

on). Rettighedens fortrængning er dog betinget af, at den senere aftaleerhverver eller kreditor selv får tinglyst sin rettighed, og at erhververen ifølge aftalen er i god tro om den utinglyste ret, jf. tinglysningslovens § 1, stk. 2.

Retsvirkningen efter bestemmelsen i tinglysningslovens § 1 betegnes ofte som princippet om tingbogens negative troværdighed, hvorved forstås, at en rettighedshaver, som har fået tinglyst sin egen ret, som udgangspunkt bør kunne stole på, at vedkommende ikke skal respektere en modstående ret, som ikke er tinglyst. Rettigheder, der tinglyses, har således netop prioritet eller indbyrdes rang efter den foretagne tinglysning.

Princippet om prioritetsvirkningen suppleres for så vidt angår rettigheder over fast ejendom af et princip om gyldighedsvirkning, hvorefter en aftaleerhverver, der i god tro afleder rettigheder fra en allerede tinglyst ret, som udgangspunkt bør kunne stole på, at den tinglyste ret gyldigt består. Denne retsvirkning betegnes også som princippet om tingbogens positive troværdighed, jf. tinglysningslovens § 27.

Gyldighedsvirkningen indebærer, at en aftaleerhverver, der – uagtet tinglysning – mødes af indsigelser fra en tidligere aftaleerhverver, som udgangspunkt bevarer den erhvervede ret over den faste ejendom i forholdet til den tidligere erhverver og således fortrænger de fremførte indsigelser. Dette gælder f.eks. i tilfælde af indsigelse om udnyttelse eller svig. Visse indsigelser kan dog ikke fortrænges. Dette gælder de såkaldte stærke ugyldighedsgrunde såsom falsk, forfalskning, umyndighed, personlig vold eller trussel om øjeblikkelig anvendelse af sådan. Gyldighedsvirkningen indebærer dog, at en senere godtroende aftaleerhverver i disse tilfælde i stedet opnår erstatning fra statskassen for det tab, der lides ved, at aftalen ikke kan gøres gældende i overensstemmelse med sit indhold, jf. tinglysningslovens § 31.

Tinglysningsprøvelsen

En væsentlig årsag til, at tinglysningen kan tillægges de ovenfor nævnte vidtrækkende retsvirkninger, er den prøvelse (undersøgelse og kontrol) af et anmeldt dokument og den dertil knyttede rettighed, der finder sted i forbindelse med den enkelte tinglysnings ekspedition, før rettigheden indføres i tingbogen, jf. tinglysningslovens § 15. Prøvelsen foretages af den for tinglysningen ansvarlige dommer eller den medarbejder (jurist eller kontorfunktionær), dommeren konkret har bemyndiget dertil.

Ved prøvelsen af rettigheden undersøges indledningsvis, om det anmeldte dokument opfylder de

formkrav, der gælder i henhold til tinglysningsloven og tinglysningsbekendtgørelsen, herunder om der er indleveret genpart af et dokument vedrørende fast ejendom. Det undersøges endvidere, om udstederen af dokumentet, eller den, som en offentlig handling angår, er berettiget til at råde over den pågældende ret over ejendommen. Hvis disse betingelser ikke er opfyldt, afvises dokumentet, og det indføres ikke i tingbogen.

Opfylder dokumentet de grundlæggende betingelser, undersøges det dernæst, om den, der disponerer over ejendommen, også ifølge tingbogen er berettiget hertil – dvs. om vedkommende har tingbogslegitimation. Hvis udstederen af dokumentet ikke er anført som adkomsthaver til ejendommen, skal der derfor foreligge dokumentation for, at udstederen alligevel er berettiget til at disponere over ejendommen. Denne dokumentation kan f.eks. foreligge i form af en fuldmagt fra adkomsthaver, jf. tinglysningslovens § 15, stk. 3.

Ved prøvelsen kontrolleres tillige, om den anmeldte rettighed opfylder en lang række mere specielle privat- og offentligretlige lovkrav om bl.a. erklæringer og tilladelser mv. Det påses således bl.a., om der foreligger en såkaldt sommerhuseklæring i henhold til § 8, stk. 2, i lov om sommerhuse og camping, og at reglerne om tilbudspligt i lejelovens kapitel 16 er overholdt.

I de situationer, hvor prøvelsen af udstederens tingbogslegitimation eller kontrollen af lovkrav vedrørende erklæringer og tilladelser mv. giver anledning til det, gives der anmelderen en frist til at fremskaffe den fornødne dokumentation, jf. tinglysningslovens § 15, stk. 3. Dokumentet indføres således i tingbogen, men med frist til berigtigelse af fejlen eller manglen.

Det prøves herudover, om dokumentet kan opnå den prioritetsstilling, som det selv angiver. Hvis et dokument efter sit eget indhold ikke respekterer allerede tinglyste rettigheder over ejendommen, eller dokumentet angiver de tinglyste rettigheder på en måde, der ikke er i overensstemmelse med tingbogen, tinglyses dokumentet, men med anmærkning om på hvilken måde dokumentet ikke stemmer overens med tingbogen, jf. tinglysningslovens § 15, stk. 4.

Hvis betingelserne for tinglysning er opfyldt, registreres det anmeldte dokument med den anførte rettighed i den elektroniske tingbog, jf. tinglysningslovens § 16. Dokumentet registreres bl.a. med en kort angivelse af rettighedens karakter, dets udsteder og modtager samt datoen for indførelsen i dagbogen, jf. tinglysningslovens § 17, stk. 2. Har dokumentet fået retsanmærkning, eller er dokumentet lyst med frist til