



ØKONOMI- OG
ERHVERVS MINISTEREN

7. september 2009

**Endelig besvarelse af spørgsmål 189 alm. del stillet af
Erhvervsudvalget den 17. juli 2009 efter ønske fra Jens Chr. Lund (S).**

ØKONOMI- OG
ERHVERVS MINISTERIET
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
CVR-nr 10 09 24 85
oem@oem.dk
www.oem.dk

Spørgsmål 189

Skal vedtægter for en ejerforening af sommerhusejere være tinglyst for at have juridisk gyldighed? Har vedtægter, der er vedtaget i enighed af en lovlig indvarslet generalforsamling, som har bestemt, at den ønsker at spare pengene til tinglysningen, gyldighed over for eksempelvis fogedretten?

Svar:

Jeg har anmodet Justitsministeriet om bidrag til besvarelse af spørgsmålet. Justitsministeriet oplyser følgende, hvortil jeg kan henholde mig:

”Der gælder efter dansk ret ikke et krav om, at rettigheder over fast ejendom skal tinglyses. En rettighed over en fast ejendom, der ikke er tinglyst, kan således godt have juridisk gyldighed og vil kunne påberåbes ved domstolene.

Det følger imidlertid af tinglysningslovens § 1, at alle rettigheder over fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning.

Ved tinglysning opnår rettigheden prioritetsbeskyttelse i forhold til andre rettigheder, som stiftes over ejendommen. Tinglysning er således en sikringsakt.

En rettighedshaver, som ikke sørger for at få sin ret tinglyst, risikerer således at få sin ret fortrængt af andre rettighedshavere (ekstinktion). Det vil sige, at der vil være risiko for, at en senere aftaleerhverver eller kreditor ikke vil skulle respektere rettigheden. 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.

Ejerforeningsvedtægter, der udgør en retting over en fast ejendom, kan tinglyses på de ejendomme, som vedtægten vedrører. Ejerforeningsvedtægter tinglyses sædvanligvis som byrde (servitut), men kan, hvis vedtægterne indeholder en sikkerhedsret, tillige tinglyses pantstiftende. Skal ejerforeningens krav i henhold til vedtægten kunne påberåbes over for senere aftaleerhververe i god tro eller over for andre kreditorer, eller gøres gældende i tilfælde af tvangsauktion ved fogedretten, er det en forudsætning, at sikkerhedsretten tillige er tinglyst pantstiftende”.