

Lone Mai Truelsen

Tinglysningens retsvirkninger

Lone Mai Troelsen

Tinglysningens retsvirkninger

1. udgave/1. oplag

© Karnov Group Denmark A/S, København 2017

ISBN 978-87-619-3964-7

Omslag: Birger Gregers, mDD, Frederiksberg

Sats og tryk: AKAPRINT a/s, Aarhus

Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse
af denne bog eller dele af den er ikke tilladt
ifølge gældende dansk lov om ophavsret.
Alle rettigheder forbeholdes.

Indholdsfortegnelse

Forord 5

DEL I: INDLEDNING

Kapitel 1: Emne og formål 19

- 1 Afhandlingens emne 19
- 2 Formål 24

Kapitel 2: Metode 27

- 1 Indledning 27
- 2 Retsdogmatisk metode 27
- 3 Retskilder 29
 - 3.1 Lovgivning 30
 - 3.2 Retspraksis 33
 - 3.3 Administrative afgørelser 34
 - 3.4 »Forholdets natur« 34
 - 3.5 Juridisk litteratur 35
- 4 Fortolkning 37
- 5 Komparativ analyse 38

Kapitel 3: Afgrænsning, sprog og plan for fremstillingen 41

- 1 Indledning 41
- 2 Afgrænsning 41
 - 2.1 Inddragelse af udenlandsk ret 41
 - 2.2 Tinglysning af rettigheder over fast ejendom 42
 - 2.3 Tinglysning ved **overdragelse** af fast ejendom samt tinglysning af **pant** 42
 - 2.4 Tinglysningens retsvirkninger 43
 - 2.5 Afsluttende bemærkninger 44
- 3 Sprog og oversættelse 45
- 4 Begrebsafklaring 45
- 5 Plan for fremstillingen 46

Indholdsfortegnelse

- 5.1 DEL I: INDLEDNING 47
- 5.2 DEL II: TINGLYSNINGSLOVEN I ET HISTORISK PERSPEKTIV 47
- 5.3 DEL III: EJENDOMSOVERDRAGELSER I DANMARK OG TYSKLAND 48
- 5.4 DEL IV: TINGBOGENS POSITIVE TROVÆRDIGHED 48
- 5.5 DEL V: TINGBOGENS NEGATIVE TROVÆRDIGHED 49
- 5.6 DEL VI: AFSLUTNING 49

DEL II: TINGLYSNINGSSYSTEMET I ET HISTORISK PERSPEKTIV

Kapitel 4: Introduktion – og et historisk tilbageblik 53

- 1 Indledning 53
- 2 Det danske tinglysningsystem i et historisk perspektiv 54
- 3 Sammenfatning 59

Kapitel 5: Tinglysningsloven af 1926 61

- 1 Indledning 61
- 2 Fr. Vinding Kruses betænkning af 1923 63
 - 2.1 Tinglysningssystemets grundproblem 63
 - 2.1.1 Fr. Vinding Kruses prioritetsvirkning 66
 - 2.1.2 Fr. Vinding Kruses gyldighedsvirkning 67
 - 2.1.3 Fr. Vinding Kruses legitimationsvirkning 70
 - 2.2 Kritik af Fr. Vinding Kruses tinglysningslov 71
 - 2.3 Sammenfatning 71
- 3 Forslag til Lov om Tinglysning 72
 - 3.1 Indledning 72
 - 3.2 TL §§ 1-29 73
 - 3.3 Tinglysningslovens erstatningsbestemmelser 74
 - 3.4 Sammenfatning 76

Kapitel 6: Tinglysningslovens udvikling 77

- 1 Indledning 77
- 2 EDB i tinglysningsloven 77
- 3 Papirløs tinglysning 78
- 4 Virksomhedspant 79
- 5 Centralisering af tinglysningsopgaven 79

- 6 Digital tinglysning 81
 - 6.1 Ophævelse af dagbogen 81
 - 6.2 Indførelse af digital signatur og ophævelse af kravet om vitterlighedsvidner 82
 - 6.3 Ændring af reglerne om overdragelse af pantebreve 82
- 7 Afgiftsfrie opslag 82
- 8 Samkørsel af tingbogen med øvrige registre, indførelse af Ejerfortegnelsen mv. 83
- 9 Anden lovgivning 85
- 10 Sammenfatning 86

DEL III: EJENDOMSOVERDRAGELSER I DANMARK OG TYSKLAND

Kapitel 7: Introduktion – og generelt om principperne for ejendomsoverdragelse 89

Kapitel 8: Ejendomsoverdragelser i Danmark 95

- 1 Indledning 95
 - 1.1 Opdelingen i tingsret og obligationsret 95
 - 1.2 Ejendomsrettens overgang ved fast ejendom 103
- 2 Lovgrundlaget 105
- 3 Ejendomsbegrebet 106
- 4 Erhvervelsesbegrænsninger 111
- 5 Købsaftalen 112
 - 5.1 Købsaftalens indgåelse 112
 - 5.2 Formkrav 112
 - 5.3 Købsaftalens ophør 115
- 6 Betingede ejendomsoverdragelser 116
- 7 Pantsætning af fast ejendom 119
- 8 Berigtigelse af ejendomshandlen 120
- 9 Det danske tinglysningssystem 121
 - 9.1 Tinglysning af rettigheder over fast ejendom 122
 - 9.2 Tinglysning som sikringsakt 123
 - 9.3 Tinglysningens retsvirkninger 124
 - 9.4 Grundlaget for tinglysning – de formelle krav 124
 - 9.5 Tinglysningens prøvelse af de tinglyste dokumenter 126

Indholdsfortegnelse

- 9.6 Erstatning ved fejl og forsømmelser hos Tinglysningsretten 128
 - 9.6.1 Erstatning ved udslettelse af rettigheder 129
 - 9.6.2 Erstatning ved tinglysningsfejl 130
 - 9.6.3 Erstatning for andre tab, som skyldes fejl begået af tinglysningsvæsenets tjenestemænd 133

Kapitel 9: Ejendomsoverdragelser i Tyskland 135

- 1 Indledning 135
 - 1.1 Opdeling i tingsret og obligationsret 135
 - 1.2 Ejendomsrettens overgang 137
- 2 Lovgrundlaget 138
- 3 Ejendomsbegrebet 139
- 4 Erhvervelsesbegrænsninger 141
- 5 Købsaftalen 141
 - 5.1 Købsaftalens indgåelse 141
 - 5.2 Formkrav 142
 - 5.2.1 Den »helende virkning« af oprettelse og tinglysning af skøde 144
 - 5.3 Købsaftalens ophør 146
- 6 Tingsretlig overdragelse 146
 - 6.1 Formkrav 148
 - 6.2 Reserverende skødeanmærkning 150
- 7 Pantsætning af fast ejendom 153
- 8 Berigtigelse af ejendomshandlen 153
- 9 Det tyske grundbogssystem 154
 - 9.1 Tinglysning af *tinglige* rettigheder 156
 - 9.2 Tinglysning som gyldighedsforudsætning og sikringsakt 156
 - 9.3 Tinglysningens retsvirkninger 156
 - 9.4 Grundlaget for tinglysningen – de formelle krav 157
 - 9.5 Prøvelsen af de tinglyste rettigheder 157
 - 9.6 Grundbogsamtets erstatningsansvar ved ansvarspådragende fejl 159

Kapitel 10: Retssammenligning og delkonklusion 161

- 1 Generelt 161
- 2 Købsaftalen 163

- 3 Betingede ejendomsoverdragelser 163
- 4 Den tingsretlige aftale – *die Auflassung* 164
- 5 Det danske og det tyske tinglysningsystem 165
- 6 Delkonklusion om ejendomsoverdragelser i Danmark og Tyskland 166

DEL IV: TINGBOGENS POSITIVE TROVÆRDIGHED

Kapitel 11: Introduktion – og generelt om TL § 27 169

- 1 Indledning 169
- 2 Generelt om TL § 27 172
 - 2.1 Afgrænsningen mellem TL § 1 og TL § 27 172
 - 2.1.1 Afgrænsning i dobbeltsalgstilfælde 177
 - 2.1.2 De tre teorier 179
 - 2.1.2.1 Legitimationsteorien – Knud Illum 179
 - 2.1.2.2 Kreditorbesvigelsesteorien – W.E. von Eyben 179
 - 2.1.2.3 Relationsteorien – Michael Elmer og Lise Skovby 180
 - 2.1.3 Retspraksis 182
 - 2.1.4 Særligt om afgrænsningen af TL §§ 1 og 27 ved udslættelse af rettigheder 184
- 3 Sammenfatning 186

Kapitel 12: Retssubjekterne 187

- 1 Indledning 187
- 2 Aftaleerhververe 188
- 3 Retsforfølgere 188
- 4 Retssubjekter, der hverken er aftaleerhververe eller retsforfølgere 189
- 5 Retsforfølgende panthavere og betegnelsen »kreditor« 191
- 6 Tvangsauktionskøbere 193
- 7 Særligt om proformaaftaler 197
- 8 Påberåbelse af TL § 27 af den umiddelbare erhverver 197
 - 8.1 Indledning 197
 - 8.2 Den juridiske litteratur 201
 - 8.3 Forhistorien til TL § 27 205

Indholdsfortegnelse

- 8.4 Retspraksis 207
 - 8.4.1 U.1930.596.H 208
 - 8.4.2 U.1930.745.Ø 210
 - 8.4.3 U.1973.417.H 210
- 8.5 Den norske tinglysningslovs § 27 og § 35 212
- 8.6 Fr. Vinding Kruses bidrag 215
- 8.7 Tilsidesættelse af GBL § 1 216
- 8.8 Analyse og fortolkning 217
 - 8.8.1 Ordlyds- og formålsfortolkning 221
 - 8.8.2 Konklusion vedrørende anvendelsen af TL § 27 inter partes 223
- 9 Sammenfatning 225

Kapitel 13: Ekstinktionsbetingelserne og de stærke ugyldighedsindsigelser 227

- 1 Indledning 227
- 2 Ekstinktionsbetingelserne i TL § 27, stk. 1, 1. pkt. 227
 - 2.1 Indledende bemærkninger 227
 - 2.2 Erhververen skal være i god tro 228
 - 2.2.1 Dansk rets almindelige godtrobegreb 229
 - 2.2.2 Generelt om godtrokravet i TL § 5 230
 - 2.2.3 Om god tro som ekstinktionsbetingelse i henhold til TL § 1 231
 - 2.2.4 Om god tro som ekstinktionsbetingelse i henhold til TL § 27, stk. 1, 1. pkt. 238
 - 2.2.5 Om god tro som forudsætning for erstatning ved de stærke ugyldighedsindsigelser 240
 - 2.3 Krav om et tinglyst dokument 242
 - 2.4 Ugyldighedsindsigelserne i TL § 27, 1. pkt. 243
 - 2.5 Opsummerende om ekstinktionsbetingelserne i TL § 27, stk. 1, 1. pkt. 249
- 3 De stærke ugyldighedsindsigelser 250
 - 3.1 Indledende bemærkninger 250
 - 3.2 Falsk 251
 - 3.2.1 Særligt om betydningen af digital signatur 254
 - 3.2.2 Fuldmagtsordningen i TL kapitel 7 a 256
 - 3.2.3 Medarbejderssignaturen 260

- 3.2.4 Tinglysning på vegne af selskaber 261
- 3.2.5 Afsluttende bemærkninger vedrørende falsk 261
- 3.3 Vold eller trussel herom 261
- 3.4 Umyndighed 262
- 3.5 Særligt om de negotiable pantebreve – TL §§ 27 a-c 263
- 4 Sammenfatning 265

Kapitel 14: Erstatningsreglen i TL § 31 267

- 1 Indledning 267
- 2 Generelt om TL § 31 267
- 3 Særligt om bestemmelsens retssubjekter 270
- 4 Bestemmelsens anvendelsesområde 271
- 5 Anmelderordningen i TL § 49 c 273
- 6 Erstatningssager 280
 - 6.1 Realkredit Danmark-sagen (U.2016.1630.H) 281
 - 6.2 Domstolsstyrelsen afgørelser 285
 - 6.2.1 DS-sag #1 285
 - 6.2.2 DS-sag #2 285
 - 6.2.3 DS-sag #3 286
 - 6.2.4 DS-sag #4 288
 - 6.2.5 DS-sag #5 290
 - 6.2.6 DS-sag #6 291
 - 6.2.7 DS-sag #7 292
 - 6.2.8 DS-sag #8 292
 - 6.2.9 Realkredit Danmark-sagen 293
 - 6.3 Om opgørelsen af erstatningskravet 294
 - 6.4 Domstolsstyrelsens praksis 295
- 7 Sammenfatning 298

Kapitel 15: Retssammenligning og delkonklusion 299

- 1 Indledning 299
- 2 Generelt om grundbogens offentlighedsprincip 299
- 3 Grundbogens formodningsvirkning – BGB § 891 300
- 4 Grundbogens godtrosvirkning – BGB § 892 303
 - 4.1 Godtroskravet i BGB § 892 306
 - 4.2 Godtroserhvervelse ved øvrige retshandler 308
 - 4.3 Tinglysning af indsigelse 309

Indholdsfortegnelse

- 5 Rettelse af grundbogen – BGB § 894 310
- 6 Retssammenligning 311
- 7 Delkonklusion vedrørende tingbogens positive troværdighed 313

DEL V: TINGBOGENS NEGATIVE TROVÆRDIGHED

Kapitel 16: Introduktion – og generelt om TL § 1 319

- 1 Indledning 319
- 2 Generelt om TL § 1 321

Kapitel 17: Tinglysningens prioritets- og ekstinktionsvirkning 327

- 1 Indledning 327
- 2 Tinglysningens prioritetsvirkning 327
- 3 Tinglysningens ekstinktionsvirkning 329
 - 3.1 Konflikt mellem rettighedshavere 329
 - 3.2 Aftaleerhververens eller retsforfølgerens ret skal selv være tinglyst 331
 - 3.3 Rettigheder, der er beskyttet mod ekstinktion uden tinglysning 333
 - 3.3.1 Indledende bemærkninger 333
 - 3.3.2 Brugsrettigheder 335
 - 3.3.3 TL § 4 346
- 4 Særligt om ejerpantebreve 348
- 5 Sammenfatning 352

Kapitel 18: Retssammenligning og delkonklusion 355

- 1 Indledning 355
- 2 Tinglysningens konstitutive virkning 357
- 3 Tinglysningens prioritetsvirkning 357
- 4 Utinglyste rettigheder 360
 - 4.1 Princippet om »Kauf bricht nicht miete« 360
 - 4.2 Offentlige byrder 363
- 5 Retssammenligning 365
 - 5.1 Generelt 365
 - 5.2 Utinglyste rettigheder 366
 - 5.3 Prioritetsprincippet 367
- 6 Delkonklusion vedrørende tingbogens negative troværdighed 367

DEL VI: AFSLUTNING

Kapitel 19: Konklusion 373

Resumé 378

Summary 381

Forkortelser og kaldenavne 384

Litteraturfortegnelse 388

Betænkninger 398

Afgørelser 399

Stikordsregister 401