

andele i andelsboligforeninger mv. og i løsøre. Aftalerhververe i god tro, der som følge af en såkaldt stærk indsigelse ikke vinder ret, vil således kunne kræve et eventuelt tab erstattet af statskassen.

For så vidt angår de ikkenegotiable pantebreve, herunder skadesløsbreve, indebærer lovforslaget at reglerne om denuntiation som sikringsakt erstattes af et krav om tinglysning. Det betyder, at overdragelse eller anden overførsel af ikkenegotiable pantebreve fremover vil skulle tinglyses for at opnå omsætningsbeskyttelse.

Som følge af de særlige forhold, der gør sig gældende ved pantsætning af ejerpantebreve, der i dag typisk håndpantsettes til en eller flere håndpanthavere, foreslås det, at der indsættes bestemmelser i tinglysningsloven, hvorefter der kan tinglyses underpant i ejerpantebreve, uanset hvilket aktiv de giver pant i.

– *Reglerne om tinglysning i bilbogen, personbogen og andelsboligbogen*

Det foreslås, at en digital og papirløs tinglysningsordning også skal omfatte tinglysning af rettigheder i bilbogen, personbogen og andelsboligbogen. Det vil give de samme fordele for brugerne af tinglysningen, som digitaliseringen af tingbogen giver. En digitalisering af alle fire tinglysningsregistre vil bl.a. give brugerne den samme enkle og ensartede indgang til tinglysningssystemet, uanset hvilket aktiv den pågældende rettighed angår.

– *Andre forslag*

Der foreslås ændringer i reglerne om afgivelse af uskadelighedsattest, så mindre sager om arealoverførsel kan gennemføres på en mere enkel og omkostningsbesparende måde samtidig med, at panthavernes interesser behørigt beskyttes. Forslaget indebærer bl.a., at uskadelighedsattester fremover skal udarbejdes af landinspektører, og at matrikelmyndighederne skal afgøre, om betingelserne for arealoverførsel er opfyldt.

Der foreslås også en række nye regler om stedfæstelse af servitutter, der bl.a. indebærer, at servitutter geografisk skal stedfæstes. Servitutter skal også kunne tidsbegrænses, så de ikke henstår tinglyst efter at have mistet deres betydning.

Det foreslås endvidere, at retsplejelovens regler om tvangsfuldbyrdelse ændres, så det sikres, at der også kan ske tvangsfuldbyrdelse på grundlag af digitale pantebreve, der er eller har været tinglyst i det digitale tinglysningssystem.

Endelig foreslås der visse ændringer i mortifikationsloven, forsikringsaftaleloven, hestpantebrevslo-

ven, retsafgiftsloven, tinglysningsafgiftsloven, vurderingsloven, almenboligloven, udstykningsloven og planloven som følge af indførelsen af digital tinglysning.

2. Det nuværende tinglysningssystem i hovedtræk

Efter tinglysningslovens § 1, stk. 1, skal rettigheder over fast ejendom som udgangspunkt tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler og mod retsforfølgning. Rettigheder opnår således kun denne prioritetsbeskyttelse uden tinglysning, hvis det særligt er foreskrevet ved lov.

Det er en forudsætning for tinglysning, at et anmeldt dokument stifter, fastslår, forandrer eller ophæver en eller flere rettigheder over en fast ejendom, jf. tinglysningslovens § 10, stk. 1. Dette krav er bl.a. opfyldt for dokumenter om ejendomsoverdragelser, pantrettigheder og servitutter. Karakteren og indholdet af de konkrete dokumenter afhænger af den enkelte rettighedstype.

Ved ejendomsoverdragelse anvendes et skøde, jf. tinglysningslovens § 6. Denne dokumentbetegnelse anvendes ved alle typer af overdragelse af ejendomsretten til ejendommen. Ved pantstiftende dokumenter anvendes flere forskellige dokumenttyper afhængig af, om pantet stiftes ved aftale eller ved offentlig retshandling som f.eks. tvangsfuldbyrdelse. Hvis pantsætningsforholdet er baseret en aftale, er retten til pantet almindeligvis indeholdt i et pantebrev. For sådanne pantebreve gælder der såkaldt formularvang, idet pantebrevet skal være oprettet på Justitsministeriets pantebrevsformular. Ved dokumenter vedrørende servitutter afhænger stiftelsesdokumentets indhold og karakter af grundlaget for rettighedens opståen.

Tinglysningens retsvirkninger

De væsentligste retsvirkninger af tinglysning af rettigheder over fast ejendom benævnes normalt prioritetsvirkningen og gyldighedsvirkningen.

Prioritetsvirkningen er betegnelsen for den retsvirkning, der er knyttet til tinglysning af en rettighed over fast ejendom i forhold til andre aftaler eller anden retsforfølgning mod samme ejendom, dvs. en fastlæggelse af flere rettigheders indbyrdes prioritet efter tidspunktet for tinglysning.

Den grundlæggende regel om prioritetsvirkningen af tinglysning findes i tinglysningslovens § 1, stk. 1, hvorefter rettigheder over fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning. En rettighedshaver, som ikke sørger for at få sin ret tinglyst, risikerer således at få sin ret fortrængt af andre rettighedshavere (ekstinkti-