinglyses med retsanmærkning om stævningen. Tinglysningen af stævningen skal derimod ikke forhindre ejendommens ejer i at disponere over sin ejendom, særligt ikke hvor der - som i dette tilfælde - ikke sker et salg af ejendommen eller anden ændring af adkomstforholdene. Der henvises til afgørelsen U.2001.1045H.

Såfremt Tinglysningsretten godkender registreringsskrivelsen om udstykning, vil skødet med løbenr. 22.05.2003-18599-14 blive overført til samtlige parceller, der udstykkes fra ejendommen. Idet stævningen er tinglyst som notering på skødet, vil samtlige fremtidige parceller, der udstykkes fra ejendommen, være påført den samme notering om stævningen. Der er således ikke risiko for, at eventuelle senere aftaleerhververe og kreditorer ekstingverer sagsøgeren i henhold til stævningen påståede rettigheder/indsigelser.

Det bemærkes, at ejendommen, uanset om sagsøgeren får medhold i sin påstand, under alle omstændigheder skal udstykkes i overensstemmelse med anmeldelsen om udstykning. Det

fremgår således af den betingede overdragelsesaftale med tillæg, at ejendommen skal udstykkes af sælger.

Tinglysningsretten har til støtte for sin påstand navnlig anført, at anmeldelse af registreringsmeddelelser fra Geodatastyrelsen har til formål at sikre, at tingbogens registrerede data om ejendommene er i overensstemmelse med matriklens data. Registreringsskrivelsen er ikke et dokument, der tinglyses på ejendommen, og som ved anmærkning om allerede tinglyste rettigheder kan få prioritetsstilling i ejendommen efter disse. Inden den matrikulære ændring kan registreres som endelig i matriklen, skal Tinglysningsretten efter tinglysningslovens § 21 godkende, at der ikke er rettigheder i tingbogen, der er til hinder for den matrikulære ændring, der søges gennemført.

Det er Tinglysningsrettens vurdering, at tinglysningen af den omhandlede stævning skal sikre, at sagsøgerens rettigheder over ejendommen, som sagsøgeren påberåber sig tillagt ved den omtvistede overdragelsesaftale, ikke tilsidesættes. Ved registrering af udstykningssagen ville ejendommen blive væsentlig ændret, og i tilfælde af, at sagsøgeren får medhold i sin påstand, vil en eventuel tilbageførsel af ejendommene til den hidtidige matrikulære stand kunne blive en omfattende proces. En matrikulær sammenlægning af de udstykkede ejendomme vil således kunne forudsætte, at eventuelle efterfølgende aftaleerhververe og kreditorer aflyser tinglyste dokumenter, eller at der opnås dom til sletning heraf.

Tinglysningsretten kan ikke give registreringsskrivelsen anmærkning om stævningen, og registreringsskrivelsen må enten godkendes, og ændringerne registreres i tingbogen, eller den må afvises.

Det ligger ikke inden for Tinglysningsrettens kompetence at foretage en nærmere prøvelse af, om en anmeldt matrikulær ændring af en ejendom er i strid med rettigheder, der er til prøvelse under en retssag om en fast ejendom, for hvilken der er tinglyst stævning på ejendommen efter tinglysningslovens § 12, stk. 3.

Når Tinglysningsretten således ikke med tilstrækkelig sikkerhed vil kunne fastslå, at den tinglyste stævning ikke er til hinder for udstykningens gennemførelse, er det Tinglysningsrettens vurdering, at den matrikulære ændring ikke kan registreres, medmindre sagsøgeren giver samtykke eller Retten i Odense tager stilling hertil.

Landsdommerne Karen Foldager, Chris Olesen og Maria Porsborg (kst.) har behandlet sagen.

Landsretten afsagde

K e n d e l s e:

Inden Geodatastyrelsens registreringsmeddelelse kan tinglyses på ejendommen, skal Tinglysningsretten godkende, at der ikke i tingbogen er rettigheder, der er til hinder herfor, jf. tinglysningslovens § 21, stk. 3.

Den stævning, der er tinglyst på ejendommen, vedrører en tvist om salg af kapitalandele i det selskab, der ejer ejendommen, men ikke en tvist om rettigheder over ejendommen. Stævningen forhindrer ikke ejeren i at disponere over ejendommen, men har til formål at give en advarsel om den verserende retssag og forhindre, at ejendommens ejers senere erhververe og kreditorer ekstingverer sagsøgerens rettigheder/indsigelser.

På den baggrund finder landsretten, at den tinglyste stævning ikke er til hinder for tinglysning af Geodatastyrelsens registreringsmeddelelse.

Tinglysningsrettens afgørelse ophæves derfor, og sagen sendes tilbage til Tinglysningsretten med henblik på prøvelse af, om der i øvrigt måtte være hindringer for tinglysningen.

T h i b e s t e m m e s:

Tinglysningsrettens afgørelse ophæves, og sagen sendes tilbage til Tinglysningsretten med henblik på prøvelse af, om der i øvrigt måtte være hindringer for tinglysning af Geodatastyrelsens registreringsmeddelelse.

Kæremålets omkostninger ophæves.

Kæreaafgiften skal tilbagebetales.

Sagen sluttet.

Karen Foldager

/ Julie Thoms