

styrelsen endvidere drage omsorg for tinglysning af byggelinjebestemmelserne på de berørte ejendomme med angivelse af hjemmel. Byggelinjebestemmelser, som er offentligt kundgjort, skal imidlertid efter § 37, stk. 2, respekteres allerede fra kundgørelsens dato af såvel ejendommenes ejere og brugere som af panthavere og andre rettighedshavere.

Vejbestyrelsens tinglysning af byggelinjebestemmelser har således – i lighed med tinglysning af lokalplaner – ikke rettighedsbeskyttende funktion, men tjener også her et oplysende formål.

4.9.2. Lovforslagets udformning

Efter udvalgets opfattelse har tingbogen navnlig til formål at fungere som et rettighedsregister, der giver oplysninger om rettigheder, som skal respekteres, og om deres indbyrdes prioritetsstilling. Formålet med tingbogen er således ikke at give mere generelle informationer om rettigheder mv. over fast ejendom.

Udvalget finder derfor, at tingbogen principielt alene bør indeholde rettigheder, som skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaleerhververe i god tro og mod retsforfølgning. Derimod bør oplysninger om rettigheder, der opnår sådan beskyttelse uden tinglysning, som udgangspunkt ikke registreres i tingbogen.

Udvalget anbefaler på den baggrund, at justitsministeren bemyndiges til at fastsætte regler om, at rettigheder, der i henhold til lovgivningen har gyldighed efter tinglysningslovens § 1 uden tinglysning, ikke kan tinglyses. Det skal dog være en forudsætning for fastsættelse af sådanne regler, at de pågældende rettigheder fremgår af et andet elektronisk tilgængeligt og opdateret offentligt register, der online kan sammenstilles med tingbogens oplysninger. Dette vil muliggøre, at Tinglysningsretten i forbindelse med den maskinelle prøvelse elektronisk vil kunne indhente oplysning om disse rettigheder fra et sådant register på samme måde, som hvis oplysningerne var integreret i tinglysningssystemet. Hertil kommer, at købere af fast ejendom og andre interesserede vil have adgang til at gøre sig bekendt med de pågældende rettigheder, selv om de ikke længere fremgår af tingbogen.

Efter udvalgets opfattelse vil fastsættelse af sådanne regler i givet fald skulle ske i sammenhæng med ændringer af særlovgivningens regler om tinglysning.

Der henvises i den forbindelse til afsnit 4.12.8. nedenfor om oprettelse af et nyt planregister og ophævelse af tinglysningskravet i planloven.

Der henvises til betænkningen side 199 ff.

Justitsministeriet er enig i udvalgets synspunkter, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse her-

med, jf. lovforslagets § 1, nr. 3 (forslag til lovens § 2), og bemærkningerne hertil.

4.10. Overførsel af arealer af ubetydelig værdi

4.10.1. Gældende ret

For småsager om arealoverførsel findes i tinglysningslovens § 23, stk. 3, en regel, hvorefter overførsel kan ske uden panthaversamtykke, hvis dommeren afgiver en såkaldt uskadelighedsattest. Den bliver til på grundlag af et oplæg fra en landinspektør med besikelse og et medlem af det lokale vurderingsankenævn.

Det er en forudsætning for udstedelse af uskadelighedsattest, at det areal, som ønskes overført, er ubetydeligt i forhold til ejendommens størrelse og værdi, og at overførslen kan ske uden nogen som helst fare for pantesikkerheden.

Arealoverførsel med uskadelighedsattest skal sikre enkel og smidig gennemførelse af småsager om arealoverførsel samtidig med, at hensynet til panthaverne varetages. Anvendelse af uskadelighedsattest indebærer en væsentlig administrativ lettelse, og fremgangsmåden er væsentligt omkostningsbesparende i forhold til udgangspunktet i tinglysningslovens § 23, stk. 1, hvorefter panthaverens godkendelse skal foreligge.

Udvalget anfører, at anvendelse af uskadelighedsattester ved arealoverførsler i praksis har vist sig at være vanskelig, idet ubetydelighedskravet er blevet fortolket meget restriktivt. Hertil kommer, at der ofte forlanges en lang række oplysninger vedrørende en given ejendom, forinden der tages stilling til spørgsmålet om afgivelse af uskadelighedsattest. Sådanne krav besværliggør anvendelsen af reglen i § 23, stk. 3. Konsekvensen heraf er, at småsager om arealoverførsel enten opgives eller gennemføres uden registrering af ændringerne, idet omkostningerne ved at anvende fremgangsmåden i § 23, stk. 1, i mange tilfælde er højere end værdien af det areal, der overføres. Dette indebærer en risiko for, at der er uoverensstemmelse mellem matrikelkortet og de faktiske forhold.

4.10.2. Lovforslagets udformning

Udvalget finder, at de gældende regler om arealoverførsel og fortolkningen af disse medfører en u hensigtsmæssig besværliggørelse og fordyrelse af småsager om arealoverførsel.

Udvalget anbefaler derfor, at reglerne om arealoverførsel ændres. Udvalget finder, at der bør tilvejebringes en ordning, der i praksis muliggør, at småsager om arealoverførsel kan gennemføres på en enkel og omkostningsbesparende måde, samtidig med at panthaverens interesser behørigt beskyttes.