

Peter Mortensen

DIGITAL TINGLYSNING for studerende

2. udgave

 KARNOV
GROUP

Peter Mortensen

Digital tinglysning for studerende

2. udgave/1. oplag

© Karnov Group Denmark A/S, København 2019

ISBN: 978-87-619-4075-9

Omslag/Grafisk tilrettelæggelse: Axel Surland, Ljungbyhed

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.

Bogen er fagfællebedømt

Indholdsfortegnelse

Kapitel I – Tinglysning – begreb og baggrund

1. Eksempler på tinglysningens funktioner	13
1.1. Eksempel 1 – Huset på landet	13
1.2. Eksempel 2 – Læderhalsene fra Artemisvej	14
1.3. Generalisering af eksemplerne	14
2. Hvad er tinglysning?	16
2.1. Tinglysning er en sikringsakt	16
2.2. Tinglysningssystemets historiske baggrund	17
3. Retsvirkningerne af tinglysning – en oversigt	21
4. Tingbogen som forbillede for andre retsværnsregistre	22
5. Tinglysning og anden formueret	23
6. Oversigt over fremstillingen	24

Kapitel II – Fast ejendom – begreb, dannelse og afgrænsning

1. Indledning – plan for fremstillingen	25
2. Hvad er fast ejendom?	27
2.1. Et forsøg på en generel definition	27
2.2. Kort om retsvirkningerne af, at et formuegode er en fast ejendom	29
3. Ejendomsdannelsen	29
3.1. Matrikelsystemet	29
3.2. Metoder til ejendomsdannelse	32
3.2.1. Udstykning, jf. UL § 6	32
3.2.2. Arealoverførsel, jf. UL § 7	33
3.2.3. Sammenlægning, jf. UL § 8	33
3.2.4. Ejendomsberigtigelse, jf. UL § 9	34
3.3. Ejendomsdannelsens gennemførelse og retsvirkninger	34
3.3.1. Udstykningskontrollen	34
3.3.2. Retsvirkninger	35
3.3.2.1. Retsvirkningerne inter partes	35
3.3.2.2. Retsvirkningerne for tredjemand	36

Indholdsfortegnelse

4. Begrebet fast ejendom i lovgivningen.....	37
4.1. Indledning.....	37
4.2. »Bestemt fast ejendom« – TL § 10, stk. 1.....	38
4.3. »Samlet fast ejendom« – UL § 2, stk. 1.....	42
4.4. Sammenhængen mellem TL § 10, stk. 1, og UL §§ 2, 14 og 16.....	47
4.4.1. Individualisering ved hjælp af matrikelnummer	47
4.4.2. Enhedsgrundsætningen i TL § 10, stk. 1, og UL §§ 14 og 16.....	48
4.4.3. Udstykningskontrollen varetages af Tinglysningsretten	49
5. Særlige typer af fast ejendom.....	50
5.1. Bygninger på fremmed grund – TL § 19	50
5.1.1. Hvad er bygninger på fremmed grund?	51
5.1.2. Individualisering af bygninger på fremmed grund.....	53
5.1.3. Stiftelse og sikring af rettigheder over bygninger på fremmed grund og over grunden	55
5.1.3.1. Oprettelse af eget bygningsblad	55
5.1.3.2. Tinglysning af rettigheder over bygninger på fremmed grund	57
5.1.3.3. Sammenfald af ejendomsretten til grund og bygning.....	59
5.2. Kort om ejerlejligheder	60
5.3. Kort om andelslejligheder	62
6. Nogle eksempler.....	64

Kapitel III – Sikringsakt og rettighedsbegreb

1. Indledning og oversigt over kapitlet.....	75
2. Tinglysning som sikringsakt for rettigheder over fast ejendom – TL § 1, stk. 1	76
2.1. Baggrund	76
2.2. Tinglysning som sikringsakt for alle rettigheder.....	77
2.3. Hvilke dispositioner skal tinglyses?	78
2.3.1. Stiftelse og overførelse af rettigheder	78
2.3.2. Ændringer af tinglyste rettigheder.....	79
2.3.3. Ophør af tinglyste rettigheder.....	81
2.4. Over for hvem er tinglysning af en overdragelse af en ret nødvendig?	81
2.5. Nogle eksempler.....	82

3.	Hvad forstås ved en »ret over en bestemt fast ejendom« i TL § 10, stk. 1?.....	86
3.1.	Indledning – generel afgrænsning af tinglysningslovens rettighedsbegreb	86
3.2.	Ret over bestemt fast ejendom som modsætning til personlige fordringer.....	88
3.2.1.	Indledning.....	88
3.2.2.	Retten hjemler en råden eller en begrænsning i rådigheden over ejendommen	91
3.2.3.	Retten kan inddrives med fortrinsret til ejendommens provenu (panterrettigheder)	92
3.2.4.	Retten kan gøres gældende over for mindst én fremtidig ejer af ejendommen	92
3.3.	Nogle eksempler.....	95
4.	Rettigheder, som har prioritetsbeskyttelse uden tinglysning, og som ikke kan tinglyses.....	99
4.1.	Indledning – plan for fremstillingen.....	99
4.2.	Sædvanlige brugsrettigheder – TL § 3 og lejelovens § 7.....	100
4.2.1.	Indledning.....	100
4.2.2.	Leje af hus og husrum – lejelovens § 7	104
4.2.3.	Andre brugsrettigheder – TL § 3, stk. 1	105
4.2.3.1.	Sædvanligt varsel for landejendomme	106
4.2.3.2.	Sædvanligt varsel for andre ejendomme	108
4.2.4.	Nogle eksempler.....	109
5.	Ubestemte og betingede rettigheder over fast ejendom.....	112
5.1.	Ubestemte rettigheder	112
5.2.	Nogle eksempler.....	116
5.3.	Betingede rettigheder	117
5.3.1.	Kort om endelige skøder	117
5.3.2.	Betingede skøder	119
5.3.2.1.	Indledning.....	119
5.3.2.2.	Tinglysning af det betingede skøde.....	120
5.3.2.3.	Betingede skøders betydning inter partes mellem sælger og køber.....	121
5.3.2.4.	Sælgers aftaleerhververe og kreditorer	122
5.3.2.5.	Købers aftaleerhververe og kreditorer	124
5.3.2.6.	Eksempel	126
6.	Rådighedsindskrænkninger m.v.	127

*Indholdsfortegnelse***Kapitel IV – Tinglysningens retsvirkninger**

1. Indledning – de tre hovedretsvirkninger	129
1.1. Legitimationsvirkningen	129
1.2. Prioritetsvirkningen	130
1.3. Gyldighedsvirkningen	131
2. Legitimationsvirkning – TL §§ 10 og 12	131
2.1. Almindelige principper	131
2.2. Eksempel	136
2.3. Legitimation ved samtykke, fuldmagt og autoriserede anmeldere	137
2.3.1. Samtykke	137
2.3.2. Fuldmagt	138
2.3.3. Autoriserede anmeldere	140
3. Prioritetsvirkning – TL § 1	141
3.1. Indledning – kort om bestemmelsens hovedanvendelsesområde	141
3.2. Hvilke retssubjekter er omfattet af bestemmelsen?	142
3.2.1. Aftaleerhververe og kreditorer	142
3.2.2. Negativ afgrænsning – arv, hævd og ekspropriation	142
3.2.3. Positiv afgrænsning	143
3.2.3.1. Begrebet aftaleerhverver	143
3.2.3.2. Kreditorbegrebet	145
3.3. Ekstinktionsbetingelserne	146
3.3.1. Ekstinktion forudsætter konflikt mellem rettinghederne	146
3.3.2. Tinglysning af aftale eller retsforfølgning	149
3.3.3. God tro hos aftaleerhververe	151
3.4. Hvornår regnes retsvirkningerne fra?	159
3.5. Nogle eksempler	160
4. Gyldighedsvirkning – TL § 27	167
4.1. Indledning – kort om bestemmelsens hoved- anvendelsesområde	167
4.2. Hvilke retssubjekter er omfattet af bestemmelsen?	169
4.3. Ekstinktionsbetingelserne	170
4.3.1. Der skal være en indsigelse	170
4.3.2. Tinglysning af dokumenter	172
4.3.3. God tro hos aftaleerhververe	174
4.4. Hvilke indsigelser er omfattet af TL § 27?	175

4.5. Anvendelse af TL § 27 mellem overdrageren og erhververen.....	178
4.6. Sammenhængen mellem gyldighedsvirkning og erstatning – TL § 31	181
4.7. Nogle eksempler.....	182
5. Kort om forholdet mellem TL §§ 1 og 27	187
5.1. Indledning.....	187
5.2. Tre teorier.....	188
5.2.1. Legitimationsteorien – Knud Illum	188
5.2.2. Kreditorbesvigelsesteorien – W.E. von Eyben.....	188
5.2.3. Relationsteorien – Michael Elmer og Lise Skovby.....	190
5.3. Eksempel 1	190
5.4. Eksempel 2	192
Litteraturfortegnelse	197
Forkortelser	199
Register over domme og andre afgørelser	200
Lovregister	203
Stikordsregister.....	207