

Tinglysning – begreb og baggrund

1. Eksempler på tinglysningens funktioner

1.1. Eksempel 1 – Huset på landet

Efter i mange år at have sparet op af sin løn havde universitetslærer Mortensen endelig i foråret 2018 fået råd til at købe det lille hus på landet, som han altid havde drømt om. Mortensen havde fundet et tidligere husmandssted i udkanten af landsbyen Svebølle, som han den 15. marts 2018 købte for 1.650.000 kr. Ejendommen bestod af et stuehus på 75 m² beliggende på et 1.500 m² stort jordareal. Mortensen havde fået sin advokat til at ordne købet, men havde – inspireret af sit mangeårige virke som forsker ved universitetet – for en sikkerheds skyld selv været på Tinglysningsrettens hjemmeside og eftersat, at han i tingbogen var blevet indført som ejer af ejendommen.

Da alt i tingbogen efter Mortensens opfattelse så ud til at være i den skønneste orden, flyttede han den 1. april 2018 ind på ejendommen og anlagde i løbet af foråret en omfattende køkkenhave på hele ejendommens areal.

Den 13. juni 2018 blev Mortensen vækket kl. 5.30 af kraftig motorstøj uden for vinduet. Da han stod op, så Mortensen, at naboen, landmand Jens Hansen, kørte rundt med sin traktor midt i Mortensens køkkenhave og pløjede alle grøntsagerne op.

Mortensen blev selvfølgelig oprørt og fik hurtigt standset Jens Hansen og traktoren. Jens Hansens sagde imidlertid, at han blot pløjede sine marker, som han altid havde gjort det – og det agtede han at blive ved med. Da Mortensen insisterede på, at han havde købt husmandsstedet og havde ret til at dyrke grøntsager på arealet, hentede Jens Hansen et kort, som Jens Hansens bedstefar havde tegnet i 1875. Kortet viste – i hvert fald ifølge Jens Hansen – at Jens Hansens marker dækkede ca. 500 m² af den ejendom, som Mortensen havde købt. Det var dette areal, som Jens Hansen havde pløjet med traktoren.

Kort efter startede en langvarig retssag om ejendomsretten til de 500 m².

1.2. Eksempel 2 – Læderhalsene fra Artemisvej

Den 75-årige Gerda Guldfugl var i 2018 blevet enke og havde derfor besluttet sig for at sælge sin store villa i Klampenborg og i stedet flytte lidt tættere på centrum. I den lokale avis læste Gerda Guldfugl, at kommunen udbød en mindre rødstensejendom på Artemisvej 96 på Nørrebro til salg til en meget fordelagtig pris. Gerda Guldfugls advokat indledte forhandlinger med kommunen, og kommunen indvilligede i at sælge ejendommen for 2 mio. kr. Efter at have betalt købesummen til kommunen flyttede Gerda Guldfugl den 1. april 2018 ind i ejendommen.

Den 6. april 2018 kl. 22.00 bankede det på døren hos Gerda Guldfugl. Da hun åbnede døren, stod der udenfor fem bredskuldrede mænd iført sort lædertøj. De fem forklarede venligt, men bestemt, Gerda Guldfugl, at de kom fra motorcykelklubben Læderhalsene, og at de for fem år siden af kommunen havde fået lov til at bruge Artemisvej 96 som klublokaler og havde fået lovning på senere at overtage ejendommen. På grund af nogle fejlslagne importforretninger havde de desværre været forhindret i at benytte lokalerne i nogle år, men nu agtede Læderhalsene igen at bruge klublokalerne. I øvrigt mente de fem, at det måske kunne være skadeligt for Gerda Guldfugls helbred, hvis hun blev boende i ejendommen, så de foreslog hende at flytte på plejehjem inden alt for længe.

Efter at Gerda Guldfugl med akut nervesammenbrud var flyttet på plejehjem, begyndte en længere retssag om ejendomsretten til Artemisvej 96.

1.3. Generalisering af eksemplerne

De i afsnit 1.1. og 1.2. nævnte eksempler kan synes at ligge langt fra virkeligheden. Det er da (heldigvis) også sjældent, at man som køber af en ejendom (Mortensen) må finde sig i, at naboen pløjer 1/3 af grunden op, og mindst lige så sjældent at en tidligere rettighedshaver (Læderhalsene) med rette kan hævde, at de fortsat ejer eller har andre rettigheder over en ejendom, som en anden (Gerda Guldfugl) mener at have købt og betalt.

Når konflikter svarende til eksemplerne sjældent opstår i praksis, skyldes det i vidt omfang *tinglysningssystemet* og lovgivningen af dette. Eksemplerne viser således, hvilke funktioner tinglysningssystemet bl.a. har.

Ad eksempel 1: I dette eksempel er der næppe tvivl om, at universitetslærer Mortensen har købt den pågældende ejendom. Han har endvidere selv i tingbogen konstateret, at han er blevet tinglyst som ejer. Derimod er der tvivl om grænserne for den købte ejendom – hvor stort et areal hører til ejendommen, og hvor slutter Jens Hansens marker? De fleste faste ejendomme i Danmark er i dag registreret i et elektronisk kortregister – matriklen, jf. UL § 11. På matrikelkortene kan man se, hvor grænserne for ejendommen går, ligesom der til hver ejendom er knyttet et nummer: Ma-

trikelnummeret. Når en rettighed over en fast ejendom tinglyses i tingbogen – f.eks. Mortensens ejendomsret – følger det af tinglysningslovens regler, at ejendommen skal være individualiseret, således at der ikke er tvivl om, hvilken ejendom der er tale om, jf. ordene »bestemt fast ejendom« i TL § 10, stk. 1, og § 12, stk. 1. Individualisering af fast ejendom foretages normalt ved at oplyse ejendommens matrikelnummer. Skulle der senere opstå tvivl om, hvilket areal som Mortensens tinglyste ejendomsret omfatter, kan det kontrolleres i matriklen.¹

Ad eksempel 2: I dette eksempel er der ikke tvivl om, hvilken ejendom sagen drejer sig om: Artemisvej 96. Derimod er der flere forskellige (Læderhalsene og Gerda Guldfugl), som hævder at have ret til den samme ejendom. Der foreligger med andre ord en såkaldt dobbeltsuccession, hvor både Læderhalsene og Gerda Guldfugl afleder ret fra kommunen.² Denne situation reguleres af TL § 1. Udgangspunktet er, at Læderhalsenes brugsret (og mulige ejendomsret) er stiftet først (først i tid, bedst i ret). Da der er tale om en ret over fast ejendom, er sikringsakten tinglysning i tingbogen, jf. TL § 1, stk. 1, og nedenfor afsnit 2.1. Hvis Læderhalsenes ret er tinglyst, må Gerda Guldfugl respektere retten og flytte fra ejendommen. Er Læderhalsenes ret derimod ikke tinglyst, kan Gerda Guldfugl ved selv at tinglyse sin ejendomsret fortrænge (ekstingvere) Læderhalsenes ret, forudsat at Gerda Guldfugl ved anmeldelsen til tinglysning var i god tro om Læderhalsenes ret, jf. TL § 1, stk. 2, jf. § 5. I så fald kan Gerda Guldfugl bevare sin ejendomsret.³

Tinglysningssystemet har tillige betydning i en lang række andre situationer, som eksemplerne ikke illustrerer. Men eksemplerne viser to af tinglysningens væsentligste funktioner: At sikre at faste ejendomme er individualiseret, når der tinglyses rettigheder, samt at løse eventuelle konflikter mellem flere rettighedshavere over samme (individualiserede) ejendom. Om de væsentligste retsvirkninger af tinglysning, se kort afsnit 3 samt udførligt kapitel IV.

1. Mens tingbogen er reguleret af tinglysningsloven, er matriklen reguleret af udstykningsloven. Om forholdet mellem matrikel og tingbog samt de nævnte love, se nedenfor kapitel II,4.4.

2. Sammenlign om dobbeltsuccession vedrørende løsøre f.eks. *Indledning til tingsretten* kapitel V,2. med henvisninger.

3. Om dobbeltsuccession, prioritetsvirkning og TL § 1, se nærmere nedenfor kapitel IV,3.

2. Hvad er tinglysning?

2.1. Tinglysning er en sikringsakt

I tingsretten er et af de væsentligste spørgsmål, hvordan en gyldigt stiftet rettighed opnår beskyttelse mod ekstinktion over for konkurrerende rettighedshavere (aftaleerhververe og kreditorer).⁴ Afgørende for besvarelsen af dette spørgsmål er i de fleste tilfælde, hvilken *sikringsakt* (f.eks. rådighedsberøvelse) som en rettighedshaver bør have og har iagttaget.⁵ Den rettighedshaver, der er først i tid med stiftelse af sin ret, og som først har iagttaget den nødvendige og tilstrækkelige sikringsakt, er normalt beskyttet mod andre rettighedshaveres ekstinktion. Omvendt kan en rettighedshaver, der ikke er først i tid, men som iagttager sin sikringsakt, under visse omstændigheder (herunder god tro hos aftaleerhververe) ekstingvere en ældre rettighed, hvis indehaveren af den ældre ret ikke har iagttaget sin sikringsakt.

For så vidt angår *fast ejendom* er sikringsakten for alle⁶ rettighedstyper en registrering af rettigheden i et offentligt register. Denne registrering kaldes af historiske grunde:⁷ *Tinglysning*, og den er nærmere reguleret i tinglysningsloven. Reglerne i tinglysningsloven behandler først og fremmest en aftaleparts forhold til medkontrahentens tredjemænd og forholdet mellem flere tredjemænd indbyrdes for så vidt angår dispositioner over fast ejendom, jf. TL kapitel 1-6.

Betegnelsen tinglysning anvendes tillige som betegnelse for sikringsakten ved visse rettigheder over pantebreve, motorkøretøjer, andet løsøre, andelsboliger samt ved virksomheds- og fordringspant, jf. TL kapitel 6 a-7. Disse regler behandles ikke i denne fremstilling.

Der gælder også ved andre formuegoder – f.eks. løsøre – regler om sikringsakter. Eksempelvis er en erhverver beskyttet over for overdragerens kreditorer, når det erhvervede løsøre er bindende individualiseret.⁸ Som følge af den intensive regulering i tinglysningsloven adskiller de tingsretlige regler om fast ejendom sig på mange punkter fra de tingsretlige regler om løsøre (bortset fra motorkøretøjer, skibe og luftfartøjer), der som hovedregel ikke fremgår af lovgivningen, men er udviklet i retspraksis.⁹

4. Se nærmere f.eks. *Indledning til tingsretten* kapitel III med yderligere henvisninger.

5. Om sikringsaktens betydning for løsning af tredjemandsproblemer, se *Indledning til tingsretten* kapitel III,3.3.

6. Der gælder enkelte undtagelser, jf. TL §§ 2-4.

7. Jf. nedenfor afsnit 2.2.

8. Se *Indledning til tingsretten* kapitel V,2.2.6.

9. Se nærmere *Indledning til tingsretten*.

At der gælder lovgivning om tredjemandsproblemer vedrørende fast ejendom, men kun i begrænset omfang vedrørende løsøre, skyldes først og fremmest den store økonomiske og sociale betydning, som rettigheder over fast ejendom har (haft). Fast ejendom har ofte en væsentlig højere værdi end løsøre, hvorfor køb af fast ejendom typisk finansieres gennem lån med pantessikkerhed i ejendommen. Endvidere har fast ejendom en væsentlig længere levetid end løsøre og er dermed et mere værdifast investeringsobjekt end meget løsøre og danner oftere grundlag (sikkerhed) for finansiering. Bl.a. disse faktorer førte allerede tidligt til lovregler om tredjemandsproblemer vedrørende fast ejendom. Udviklingen af løsøre af høj værdi og med relativ lang levetid, som f.eks. skibe og luftfartøjer, har medført en tilsvarende udvikling i lovreguleringen for disse genstande. Der er således vedtaget lovgivning om tredjemandsproblemer i f.eks. sølovens kapitel 2 om skibsregistrering og i lov om registrering af rettigheder over luftfartøjer. Begge regelsæt har væsentlige ligheder med tinglysningens regler.

2.2. Tinglysningssystemets historiske baggrund¹⁰

Tinglysning af rettigheder over fast ejendom har i forskellige former været kendt i dansk ret i mere end 800 år. De ældste skriftlige vidnesbyrd om et tinglysningssystem ved overdragelse af fast ejendom findes i *landskabslovene*.¹¹ Således indeholder *Jyske Lov* fra 1241, i 1-37 en regel om, at »På tinge skal man jord skøde og ej andetsteds«. Dette betød, at salg af jord skulle foregå »på tinge« – dvs. ved domstolene – antagelig med henblik på at sikre beviset for, at en overdragelse overhovedet havde fundet sted.¹² Selve overdragelsen af fast ejendom skete på tinget ved en særlig højtidelighed, hvor sælgeren lagde noget jord fra ejendommen i køberens kappe, der blev holdt udbredt i hænderne af de tilstedeværende – mindst 7 – tingsvidner. Derved sikredes offentlighed om dispositionen.¹³

I landskabslovene fandtes også regler om f.eks. pant i fast ejendom, der stiftedes i samme former som overdragelse til eje – og indtil det 17. år-

10. Om tinglysningssystemets historie, se bl.a. *Fr. Vinding Kruse: Tinglysning, samme: Ejendomsretten* II s. 844 ff, *Formuerettigheder* s. 241 ff og *Knud Illum: Tinglysning* s. 19 ff, alle med yderligere henvisninger.

11. Begrebet skøde kendes helt tilbage til 8. august 1158, hvor det anvendes i et brev fra ærkebiskop Eskild, jf. *Henning Matzen: Forelæsninger over Den Danske Rets-historie, Privatret II, Tingsret* (1896) s. 65.

12. Jf. *Carl Torp: Dansk Tingsret* (2. udg. 1916) s. 111.

13. Se *Anders Sunesens* parafrase af Skånske Lov, kapitel 38. Om de samtidige stadsretters (byloves) bestemmelser om tinglysning, se *Carl Torp: Dansk Tingsret*, (2. udg. 1916) s. 111 note 2 og *samme* i, *Besiddelsen og dens Betydning i retlig Henseende* (1884) s. 141. Se desuden *Ole Fenger: Skødning (Skøytning)*, *Kulturhistorisk leksikon for nordisk middelalder*, bind 16 (1982) s. 166 f.

hundrede alene som håndpant¹⁴ – og der fandtes visse lovregler om hævd over fast ejendom.

Ved recessen af 1551 blev det påbudt, *at der ved hvert ting skulle føres tingbøger*, hvori skødning og pantsætning af fast ejendom blev noteret.¹⁵ Tingbøger var allerede blevet ført før 1551, men den generelle indførelse af tingbøger var et vigtigt skridt på vej mod den nutidige skriftlige tinglysningsordning. Datidens tingbøger mindede dog ikke meget om de nutidige, idet de var retsprotokoller, hvori der også blev noteret sager, der ikke vedrørte fast ejendom, f.eks. straffesager.¹⁶ Først senere blev der oprettet særlige skøde- og panteprotokoller, jf. *Danske Lov* fra 1683, 1-8-3 og 1-8-4, og der blev – langt senere – etableret *realregistre* – dvs. registre inddelt efter ejendommene (ikke efter de personer, der har rettigheder over ejendommene), således at det blev muligt at se, hvilke rettigheder der påhvilede de enkelte ejendomme. Se bl.a. forordning af 7. februar 1738 om Pantebøger og de der afgivne Extracters tilforladelige indrettelse og behandling, navnlig § 2, og senere forordning af 28. marts 1848, som påbød udarbejdelse af nye realregistre efter indførelsen af den nye matrikel af 1844, der muliggjorde en mere pålidelig registrering og matrikulering af fast ejendom, som var et nødvendigt grundlag for et realregister. I København, der havde en egen matrikel, indførtes realregistre allerede ved plakat af 1. august 1759.¹⁷

Ifølge *Danske Lov* var det alene skøder og pantebreve, som skulle tinglyses. Senere blev reglerne om tinglysning udvidet til også at omfatte andre rettigheder, f.eks. leje- og forpagtningssaftaler, som var indgået på usædvanlige tidsvilkår.¹⁸ Det samme kom til at gælde f.eks. udlæg¹⁹ og

14. Jf. *Ditlev Tamm*: *Retshistorie* (2. udg. 2005) s. 135 og 138 samt *Erik Kroman og Stig Iuul*: *Skaanske Lov og Jyske Lov*, (3. udg. 1963), *Indledningen* s. XXXII.

15. Jf. *Ditlev Tamm*: *Retshistorie* (2. udg. 2005) s. 178 og *Fr. Vinding Kruse*: *Tinglysning* s. 52 f.

16. Jf. forudsætningsvis *Ditlev Tamm*: *Retshistorie* (2. udg. 2005) s. 178.

17. Se om udviklingen af matriklen *Poul Daugbjerg* og *Knud Villemoes Hansen*: *Ejendomsdata* (2000) s. 16 ff. Om forskellen på real- og personalregistre se *Indledning til tingsretten* sidst i kapitel IV,1.2. Se også nedenfor kapitel II,3.1. om gældende ret.

18. Jf. således forordning af 4. december 1795 som fastsætter, at »Leiekontrakter, som indgaaes paa usædvanlig lang Tid, bør thinglyses, saafremt de skulle ansees gjældende imod Pantebreve og Skjøder, m.v.« og forordning af 25. november 1831 som nærmere bestemmer »Retsforholdet mellem en Forpagter eller Leietager af en Jordeiendom paa den ene, og Kjøber eller Panthaver paa den anden Side.« Se også nedenfor kapitel III,4.2.

19. Jf. § 1 i forordning af 7. februar 1738 om Pantebøgers og de deraf givne Extracters tilforladeligere Indrettelse og Behandling efterdags.

arrest²⁰ i fast ejendom, konkurs og umyndiggørelse.²¹ Der var dog fortsat en række rettigheder, som ikke skulle tinglyses, f.eks. rettigheder stiftet ved hævd eller ekspropriation. Om servitutter var der i længere tid tvivl om, hvorvidt disse skulle tinglyses.²² At ikke alle rettigheder skulle tinglyses betød, at tingbøgerne ikke i fuldt omfang gav oplysninger om de rettigheder, som påhvilede en fast ejendom, og som skulle respekteres af nye rettighedshavere. Først ved tinglysningsloven af 1926 blev der i TL § 1 indsat et generelt krav om, at *alle* rettigheder over fast ejendom skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod ekstinktion. Hertil gælder alene få lovbestemte undtagelser, jf. navnlig TL §§ 2-4. Rettigheder, som må antages at være gyldigt stiftede uden tinglysning før ikrafttrædelsen af tinglysningsloven af 1926 den 1. april 1927, har bevaret deres gyldighed uden tinglysning, jf. TL § 52. Reglen kan fortsat have praktisk betydning navnlig i forhold til ældre servitutter.

Ved Danske Lov – navnlig dens 5. bog – blev der etableret et grundlag for tinglysningsvæsenet, som for mange reglers vedkommende forblev i kraft helt frem til tinglysningsloven af 1926. På grundlag af bl.a. Danske Lov praktiseredes frem til tinglysningsloven af 1926 en ordning, hvorved dokumenter (skøder, pantebreve og visse andre dokumenter) blev fremsendt til retten til *tinglæsning*, hvilket bogstavelig talt indebar, at dommeren oplæste de indsendte dokumenter i retten. Efter oplæsningen blev dokumentet indført i de relevante protokoller. Oplæsningen var en form for videreførelse af den offentliggørelse, som fulgte af de gamle regler om skødning på tinge. Efterhånden blev oplæsningen dog en byrde for tinglysningsdommerne, der ofte brugte megen tid på at oplæse dokumenter for en tom retsal.²³ Ved tinglysningsloven af 1926 blev ordningen ophævet, og oplæsningen blev erstattet af en bekendtgørelse i Tingbladet (en særlig afdeling af Statstidende) og betegnelsen blev som følge heraf ændret til *tinglysning*.²⁴ I forbindelse med indførelsen af digital tinglysning i 2009, jf. nedenfor, er Tingbladet afskaffet og erstattet af en offentlig adgang til oplysninger om tinglyste dokumenter via internettet (www.tinglysning.dk).

20. Jf. plakat af 18. januar 1788 angaaende hvorledes en Kreditor haver at forholde sig, som vil nyde godt af den Ret over sin Debitor og hans Gods, som Danske Lovs 1ste Bogs 24de Kap. 26de Art. og 5te Bogs 3die Kap. 18de Art., samt Norske Lovs 1ste Bogs 22de Kap. 28de Art. og 5te Bogs 3die Kap. 33te Art. tillægger ham.

21. Jf. plakat af 10. april 1841 angående Kundgjørelse af Øvrigheds-Resolutioner, hvorved en ellers myndig Person sættes i Umyndigheds-Tilstand, samt af Opbudsof Fallit-Erklæringer.

22. Se nærmere *Knud Illum*: Tinglysning s. 24 f med henvisninger.

23. Om tinglæsningen, se bl.a. *Knud Illum*: Tinglysning s. 22 f.

24. Se om offentliggørelse i Tingbladet, *Fr. Vinding Kruse*: Tinglysning s. 108 f.

Efter afslutningen af den slesvigske krig i 1864 havde Sønderjylland ikke længere samme tinglysningssystem som det danske, men i stedet det tyske grundbogssystem.²⁵ Ved genforeningen i 1920 stod man over for spørgsmålet om, hvilket tinglysningssystem som fortsat skulle være gældende. Det danske tinglysningssystem havde på dette tidspunkt – bortset fra mindre ændringer – ikke været revideret i mere end et halvt århundrede og var derfor utidssvarende.²⁶ Resultatet blev derfor i første omgang, at det tyske grundbogssystem forblev gældende i Sønderjylland.²⁷ Endvidere anmodede justitsminister *K.K. Steinke*, professor *Fr. Vinding Kruse* ved Københavns Universitet om at udarbejde en betænkning om tinglysningssystemet samt et udkast til en ny tinglysninglov. Betænkningen – »Tinglysning samt nogle Spørgsmaal i vor Realkredit« (1923) – indeholdt et lovforslag, der – med få ændringer – blev vedtaget af Folketinget den 26. marts 1926 som lov nr. 111 af 31. marts 1926. Denne lov, der trådte i kraft den 1. april 1927 er – med et begrænset antal ændringer – fortsat gældende.

Mellem 1926 og 2006 er der kun foretaget få og mindre ændringer af tinglysningssystemet, jf. f.eks. lov nr. 281 af 29. april 1992 om indførelse af edb i tinglysningen, lov nr. 159 af 28. april 1982 om tilbehør indlagt i bygninger og lov nr. 318 af 19. juni 1974 om bekæmpelse af skadelig økonomisk virksomhed. Den mest gennemgribende ændring skete ved lov nr. 539 af 8. juni 2006, der indførte *digital tinglysning* med virkning fra 2009²⁸ samt lov nr. 538 af 8. juni 2006, der – som et led i en retskredsreform – førte til en samling af 82 tinglysningkontorer ved byretterne til én central domstol: Tinglysningssretten i Hobro, der herefter blot kaldes *Tinglysningssretten*. Indførelsen af digital tinglysning betød kun få ændringer i de materielle regler om tinglysningens retsvirkninger m.v. Derimod blev en række formelle regler ændret i forbindelse med, at alle dokumenter vedrørende fast ejendom med virkning fra 2009 skal anmeldes i digital form – enten via en internet-portal (www.tinglysning.dk) eller ved elektronisk systemtil-system-kommunikation mellem tinglysningssystemet og professionelle brugere som advokater, ejendomsmægler, pengeinstitutter m.v. Dokumenterne underskrives ved brug af en digital signatur (NemID). Herefter kan rettigheder over fast ejendom som altovervejende hovedregel ikke anmeldes til tinglysning ved brug af papirdokumenter.

25. Jf. herom *N. Cohn*: Grundbogslovgivningen i de Sønderjyske Landsdele (1920).

26. Se f.eks. kritiske gennemgange af *Niels Lassen* i U 1876 B 1 ff og *Ernst Møller*: Tinglysning (1897).

27. Jf. lov nr. 259 af 28. juni 1920 (§ 10).

28. Jf. bekendtgørelse nr. 762 af 20. juli 2009 om ikrafttrædelsen.

Reglerne om digital tinglysning af visse rettigheder vedrørende motorkøretøjer i bilbogen trådte i kraft i 2010,²⁹ mens reglerne om digital tinglysning af visse rettigheder i personbogen og andelsboligbogen trådte i kraft i 2011.³⁰

3. Retsvirkningerne af tinglysning – en oversigt

Som anført ovenfor i afsnit 2.1. er tinglysning en sikringsakt: Hvis man opnår en ret over en fast ejendom,³¹ kan man beskytte denne ret mod at blive fortrængt af andre, der senere opnår konkurrerende rettigheder over den samme ejendom, ved at tinglyse retten over ejendommen på dennes »blad« i den elektroniske tingbog.

Formålet med tinglysningen er det samme som formålet med andre sikringsakter: Så vidt muligt at være både prioritetskonstaterende, offentliggørende og rådighedsberøvende. *Prioritetskonstateringen* består i en registrering af tidspunktet for anmeldelse af en rettighed til tinglysning. Retsvirkningerne af tinglysningen regnes fra dette tidspunkt, jf. TL § 14, stk. 1, og nedenfor kapitel IV,3.4. Prioriteten (rækkefølgen) mellem flere rettigheder kan herefter afgøres ud fra det registrerede anmeldelsestidspunkt. *Offentliggørelsen* består i, at rettighederne indføres i tingbogen, der er et offentligt tilgængeligt edb-register. Dermed kan nye rettighedshavere orientere sig om, hvilke allerede tinglyste rettigheder de skal respektere. *Rådighedsberøvelsen* sker ikke bogstaveligt ved tinglysning, der jo blot er en indførsel af data i et register. Men tinglysningen indebærer *indirekte* en rådighedsberøvelse – eller en vanskeliggørelse af ejerens råden – idet der vanskeligt kan foretages dispositioner, der strider mod allerede tinglyste rettigheder. Dette skyldes, dels at Tinglysningsretten foretager en prøvelse af, om anmeldte rettigheder hidrører fra en person, der ifølge tingbogen er berettiget til at råde på den pågældende måde (dvs. har tingbogslegitimation), dels at fornuftige rettighedshavere normalt først vil undersøge indholdet af tingbogen for allerede tinglyste rettigheder og sikre sig, at deres egen ret over ejendommen kan udøves uden uforudsete begrænsninger.

Tinglysning i tingbogen har tre hovedretsvirkninger: Prioritetsvirkning, gyldighedsvirkning og legitimationsvirkning.³² *Prioritetsvirkningen* hæn-

29. Jf. bekendtgørelse nr. 1183 af 14. oktober 2010.

30. Jf. bekendtgørelse nr. 209 af 15. marts 2011.

31. Det samme gælder som nævnt for visse rettigheder over pantebreve, løsøre, motorkøretøjer og andelsboliger.

32. Tinglysning i personbogen, bilbogen og andelsboligbogen har derimod ikke i fuldt omfang alle de tre nævnte retsvirkninger, blandt andet fordi overdragelse af ejendomsret til disse aktiver ikke skal tinglyses.

ger sammen med prioritetskonstateringen. Når en rettighed anmeldes til tinglysning, registrerer Tinglysningsretten som nævnt anmeldelsestidspunktet, og tinglysningens retsvirkninger regnes fra dette tidspunkt. Det følger af prioritetsvirkningen, at en tinglyst rettighed fra anmeldelsestidspunktet normalt ikke kan ekstingveres af senere tinglyste rettigheder. Den tinglyste ret får således bedre prioritet end senere tinglyste rettigheder. Det følger endvidere, at en ældre, men utinglyst, ret kan fortrænges (ekstingveres) af en yngre, tinglyst ret, således at den yngre ret derved kan forbedre sin prioritetsstilling. Prioritetsvirkningen følger af TL § 1. Se nærmere Kapitel IV,3.

Gyldighedsvirkningen indebærer, at en aftaleerhverver kan gå ud fra, at en rettighed, der er tinglyst, er gyldig i den forstand, at hjemmelsmandens (den forpligtedes) svage ugyldighedsindsigelser ikke kan gøres gældende over for den godtroende erhverver af den tinglyste ret, jf. f.eks. TL § 27. Gyldighedsvirkningen indebærer således *ekstinktion af hjemmelsmandens svage indsigelser*. *Stærke* ugyldighedsgrunde kan gøres gældende – også over for en godtroende erhverver – men erhververen har i så fald i stedet krav på erstatning fra Staten af sit eventuelle tab som følge af ugyldigheden, jf. TL § 31. Se nærmere kapitel IV,4.

Legitimationsvirkningen indebærer, at en rettighed for at blive tinglyst skal fremtræde som værende udstedt af en person, der ifølge tingbogen er berettiget til at råde over ejendommen eller en ret over denne på den pågældende måde. Hvis f.eks. Andersen er tinglyst som ejer af en fast ejendom, vil en panthaver ikke kunne få tinglyst et pantebrev med pant i ejendommen, hvis pantsætterten ifølge pantebrevet hedder Bendtsen. Det er Andersen, der som tinglyst ejer har tingbogslegitimation, hvorfor Bendtsen ikke kan pantsætte ejendommen. Det er ikke efter tinglysningsloven et krav, at Andersen *materielt* er berettiget til at pantsætte ejendommen; det er tilstrækkeligt, at Andersen på grund af registreringen i tingbogen *fremtræder* – dvs. er legitimeret – som berettiget. Legitimationsvirkningen følger af TL § 10, stk. 1, (private dokumenter) og af TL § 12, stk. 1, (offentligretlige dokumenter). Se nærmere kapitel IV,2.

For en mere udførlig oversigt over tinglysningens retsvirkninger, se *Indledning til tingsretten* kapitel IV samt den detaljerede gennemgang nedenfor i kapitel IV.

4. Tingbogen som forbillede for andre retsværnsregistre

Som det fremgår af afsnit 2.2., har reglerne i tinglysningsloven vist sig særdeles effektive og levedygtige i snart 100 år og har i vidt omfang uændret klaret overgangen til den digitale tidsalder. Reglerne i tinglysningsloven

har således bevist sin duelighed og har som følge heraf tillige dannet forbillende for rettighedsregistre vedrørende andre formuegoder end fast ejendom. Tredjemandskonflikter vedrørende en lang række andre formuegoder (f.eks. løsøre, motorkøretøjer, skibe, luftfartøjer og værdipapirer) løses således ved registrering af rettigheder over disse formuegoder i retsværnsregistre, der i vidt omfang svarer til tingbogen, og som reguleres af regler, der svarer til reglerne i tinglysningsloven. En kort oversigt over disse regler findes f.eks. i *Indledning til tingsretten* kapitel IV,3.-8.

Denne fremstilling er begrænset til alene at omhandle reglerne om tinglysning af rettigheder over *fast ejendom* i tingbogen.³³ De øvrige rettighedsregistre behandles ikke.

5. Tinglysning og anden formueret

Emnerne tinglysning af rettigheder over fast ejendom og løsning af tredjemandsproblemer³⁴ vedrørende fast ejendom er centrale tingsretlige problemstillinger, der udgør en væsentlig del af faget formueret.³⁵ Dette skyldes *for det første*, at reglerne i tinglysningsloven om tinglysning af rettigheder over fast ejendom i tingbogen i praksis vedrører et betydeligt antal rettigheder, og derfor har stor praktisk betydning,³⁶ og *for det andet*, at reglerne i tinglysningsloven som nævnt har dannet grundlag for en lang række andre tingsretlige regler om rettigheder over andre formuegoder, jf. ovenfor afsnit 4. Tinglysningslovens regler er derfor blandt de vigtigste tingsretlige regler, og en forståelse heraf muliggør løsning af en række andre tingsretlige problemstillinger uden særligt kendskab til reglerne på andre områder.

Selv om tinglysningslovens regler således i det væsentlige er tingsretlige i den forstand, at de regulerer forholdet til tredjemand, har lovens bestemmelser dog på en række punkter tillige tæt tilknytning til forskellige obligationsretlige regler. Det gælder f.eks. TL § 27 om ekstinktion af svage aftaleretlige indsigelser. En anvendelse af TL § 27 forudsætter, at der over-

33. Om indholdet og afgrænsningen af begrebet fast ejendom, se nedenfor kapitel II,2.1. Tinglysningslovens regler om pant i fast ejendom – navnlig TL §§ 37-42 b – behandles ikke i denne fremstilling. Herom henvises til de særlige panteretlige fremstillinger. Se f.eks. *Pant, Panteret og Sikkerhed i fast ejendom*.

34. Om begrebet tredjemandsproblemer, se *Indledning til tingsretten* kapitel III.

35. Om den traditionelle opdeling af formueret i obligations- og tingsret, se *Indledning til tingsretten* kapitel I,2.1. og 2.3.

36. Der anmeldes således årligt i gennemsnit mere end 2 mio. dokumenter vedrørende rettigheder over fast ejendom til tinglysning, jf. www.tinglysningsretten.dk.

hovedet foreligger en aftaleretlig indsigelse. Hvorvidt dette er tilfældet må afgøres efter de obligationsretlige/aftaleretlige regler. Et andet eksempel er reglerne om betaling og betalingslegitimation i TL §§ 29, 29 a og 29 b, der forudsætter forståelse af de obligationsretlige regler om, hvem en pengeydelse kan betales til med frigørende virkning. Yderligere eksempler findes nedenfor – f.eks. i kapitel III,5.4. om anvendelse af betingede skøder (ejendomsforbehold) ved overdragelse af fast ejendom, der har nær sammenhæng med de obligationsretlige regler om standsningsret m.v.

Den fulde forståelse af tinglysningslovens regler forudsætter således også forståelse af en række obligationsretlige regler.

6. Oversigt over fremstillingen

Som nævnt omhandler denne fremstilling kun tinglysning af rettigheder over fast ejendom. Fast ejendom er ikke et entydigt begreb i lovgivningen og anvendes uden nærmere definition i tinglysningsloven. Det er derfor indledningsvis nødvendigt at afgrænse, hvad der forstås ved fast ejendom i tinglysningslovens forstand. Dette sker i *kapitel II*, hvor det tillige behandles, hvordan faste ejendomme individualiseres ved brug af matrikelnummer. Kapitlet omhandler således også forholdet mellem tinglysningsloven og udstykningsloven og beskriver kort reglerne om ejendomsdannelse og matrikelsystemet.

Ifølge TL § 1 skal alle rettigheder over fast ejendom tinglyses. Dette uddybes i TL § 10, stk. 1, og § 12, stk. 1, således at et dokument – herunder domme og andre offentlige retshandlinger – for at kunne tinglyses skal gå ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over en bestemt fast ejendom. I *kapitel III* behandles det, hvad der efter disse bestemmelser skal forstås ved rettigheder over fast ejendom i tinglysningslovens forstand, idet rettighedsbegrebet er af fundamental betydning for, om et dokument kan tinglyses. Kapitlet omhandler tillige enkelte af de rettigheder, som er undtaget fra tinglysningskravet i TL § 1.

I *kapitel IV* gennemgås de tre hovedretsvirkninger af tinglysning: Legitimationsvirkning, jf. TL § 10, stk. 1, og § 12, stk. 1, prioritetsvirkningen, jf. TL § 1, samt gyldighedsvirkningen, jf. TL § 27, jf. § 31.