

PRAKSISOVERSIGT · TINGSRET

Praksisoversigt over brugsrettigheder over fast ejendom

Forpagtning, livsvarig bopælsret, jagtret og bygning på fremmed grund – stiftelse, sikringsakt og ophør

Version 2 · Opdateret 6. sep. 2026 · 24 afgørelser · 2010-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Brugsrettigheder over fast ejendom er de positive, totale eller delvise benyttelsesrettigheder over fremmed grund, som ikke er rådighedsindskrænkende servitutter: forpagtning, livsvarig bopæls- og beboelsesret, aftægt, jagt- og fiskeret, råstof- og tilegnelsesrettigheder samt retten til at have bygning på fremmed grund. Retsgrundlaget er i første række [tinglysningsloven § 3](#), der undtager brugsrettigheder stiftet "på sædvanlige tidsvilkår" fra tinglysningskravet, sammenholdt med hovedreglen om sikringsakt i [tinglysningsloven § 1](#) og de varighedsgrænser, der følger af [udstykningsloven § 16](#), [landbrugsloven § 28](#) og [jagt- og vildtforvaltningsloven § 20](#). Praksis viser to gennemgående spor: dels en kvalifikationsprøve, hvor domstolene skarpt adskiller den kontraktbaserede brugsret fra den middelbare tinglige ret over ejendommen, dels en beskyttelsesprøve, hvor utinglyste og usædvanlige brugsrettigheder jævnligt bukker under over for aftaleerhververe, auktionskøbere og kreditorer.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Brugsrettigheder stiftet på sædvanlige tidsvilkår er gyldige mod enhver uden tinglysning, jf. tinglysningslovens § 3, stk. 1 – for landejendomme er opsigelse St. Hansdag til fratræden 1. maj sædvanligt vilkår, for andre ejendomme et opsigelsesvarsel på ½ år eller derunder.
- 02** Uopsigelige, livsvarige eller langvarige brugsrettigheder falder uden for § 3 og skal tinglyses efter § 1 for at have gyldighed mod aftaleerhververe og retsforfølgning.
- 03** En kontraktbaseret brugsret – herunder en ret til at indvinde og tilegne sig råstoffer på forpagtet areal – er ikke i sig selv en middelbar ejendomsret over den faste ejendom; Vestre Landsret afviste i 2025 at sidestille en tørveindvindingsret med en tilegnelsesservitut.
- 04** Ved bedømmelsen af, om en aftale overhovedet er en brugsret i tinglysningsmæssig forstand, er det afgørende, om råderetten ved varige installationer, bygninger eller hegn udelukker ejeren fra selv at udøve faktisk råden over arealet.
- 05** Der må ikke stiftes brugsret over en del af en samlet fast ejendom for længere end 30 år, og over en umatrikuleret ejendom højst 10 år, jf. udstykningslovens § 16, stk. 1 – Tinglysningsretten påser grænsen ex officio.

- 06 Ekstinktion af en utinglyst brugsret forudsætter, at erhververen selv tinglyser og er i god tro; god tro afskæres, når rettighedens udøvelse er synbar på ejendommen.
- 07 En auktionskøber behøver ikke at respektere en lejekontrakt eller brugsret, der ikke er gyldigt indgået – heller ikke selv om kontrakten blev omtalt og var kendt under tvangsauktionen.
- 08 Usædvanligt fordelagtige vilkår – livsvarig og uopsigelig brugsret, forkøbsret, symbolsk vederlag, intet depositum – er i sig selv en indikator for ugyldighed eller omgåelse, når rettigheden påberåbes over for en senere erhverver.
- 09 En forbeholdt livsvarig brugsret er retligt bindende for den nye ejer og afskærer denne fra egen rådighed, indtil brugsretten bortfalder ved brugerens død.
- 10 Jagtretten tilkommer ejendommens ejer, må ikke afhændes særskilt eller varigt adskilles fra ejendomsretten, kan overdrages for højst 30 år ad gangen og følger automatisk brugsretten ved overdragelse, medmindre andet er aftalt.
- 11 En bygning, der tilhører en anden end grundens ejer, får eget bygningsblad og behandles i det hele som en selvstændig fast ejendom, jf. tinglysningslovens § 19, stk. 1.
- 12 Brugsret og bygning på fremmed grund udgør som udgangspunkt ét samlet aktiv – er de erhvervet samlet, skal de også realiseres samlet ved opløsning af sameje.
- 13 Ved mundtlige brugsaftaler bærer den, der kræver vederlag, bevisbyrden; flere års vederlagsfri brug uden opkrævning taler afgørende imod en betalingsforpligtelse.
- 14 Langvarige brugs- eller lejeforhold, der må antages indgået for at omgå erhvervelsesloven, er ugyldige efter erhvervelseslovens § 9, stk. 1.
- 15 Tinglysning er en sikringsakt, ikke en gyldighedsbetingelse – en ret kan være fuldt gyldig inter partes, selv om den aldrig er lyst.

Tinglysningslovens § 3: undtagelsen fra sikringsakten og de

§ 1 "sædvanlige tidsvilkår"

Hovedreglen i dansk tingsret er, at rettigheder over fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning, jf. [tinglysningsloven § 1, stk. 1](#). Brugsrettigheder nyder imidlertid en særlig – og i praksis ofte overset – privilegeret stilling:

Stk. 1. Brugsrettigheder, der ikke er stiftet på længere tidsvilkår end de sædvanlige, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Ved brugsrettigheder over landejendomme er en opsigelse St. Hansdag til at fratræde næstfølgende 1. maj sædvanligt vilkår. Ved andre ejendomme er en opsigelse med et halvt års varsel eller derunder sædvanligt vilkår.

[Tinglysningsloven § 3, stk. 1](#) opstiller altså en objektiv målestok: så længe brugsretten kan bringes til ophør med det sædvanlige varsel, er den beskyttet mod enhver – også mod en godtroende køber, der tinglyser sit skøde,

og mod ejerens kreditorer. Bestemmelsen er den samme, som blev vedtaget med tinglysningsloven af 1926, hvis formål ifølge de almindelige bemærkninger til [lovforslaget af 27. januar 1926](#) var at skabe "*en for hele Riget fælles Tinglysningsordning*" efter reformen af det da forældede tinglysningsvæsen og afviklingen af det tyske grundbogs væsen i Sønderjylland.

Bestemmelsen har to sikkerhedsventiler. For det første må rettigheden ikke gå ud over de sædvanlige tidsvilkår: uopsigelighed, livsvarighed eller flerårig binding sprænger rammen og kaster brugsretten tilbage på hovedreglen i § 1. For det andet indeholder § 3, stk. 2 en supplerende sikringspligt: når en brugskontrakt er tinglyst, skal forudbetaling af leje for mere end et halvt år og nedsættelse af lejen selvstændigt tinglyses efter § 1, medmindre forudbetalingen eller nedsættelsen har hjemmel i den tinglyste kontrakt.

At tinglysning er en sikringsakt og ikke en gyldighedsbetingelse, er også fastholdt uden for det rent tingsretlige felt. Vejdirektoratet fastslog i [EMN-2025-29987](#), at en rådighedsbegrænsning er bindende fra offentliggørelsen af afgørelsen, og at tinglysningspligten alene tjener et oplysende formål – med udtrykkelig henvisning til forarbejderne til [tinglysningsloven § 2](#). Samme sondring mellem gyldighed og beskyttelse er bærende for brugsrettighederne.

LOV

[Tinglysningsloven § 1, stk. 1](#)[Tinglysningsloven § 2](#)[Tinglysningsloven § 3, stk. 1-2](#)PRAKSIS [Vejdirektoratet](#) · Tinglysning er ikke en gyldighedsbetingelse for adgangs begrænsninger

09.07.2025

Hvad er en brugsret? Grænsedragningen mod servitutten og den § 2 middelbare tinglige ret

Den vanskeligste kvalifikationsøvelse på området er at afgøre, om en aftalt benyttelsesbeføjelse er en kontraktbaseret brugsret eller en begrænset tinglig (middelbar) ret over ejendommen. Sondringen er ikke akademisk: den afgør sikringsaktens indhold, beskyttelsen mod ejerskifte – og beskatningen.

Den hidtil klareste prøvelse foreligger i Vestre Landsrets dom af 18. december 2025, [BS-32896/2024-VLR](#). Pindstrup Mosebrug havde i 1951 indgået en forpagtningskontrakt med Statens Jordlovsudvalg om ret til at indvinde tørv frem til 2011 og fik ved Vestre Landsrets dom af 25. april 2018 tilkendt 40 mio. kr. i ekspropriationserstatning efter [grundlovens § 73](#). Selskabet gjorde gældende, at retten til at tilegne sig hele tørvemassen udgjorde en *tilegnelsesservitut* – en begrænset tinglig rettighed over fast ejendom – og at erstatningen derfor var skattefri efter [ejendomsavancebeskatningsloven § 11, stk. 1](#).

Landsretten afviste kvalifikationen. Selv om selskabet reelt kunne tilegne sig tørvemassen, havde den kontraktbaserede rettighed ikke karakter af fast ejendom for selskabet, og **en brugsret baseret på en leje- eller forpagtningskontrakt kan ikke sidestilles med en middelbar ejendomsret som en servitut**. Rettigheden faldt i stedet under [afskrivningsloven § 40, stk. 2](#) som et immaterielt aktiv – "rettigheder ifølge forpagtningskontrakter" – og erstatningen blev behandlet som en salgssum efter [afskrivningsloven § 48](#). Dommen er principiel, fordi den fastholder, at forpagterens position forbliver obligationsretlig, uanset hvor omfattende den faktiske udnyttelse af ejendommens substans er.

Den administrative afgrænsning peger samme vej. Skattestyrelsen beskriver i Den juridiske vejledning afsnit [C.H.2.1.5.2.2 om afståelse af en middelbar varig rettighed over fast ejendom](#), at middelbare varige rettigheder – pante- og servitutrettigheder – *indskrænker* ejerens rådighed og typisk knytter sig til en bestemt del af

ejendommen, mens brugsrettigheder efter leje eller forpagtning som udgangspunkt falder uden for begrebet fast ejendom i ejendomsavancebeskatningslovens forstand.

En selvstændig og skarpere definition findes i [bekendtgørelse om udstykningskravet § 1](#), som Tinglysningssretten administrerer efter:

Ved brugsret i denne bekendtgørelse forstås enhver form for aftale om leje-, forpagtnings- eller brugsret til et areal. Aftaler, som giver den berettigede adgang til en begrænset og speciel råden, betragtes kun som aftaler om brugsret i bekendtgørelsens forstand, hvis den aftalte råderet ved anbringelse af varige installationer, bygninger eller hegn udelukker ejeren fra selv at udøve en faktisk råden over arealet.

Kriteriet er dermed **eksklusivitet i den faktiske råden**: den begrænsede og specielle råden (færdsel, ledningsføring, udsigt) hører under servitutbegrebet, mens den råden, der fysisk fortrænger ejeren fra arealet, er en brugsret. Bekendtgørelsen præciserer samtidig, at aftaler om brugsret til hus eller husrum ikke er omfattet, medmindre aftalen også omfatter en del af ejendommens grundareal.

LOV

[Afskrivningsloven § 40, stk. 2](#)[Afskrivningsloven § 48](#)[Ejendomsavancebeskatningsloven § 11, stk. 1](#)[Grundloven § 73](#)

PRAKSIS Landsretten · Skattepligt af ekspropriationserstatning for tørveindvindingsret på forpagtet areal

18.12.2025

§ 3 Varighedsgrænserne: udstykningslovens 30-årsregel, landbrugsloven og jagtretten

Selv når parterne er enige om at stifte en langvarig brugsret, er aftalefriheden ikke fri. [Udstykningsloven § 16, stk. 1](#) sætter en absolut skranke:

Der må ikke stiftes brugsret over et areal for et længere tidsrum end

- 1. 30 år, såfremt arealet udgør en del af en samlet fast ejendom, eller*
- 2. 10 år, såfremt arealet udgør en del af en umatrikuleret ejendom.*

Grænsen håndhæves i tinglysningssleddet. Efter [bekendtgørelse om udstykningskravet § 1](#) påser Tinglysningssretten ved tinglysning af dokumenter om adkomst, pant eller brugsret, at [udstykningslovens § 14, § 15, 1. pkt.](#), og [§ 16, stk. 1](#) overholdes; for umatrikulerede arealer kræver [§ 3](#) desuden en erklæring fra matrikelmyndigheden, før en brugsret kan tinglyses for mere end 10 år. Formålet er at forhindre, at man ad aftalevejen skaber faktiske ejendomsopdelinger uden om udstykningskontrollen.

Boligministeriets vejledning til normalvedtægten for ejerforeninger sammenfatter retsstillingen præcist i sit [afsnit om eksklusive brugsrettigheder](#): når en brugsret vedrører et grundstykke og medfører en generel råderet over arealet, må aftalen ikke indgås med et længere opsigelsesvarsel end 30 år, jf. [udstykningsloven § 16, stk. 1, nr. 1](#) og Højesterets dom **U 2017.506 H** om en tinglyst brugsret til et strandareal med 30 års opsigelsesvarsel. Vejledningen kobler samtidig eksklusiviteten sammen med foreningsretten: en eksklusiv brugsret med uopsigelighed i mere end fem år anses altid for en væsentlig disposition over fælles ejendommen.

På landbrugsområdet gælder en parallel – men indholdsmæssigt anderledes begrundet – grænse i [landbrugsloven § 28, stk. 1](#): forpagtning eller leje af *en del* af en landbrugsejendom kan ske for højst 30 år, og kun i de seks opregnede tilfælde (samdrift med anden landbrugsejendom, vedvarende græs- og naturarealer til

afgræsning, haveformål under 1.000 m², avlsbygninger, ikke-driftsnødvendige beboelsesbygninger og arealer til jordbrugsmæssige produktionsbygninger). Ministeren kan dispensere, men aldrig ud over 30 år, jf. § 28, stk. 2.

Jagtretten har sin egen – og strengeste – regulering. Efter [jagt- og vildtforvaltningsloven § 14, stk. 1](#) tilkommer jagtretten ejendommens ejer, og § 20 fastlægger de tre bærende principper:

- **Ingen særskilt afhændelse:** grundejerens jagtret må ikke afhændes særskilt eller på anden måde varigt adskilles fra ejendomsretten, jf. § 20, stk. 1.
- **Maksimalt 30 år ad gangen:** ejeren kan dog overdrage jagtretten til andre for et bestemt tidsrum, der ikke må overstige 30 år ad gangen, jf. § 20, stk. 2.
- **Accessorisk til brugsretten:** ved overdragelse af brugsretten til en ejendom eller dele heraf anses jagtretten for omfattet af brugsretten, medmindre andet er aftalt, jf. § 20, stk. 3.

Den sidste regel er praktisk vigtig: forpagteren får jagtretten med i købet, hvis kontrakten tier – bortforpagteren må udtrykkeligt forbeholde sig den.

LOV

[Jagt- og vildtforvaltningsloven § 14, stk. 1](#)[Jagt- og vildtforvaltningsloven § 20, stk. 1-3](#)[Landbrugsloven § 28, stk. 1-2](#)[Udstykningsloven § 14](#)[Udstykningsloven § 16, stk. 1](#)

§ 4 Ekstinktion af utinglyste brugsrettigheder: god tro og synbarhed

Falder brugsretten uden for § 3, afgøres beskyttelsen af det almindelige ekstinktionssystem. Efter [tinglysningsloven § 1, stk. 2](#) skal den aftale eller retsforfølgning, der skal kunne fortrænge en utinglyst ret, selv være tinglyst, og erhververen ifølge aftalen skal være i god tro. God tro er legaldefineret i § 5:

Ved god tro forstås i denne lov, at erhververen ikke kender den utinglyste ret og ej heller ved grov uagtsomhed er skyld i sit ukendskab til den. God tro må være til stede på det tidspunkt, da aftalen anmeldes til tinglysning.

Højesteret har i [BS-41762/2019-HJR](#) af 12. maj 2020 gennemført en principiel prøvelse af begge led. Sagen angik en utinglyst frihedshævd, som ejerne af en tjenende ejendom havde vundet over en beplantningsservitut fra 1933, og spørgsmålet var, om de senere købere af den herskende ejendom havde ekstingveret hævden ved tinglysning af deres adkomst. Højesteret afviste først den formelle indvending om, at adkomsten var tinglyst på en anden ejendom end den, retten angik:

Højesteret finder, at dette i tilfælde som det foreliggende – hvor påtaleretten ifølge servitutten tilkommer ejeren af ejendom 2 – ikke i sig selv er til hinder for, at A og B kan fortrænge C og Ds frihedshævd. En sådan fortrængning ved tinglysning af adkomst på en anden ejendom end den, som den utinglyste ret angår, var mulig før tinglysningsloven af 1926, jf. bl.a. Højesterets dom af 28. januar 1881 (UfR 1881.471), og der er ikke grundlag for at antage, at der med loven har været tilsigtet en anden retstilstand.

Ekstinktionen strandede derimod på god tro-kravet. Beplantningen havde i maj 2015 haft nogenlunde samme højde som ved skønsforretningen og skærmede på samme måde for udsigten:

Under disse omstændigheder finder Højesteret, at A og B på tidspunktet for tinglysningen af deres adkomst til ejendom 2 har måttet gå ud fra, at C og D havde ret til at beplante deres ejendom som sket. De har som følge heraf ikke efter § 1, stk. 2, fortrængt C og Ds ret. Den omstændighed, at de ikke har vidst, at C og Ds ret beroede på frihedshævd, ændrer ikke ved det anførte.

Afgørelsen fastlægger dermed den centrale målestok for brugsrettigheder: **synbar udøvelse af retten afskærer erhververens gode tro**, og erhververen behøver ikke at kende rettighedens præcise retlige grundlag for at være afskåret. Den forpagter, der dyrker jorden, den bygningsejer, hvis hus står på grunden, og den beboer, der faktisk bor i huset, har derfor i praksis en langt bedre position end deres papirer alene antyder.

Den omvendte situation illustreres af [BS-10414/2021-VLR](#), hvor Vestre Landsret prøvede, om købere af en fast ejendom ved tinglysning af skødet var i god tro over for en tidligere aftalt, men utinglyst vejret – spørgsmålet blev afgjort efter [§ 1, stk. 2](#) og [§ 5](#) ud fra de synbare forhold på ejendommen.

For rettigheder, der hviler på hævde, gælder en supplerende reklamationsbyrde. Efter [tinglysningsloven § 26, stk. 1](#) skal en hævdehaver, hvis ret ville bortfalde over for en senere erhverver efter [§ 1](#), gøre sin ret gældende inden 2 år efter, at erhververens ret er tinglyst; i modsat fald får hævden også gyldighed mod erhververen. Fristen blev anvendt af Vestre Landsret i [BS-32888/2024-VLR](#) om hævde på et indkørselsareal, hvor ejeren af naboejendommen havde overskredet 2-årsfristen. Afgrænsningen mod hævde som selvstændigt stiftelsesgrundlag er behandlet under [hævde](#).

Hvor tingbogen har svigtet, giver [tinglysningsloven § 34, stk. 1](#) en interesseafvejning mellem den forurettede og den godtroende erhverver. Bestemmelsen nævner udtrykkeligt, at retten ved skønnet skal tage hensyn til, om den forurettede allerede i nogen tid har udøvet den pågældende ret og indrettet sine forhold derpå, samt til "rettens art (f.eks. brugsret eller panteret)". Brugsrettens karakter af faktisk udøvet, ofte livsvigtig benyttelsesbeføjelse er dermed et selvstændigt vægtningsmoment ved rettelse af tingbogen.

LOV

[Tinglysningsloven § 1, stk. 2](#)[Tinglysningsloven § 5](#)[Tinglysningsloven § 26, stk. 1](#)[Tinglysningsloven § 34, stk. 1](#)

PRAKSIS	Højesteret · Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævd ved ejendomskøb	12.05.2020
	Landsretten · Ejendomshævd på indkørsel – Vestre Landsret stadfæster dom om vundet hævde og tinglysningslovens 2-årsfrist	06.10.2025
	Landsretten · Vejret og god tro ved tinglysning - Landsrettens stadfæstelse af byretsdom	22.10.2021

Brugsrettens beståen ved tvangsauktion – og de usædvanlige vilkårs signalværdi

§ 5

Tvangsauktionen er den hårdeste prøve for en brugsret. Praksis viser, at domstolene ikke nøjes med at spørge, om rettigheden er tinglyst, men først og fremmest om den overhovedet er *gyldigt stiftet*.

Sagskomplekset om en ejendom i Valby er instruktivt. Ni dage før auktionen blev der fremlagt en lejekontrakt af 14. juli 2021 med usædvanligt fordelagtige vilkår for lejerens: livsvarig og uopsigelig lejeret, 10.000 kr. om måneden inklusive el, vand og varme for 279 m², udlejers afholdelse af alle forbrugsudgifter, forkøbs- og tilbagekøbsret for 3,8 mio. kr. og intet depositum. Byretten fandt i [BS-49292/2021-FRB](#) kontrakten ugyldig:

Retten finder det på den baggrund og henset til de usædvanlige lejevilkår i den påberåbte lejekontrakt ubetænkeligt at anse kontrakten for ugyldig.

Østre Landsret stadfæstede i [BS-10036/2023-OLR](#) af 15. januar 2025 og præciserede, at auktionskøberens kendskab til kontrakten er uden betydning, når kontrakten ikke er gyldigt indgået:

Den af Lejer påberåbte lejekontrakt er ikke underskrevet af en for det udlejende selskab tegningsberettiget person. Lijekontrakten er derfor ikke gyldigt indgået mellem lejer og udlejer. Uanset at det må lægges til grund, at lejekontrakten blev omtalt under tvangsauktionen den 14. oktober 2021, og at den således var kendt for de for Zenta Invest 2017 ApS mødende, kan Lejer herefter ikke påberåbe sig lejekontrakten overfor køber.

Landsretten tilføjede en anden lære: den, der påberåber sig en brugsret ud fra faktisk benyttelse, må bevise benyttelsen. Da der hverken forelå en tidligere lejekontrakt, dokumentation for huslejebetaling eller folkeregistertilmelding, og vidneforklaringerne ikke gav noget entydigt billede, havde brugeren ikke godtgjort at have beboet ejendommen.

De to domme leverer en brugbar tommelfingerregel: **jo mere fordelagtig og usædvanlig brugsretten er for brugeren – og jo tættere brugeren står på den nødlidende ejer – jo skarpere prøver retten både stiftelsen og den faktiske udøvelse.** Dette gælder navnlig, når brugsretten dukker op kort før auktionen.

Modstykket er den rettighed, der er sikret. I [AS-456/2012-HBK](#) fastslog fogedretten, at en tinglyst forkøbsret kunne gøres gældende efter hammerslag, så rettighedshaveren kunne indtræde som køber i stedet for den højstbydende. Sikringsakten gav altså gennemslag mod auktionskøberen.

LOV	Lejelovent § 93, stk. 1	Tinglysningsloven § 1, stk. 1	
PRAKSIS	Landsretten · Østre Landsrets stadfæstelse af ugyldig lejekontrakt og manglende bevis for beboelse efter tvangsauktion		15.01.2025
	Byretten · Gyldighed af lejekontrakt efter tvangsauktion og ophævelse		23.02.2023
	Byretten · Anerkendelse af forkøbsret ved tvangsauktion: Liebhaver 1 fik ret til at overtage ejendom fra auktionskøber		28.02.2013

§ 6 Livsvarig bopæls- og beboelsesret samt aftægt

Den livsvarige bopæls- eller beboelsesret er den klassiske brugsret uden for lejelovgivningen. Den stiftes typisk ved, at overdrageren forbeholder sig retten i skødet eller i et tillæg hertil, eller ved testamentarisk bestemmelse. Fordi den pr. definition er uopsigelig og livsvarig, falder den uden for [tinglysningsloven § 3](#) og skal tinglyses efter [§ 1](#) for at være beskyttet mod aftaleerhververe og kreditorer.

Rettens *materielle* gennemslagskraft er til gengæld betydelig – også over for ejeren selv. Landsskatteretten tog i [21-06-2023-afgørelsen i sag 22-0064484](#) stilling til en sommerbolig, som klagerens far ved aftale af 29. december 2000 havde overdraget til familieselskabet for 1.100.000 kr., samtidig med at han forbeholdt sig en livsvarig brugsret mod 36.000 kr. årligt til dækning af driftsudgifterne. Spørgsmålet var, om sønnen som hovedaktionær skulle beskattes af fri sommerbolig efter [ligningsloven § 16 A, stk. 5](#), jf. [§ 16, stk. 5](#). Retten delte perioden i to:

Efter en konkret vurdering finder Landsskatteretten, at klageren har dokumenteret, at sommerboligen ikke har været til klagerens rådighed i perioden frem til farens død. [...] Klageren har af den årsag været afskåret fra at råde over sommerboligen i den periode.

Brugsretten var altså **eksklusiv og bindende for selskabet**, og den afskar retligt såvel som faktisk hovedaktionæren fra rådigheden. Ved faderens død i 2018 bortfaldt brugsretten, rådigheden gik tilbage til selskabet, og beskatningen for 2019 og 2020 blev stadfæstet, fordi der hverken forelå fraskrivelseserklæring eller udlejningskontrakt, der kunne fratage sønnen rådigheden.

Afgørelsen tager samtidig stilling til vederlagsstrukturen. Klageren gjorde gældende, at brugsretten var en kapitaliseret del af købesummen efter [ligningsloven § 12 B](#), men det afviste retten:

Brugsretten ifølge købsaftalen udgør ikke en del af salgssummen som en kapitaliseret ret, jf. ligningslovens § 12 B, stk. 2. Der er herved henset til, at klagerens far ifølge aftalen har kunnet anvende sommerboligen mod betaling, brugsretten ses således ikke at have udgjort en del af købesummen.

Det **løbende vederlag** for benyttelsen er dermed afgørende for, om brugsretten skal ses som en betalt modydelse i overdragelsen eller som en selvstændig, vederlagt benyttelsesret.

Aftægten – den ældre, landbrugsretlige form for livsvarig bolig- og forsørgelsesret – optræder fortsat i praksis. I [13-5456278](#) havde en ejendom fungeret som aftægtsbolig for ejerens moder indtil hendes død i august 2009, hvorefter boligen blev renoveret og forsøgt udlejet erhvervsmæssigt. Landsskatteretten fritog ejeren for ejendomsværdiskat for 2010, fordi ejendommen havde status som udlejningsejendom i hele ejerperioden – også før moderens død. Aftægtsboligen var altså ikke en bolig, ejeren radede over, men en bolig, der var bundet af aftægtsmodtagerens ret.

Begge afgørelser illustrerer den samme tingsretlige kerne: **den livsvarige brugsret er en reel rådighedsberøvelse for ejeren, ikke blot en kontraktuel byrde**, og den ophører ved brugerens død – hvorefter rådigheden automatisk tilfalder ejeren uden yderligere dispositioner.

LOV

[Ligningsloven § 12b](#)
[Ligningsloven § 16a, stk. 5](#)
[Ligningsloven § 16, stk. 5](#)
[Tinglysningsloven § 1, stk. 1](#)

PRAKSIS

Landsskatteretten · Rådighed over sommerbolig: Fars brugsret afskar hovedaktionær fra beskatning indtil dødsfald

21.06.2023

Landsskatteretten · Fritagelse for ejendomsværdiskat ved renovering og forsøg på udlejning af tidligere aftægtsbolig

10.12.2015

§ 7 Forpagtning: stiftelse, vederlag og bevisbyrde ved uformelle aftaler

Forpagtningen er den praktisk vigtigste totale brugsret over fremmed fast ejendom. Den kan stiftes formløst – også mundtligt – men de bevismæssige konsekvenser af formløsheden er betydelige.

I [BS-70/2016-ODE](#) havde ejeren af et brakliggende landbrugsareal omkring 2011 mundtligt tilladt en landmand at rydde og opdyrke jorden, der havde ligget hen i ca. 20 år og var groet til med 10 meter høje træer. Efter fire års brug uden opkrævning fremsatte ejeren pludselig krav om 98.242 kr. i forpagtningsafgift, maskinleje og jagtleje og udarbejdede en tilbagedateret forpagtningskontrakt. Byretten frifandt landmanden:

Da Sagsøger ApS således på baggrund af en mundtlig aftale med Sagsøger ApS har ryddet arealet og derefter dyrket jorden i flere år, uden at Sagsøger ApS har opkrævet betaling, findes Sagsøger ApS ikke at have godtgjort at have krav på betaling af forpagtningsafgift. Da Sagsøger ApS i samme periode endvidere har ladet Sagsøgte benytte selskabets maskiner og redskaber i forbindelse med arbejdet på arealet uden at kræve betaling, findes Sagsøger ApS heller ikke at have godtgjort at have krav på betaling af maskinleje. Endvidere har Sagsøger ApS ikke påvist et grundlag for kravet på jagtleje.

Dommen fastlægger tre pointer: **bevisbyrden for vederlagspligten påhviler den, der kræver betaling**; flerårig passivitet med opkrævning taler afgørende imod en betalingsforpligtelse; og et krav på jagtleje kræver et selvstændigt aftalegrundlag – jagtretten følger jo netop brugsretten efter [jagt- og vildtforvaltningsloven § 20, stk. 3](#), medmindre andet er aftalt.

Omvendt kan en forpagtningsaftale være bindende, selv om den formelle underskrift mangler, når parterne faktisk har handlet efter den. Landsskatteretten fastslog i [23-0045331](#) af 20. december 2023, at en bortforpagter havde erhvervet ret til forpagtningsindtægter på 1,44 mio. kr. ved fakturaudstedelsen, uanset at kontrakten ikke var underskrevet, og uanset at betalingerne udeblev. Kombinationen af de to afgørelser giver et klart mønster: **det er parternes faktiske adfærd – opkrævning, betaling, fakturering – der bærer bevisbyrden, ikke dokumentets formalia.**

Forpagtningsforholdet kan i øvrigt bringe accessoriske brugsrettigheder med sig, som får selvstændig betydning ved senere overdragelser. I [07-01012](#) indgik en tinglyst servitut om brugsret til en gylletank som et værdipåvirkende moment ved fordelingen af overdragelsessummen for en landbrugsejendom.

LOV

[Jagt- og vildtforvaltningsloven § 20, stk. 3](#)
[Landbrugsloven § 28, stk. 1](#)
[Statsskatteloven § 4](#)

PRAKSIS	Byretten · Uenighed om mundtlig forpagtningsaftale: Landmand frifundet for betalingskrav efter flere års vederlagsfri brug af jord	01.07.2016
	Landsskatteretten · Landsskatteretten: Beskatning af forpagtningsindtægt trods manglende underskrift på kontrakt	20.12.2023
	Landsskatteretten · Fordeling af overdragelsessum ved salg af landbrugsejendom - Landsskatterettens afgørelse	09.09.2010

§ 8 Jagtret som selvstændig brugsrettighed – og som skattepligtig ydelse

Jagtretten indtager en mellemstilling: den er en delvis brugsret over fremmed ejendom, men samtidig så nært knyttet til ejendomsretten, at loven forbyder dens varige adskillelse fra denne, jf. [jagt- og vildtforvaltningsloven § 20, stk. 1](#). Inden for 30-årsgrænsen i [§ 20, stk. 2](#) er jagtretten imidlertid et selvstændigt omsætteligt aktiv, og retspraksis har derfor måttet fastlægge dens værdi.

Landsskatteretten fastsatte i [12-0231025](#) af 2. marts 2015 markedsværdien for jagtleje på en 81,7 ha skovejendom til 400 kr. pr. hektar årligt, svarende til 32.680 kr. Hovedanpartshaveren havde alene betalt 15.000 kr. inkl. moms, og differencen på 17.680 kr. blev tilført selskabets sambeskatningsindkomst efter armslængdeprincippet i [ligningsloven § 2](#):

Landsskatteretten har dags dato fastslået, at markedsværdien for jagtlejen udgør 400 kr. pr. ha. i indkomstårene 2009-2011, således at jagtlejen udgør 32.680 kr. hvert år.

At jagtretten kan afgrænses tidsmæssigt helt ned til en enkelt dag, fremgår af [14-1046610](#) af 24. november 2016. Et selskab havde udlejet 225 ha af en 268 ha plantage til et jagtkonsortium, men forbeholdt sig i lejekontrakten retten til én årlig jagt uden konsortiet og overlod denne dagsjagt vederlagsfrit til et søsterselskab. Selskabet gjorde principalt gældende, at transaktionen skulle behandles som udleje af jord – dvs. som en momsfritaget brugsret til fast ejendom. Landsskatteretten afviste kvalifikationen og fastslog, at der var tale om overdragelse af en *jagtret* mellem interesseforbundne parter, som blev værdiansat skønsmæssigt til 20.000 kr. ekskl. moms, og som var momspligtig, fordi udlejning af jagtret på under én måned udgør en momspligtig leverance.

De to afgørelser understreger en pointe med bredere rækkevidde for hele emnet: **jagtretten (og tilsvarende tilegnelsesrettigheder) er retligt en benyttelsesbeføjelse over fremmed fast ejendom, men den behandles ikke automatisk som "fast ejendom"** – hverken skatte-, moms- eller tingsretligt. Det er nøjagtig samme skæring, Vestre Landsret gennemførte for tørveindvindingsretten i [BS-32896/2024-VLR](#).

Endelig indeholder loven en selvstændig regulering af tilegnelsen af selve udbyttet. Efter [jagt- og vildtforvaltningsloven § 17](#) må den, der har beskudt vildt på egen jagtgrund, ikke tilegne sig vildtet, når det falder på en anden persons jagtgrund; ejeren eller den jagtberettigede skal snarest muligt underrettes. Bestemmelsen viser, at jagtrettens territoriale afgrænsning følger ejendommens – ikke skudretningens – grænser.

LOV	Jagt- og vildtforvaltningsloven § 14, stk. 1	Jagt- og vildtforvaltningsloven § 17
	Jagt- og vildtforvaltningsloven § 20, stk. 1-3	Ligningsloven § 2, stk. 1
PRAKSIS	Land retten · Skattepligt af ekspropriationserstatning for tørveindvindingsret på forpagtet areal 18.12.2025 Landsskatteretten · Værdiansættelse af koncernintern overdragelse af dagsjagt efter armslængdeprincippet 24.11.2016 Landsskatteretten · Fastsættelse af markedsværdi for jagtleje i selskabsejet skovejendom 02.03.2015	

§ 9 Bygning på fremmed grund: brugsretten, der bliver til selvstændig fast ejendom

Retten til at have bygning på fremmed grund er den brugsret, der går længst – så langt, at loven behandler resultatet som en selvstændig fast ejendom. [Tinglysningsloven § 19, stk. 1](#) bestemmer:

Hvor en bygning tilhører en anden end grundens ejer, får bygningen sit eget bygningsblad med fornøden henvisning til og fra grundens ejendomsblad - og behandles i det hele efter denne lov som en selvstændig fast ejendom.

Bestemmelsen omfatter også bygninger opført på søterritoriet eller i den eksklusive økonomiske zone, når de er bestemt til varig forbliven på stedet. Bygningsblade oprettes og ændres efter anmodning fra Geodatastyrelsen, og tinglysning af rettigheder på bygningsbladet forudsætter efter [§ 19, stk. 4](#), at bygningen er noteret med eget identifikationsnummer, og at placeringen er stedfæstet ved landinspektørerklæring. Får bygning og grund samme ejer, nedlægges bygningsbladet, og de tinglyste rettigheder overføres til grundens ejendomsblad, jf. [§ 19, stk. 3](#).

Konsekvenserne af den selvstændige ejendomsstatus er gennemgribende. Landsskatteretten fastslog i [16-1659167](#) af 26. juni 2019, at tinglysning af ejerskifte af en bygning på fremmed grund er en afgiftspligtig adkomstændring i tingbogen efter [tinglysningsafgiftsloven § 1, stk. 1, nr. 1](#), jf. [tinglysningsloven § 19](#), og at hele den angivne ejerskiftesum på 1.750.000 kr. var vederlag for bygningen – også selv om køberen gjorde

gældende, at 514.947 kr. reelt vedrørte et andelsbevis i den andelsforening, der ejede grunden. Bygningen og medlemsretten til grunden lod sig altså ikke adskille i afgiftsgrundlaget, når købsaftalen og skødet angav én samlet købesum.

Hvor omfattende bygningsbegrebet er, viser Skatterådets bindende svar [SKM2010.839.SR](#) af 17. december 2010: 82 skærmtage over benzinstandere opført på lejede grunde udgjorde selvstændige bygninger og dermed selvstændige ejendomme, hvorved anskaffelsessummen kunne tillægges det faste årlige tillæg efter [ejendomsavancebeskatningsloven § 5, stk. 1](#) – uanset at skærmtagene ikke var særskilt vurderet. Ejede selskabet flere bygninger på samme lejede grund, udgjorde de dog kun én ejendom med ét tillæg.

Sammenhængen mellem bygningen og brugsretten til grunden er tingsretligt afgørende. Højesteret fastslog i [BS-63305/2023-HJR](#) af 3. juni 2025, at når to samejere i 2016 havde erhvervet et kolonihavehus og brugsretten til havelodden som ét samlet aktiv, måtte den frivillige auktion ved opløsning af samejet omfatte **både den oprindelige bygning og brugsretten til havelodden** – salget skulle dog gennemføres under overholdelse af haveforeningens vedtægter, herunder kravet om bestyrelsens godkendelse af nye medlemmer. Landsretten havde forinden ophævet fogedrettens afgørelse med henvisning til manglende dokumentation for overdragelse af brugsretten; Højesteret ophævede landsrettens kendelse og hjemviste sagen.

Dommen fastlægger et almindeligt princip: **bygning og brugsret udgør ét økonomisk og retligt hele, når de er erhvervet samlet**, og de kan derfor ikke vilkårligt skilles ad ved en tvangsmæssig realisation.

LOV

[Ejendomsavancebeskatningsloven § 5, stk. 1](#)[Tinglysningsafgiftsloven § 1, stk. 1](#)[Tinglysningsloven § 19, stk. 1-4](#)

PRAKSIS	Højesteret · Opløsning af sameje i andelshaveforening: Frivillig auktion omfattede både bygning og brugsret	03.06.2025
	Landsskatteretten · Landsskatteretten stadfæster afgørelse om tinglysningsafgift ved ejerskifte af bygning på fremmed grund	26.06.2019
	Skatterådet · Selvstændig bygning på lejet grund giver fast tillæg	17.12.2010

§ 10 Kolonihavebrugsretten: brugsret, bygning og foreningsvedtægt i ét

Kolonihaveforholdet er et pædagogisk godt eksempel på brugsrettens sammensatte karakter: brugeren ejer huset som selvstændig fast ejendom, har en brugsret til havelodden og er samtidig medlem af en forening, hvis vedtægter og ordensregler binder brugsrettens udøvelse.

Højesteret fastholdt i [BS-63305/2023-HJR](#), at foreningsvedtægterne – herunder kravet om bestyrelsens godkendelse af nye medlemmer – skal respekteres, selv når brugsretten realiseres ved frivillig auktion. Foreningens medlemskontrol er altså en legitim, indbygget begrænsning i brugsrettens omsættelighed.

Grænserne for brugsrettens *udøvelse* trækkes derimod af de bebyggelsesregler, der gjaldt på opførelsestidspunktet. Retten i Roskilde frifandt i [BS-563/2022-ROS](#) af 1. marts 2023 en kolonihaveejers krav om nedrivning af en terrasse på 17,32 m², der oversteg den nugældende grænse på 10 m². Foreningen havde ikke bevist, at terrassen var ulovlig ved opførelsen i 1985, og retten fastslog, at byggeri, som var lovligt på opførelsestidspunktet, ikke skal ændres, medmindre det er udvidet.

Østre Landsret nuancerede billedet i [BS-14218/2023-OLR](#) af 15. oktober 2024. Her havde brugeren erstattet hovedhuset og ombygget terrassen, så det samlede bebyggede areal oversteg de tilladte 40 m². Landsretten gav

haveforeningen medhold i, at byggeriet var ulovligt og skulle lovliggøres, men **frifandt brugeren for ophævelse af lejekontrakten og bod**, fordi foreningen ikke havde dokumenteret et gyldigt påkrav, ikke havde fremlagt standardlejevilkårene og ikke havde påvist en generalforsamlingsbeslutning om bod.

Mønsteret er klart: brugsretten kan bringes til ophør ved misligholdelse, men **ophævelsesadgangen er formelt betinget** – påkrav, dokumenteret aftalegrundlag og hjemmel i generalforsamlingsbeslutning er selvstændige gyldighedsbetingelser. Sanktionen ophævelse er dermed reelt vanskeligere at nå end lovliggørelsespåbuddet. Andelshaveres brugsret til andelsboligforeningens bolig behandles særskilt under [andelsboligforening](#).

LOV	Retsplejeloven § 384	Tinglysningensloven § 19, stk. 1	
PRAKSIS	Højesteret · Opløsning af sameje i andelshaveforening: Frivillig auktion omfattede både bygning og brugsret		03.06.2025
	Landsretten · Kolonihave: Ulovligt byggeri og ophævelse af lejekontrakt		15.10.2024
	Byretten · Sag om terrassebyggeri på havelod – overholdelse af bebyggelsesregler		01.03.2023

§ 11 Erhvervelsesloven § 9: langvarige brugsforhold som omgåelse

Brugsretten er historisk blevet brugt som omgåelsesinstrument, fordi den kan tildele en udlænding den faktiske råden over dansk fast ejendom uden formel adkomstoverdragelse. Lovgiver har derfor indsat en udtrykkelig ugyldighedsregel i [erhvervelsesloven § 9](#):

Stk. 1. Aftaler om langvarige brugs- eller lejeforhold vedrørende fast ejendom, der må antages at være indgået med det formål at omgå de i denne lov indeholdte regler, er ugyldige.
Stk. 2. På andre retshandler, hvorved lovens bestemmelser søges omgået, finder de i §§ 3-8 indeholdte regler tilsvarende anvendelse.

Bestemmelsen er en ren omgåelsesregel: det er ikke længden i sig selv, men det påviste omgåelsesformål, der udløser ugyldigheden. Håndhævelsen er tinglysningensretligt understøttet. Efter [cirkulæreskrivelse om indberetning til justitsministeriet om visse brugs- og lejeforhold](#) skal tinglysningensmyndighederne indberette til Justitsministeriet om anmeldte aftaler om brugs- eller lejeforhold, hvor fast ejendom gives i brug eller udlejes til personer, som kun med ministeriets tilladelse kan erhverve adkomst til fast ejendom her i landet. Indberetningen skal gives *også* i tilfælde, hvor aftalen som ugyldig måtte blive afvist fra dagbog eller tingbog, og skal indeholde oplysning om brugerens navn og bopæl, ejendommens betegnelse og brugs- eller lejeforholdets varighed.

Strafsiden er reguleret i [Rigsadvokatmeddelelsen om sager efter lov om erhvervelse af fast ejendom](#), hvorefter straffen efter erhvervelseslovens § 10, stk. 1 og 2, er bøde for at undlade at indgive ansøgning efter § 3, jf. § 1, eller at efterkomme et pålæg efter § 8, med en forældelsesfrist på 2 år efter straffelovens § 93, stk. 1, nr. 1. Ved manglende efterkommelse af et afhændelsespålæg regnes fristen fra det påbudte opfyldelsestidspunkt.

Den samlede konstruktion viser lovgivers systematik: **den langvarige brugsret behandles som funktionelt ækvivalent med ejendomsret** og underkastes derfor de samme kontrolmekanismer. Samme grundtanke ligger bag varighedsgrænserne i [udstykningsloven § 16](#) og [jagt- og vildtforvaltningsloven § 20, stk. 1](#).

LOV	Erhvervelsesloven § 9, stk. 1-2	Jagt- og vildtforvaltningsloven § 20, stk. 1
	Udstykningsloven § 16, stk. 1	

§ 12 Ophør, sletning og afløsning af brugsrettigheder

En brugsret ophører ad flere veje: ved udløb af den aftalte periode, ved opsigelse med det sædvanlige eller aftalte varsel, ved brugerens død (den livsvarige ret), ved misligholdelse og ophævelse, ved bortfald af forudsætninger – og ved ejerens erhvervelse af rettigheden (konfusion).

Opsigelsesvarslene er for de utinglyste, sædvanlige brugsrettigheder direkte angivet i [tinglysningsloven § 3, stk. 1](#): for landejendomme opsigelse St. Hansdag til fratræden næstfølgende 1. maj, for andre ejendomme et halvt års varsel eller derunder. Overskrides disse rammer, mister brugsretten sin automatiske beskyttelse – ikke sin gyldighed inter partes.

Ophør ved *ophævelse* forudsætter, at de aftaleretlige formkrav overholdes. Østre Landsret frifandt i [BS-14218/2023-OLR](#) brugeren for ophævelse og bod, fordi udlejeren ikke havde dokumenteret et gyldigt påkrav og ikke havde fremlagt aftalegrundlaget – selv om det materielle brud (ulovligt byggeri) var fastslået. Ophævelsen er dermed formelt en tungere sanktion end lovliggørelsespåbuddet.

Ophør ved *brugerens død* følger direkte af rettighedens indhold. I [22-0064484](#) bortfaldt den livsvarige brugsret ved faderens død i 2018, og rådigheden overgik uden videre til selskabet og dermed til hovedaktionæren – Landsskatteretten hjemviste alene den beløbsmæssige opgørelse for den resterende del af 2018.

Den tinglysningsmæssige *sletning* af en ophørt eller uaktuel rettighed rejser selvstændige problemer. Efter [tinglysningsloven § 20, stk. 2](#) kan sletning af en rettighed forudsætte offentlig indkaldelse af mulige rettighedshavere. Procesbevillingsnævnet meddelte i [26/06580](#) af 27. august 2026 kæretilladelse til Højesteret i en sag, hvor Tinglysningsretten havde afvist en anmodning om offentlig indkaldelse med henblik på sletning af en servitut, fordi anmelderen ikke ville afholde omkostningerne – og hvor Vestre Landsret stadfæstede afvisningen. Spørgsmålet om hjemmel til at pålægge den, der anmoder om sletning, disse omkostninger, er dermed nu til principiel prøvelse. Bortfald og mortifikation af rådighedsindskrænkende rettigheder behandles nærmere under [servitut-bortfald-mortifikation](#).

At Tinglysningsretten i det hele taget kan afvise en anmeldelse, der ikke opfylder [tinglysningsloven § 10's](#) krav om, at dokumentet efter sit indhold skal gå ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over en bestemt fast ejendom, blev fastholdt af Vestre Landsret i [BS-513/2024-VLR](#) af 24. januar 2025. Vestre Landsret har tilsvarende i [BS-308/2019-VLR](#) stadfæstet Tinglysningsrettens afvisning af at slette en tinglyst rettighed alene på debtors ensidige påstand. Sletning kræver altså et dokumenteret retligt grundlag – ikke blot en påstand om, at rettigheden er ophørt.

Den tinglysningsmæssige mekanik i øvrigt – herunder kravene til servituddokumenter efter [tinglysningsloven § 10, stk. 5](#) – er behandlet under [servitutter-tinglysning](#).

LOV

[Tinglysningsloven § 3, stk. 1](#)
[Tinglysningsloven § 10, stk. 1, 5](#)
[Tinglysningsloven § 20, stk. 2](#)

PRAKSIS

Landsretten · Vestre Landsret stadfæster Tinglysningsrettens afvisning af tinglysning af særvedtægt	24.01.2025
Landsretten · Kolonihave: Ulovligt byggeri og ophævelse af lejekontrakt	15.10.2024
Landsretten · Landsrettens kendelse om stadfæstelse af Tinglysningsrettens afgørelse vedrørende sletning af udlæg	27.08.2019
Landsskatteretten · Rådighed over sommerbolig: Fars brugsret afskar hovedaktionær fra beskatning indtil dødsfald	21.06.2023

Procesbevillingsnævnet · Procesbevillingsnævnet: Kæretilladelse til Højesteret om hvem der skal afholde omkostningerne ved offentlig indkaldelse efter tinglysningslovens § 20, stk. 2 27.08.2026

§ 13 Sammenfatning: fem prøver enhver brugsret skal bestå

Praksis på området lader sig sammenfatte i fem successive prøver, som enhver brugsret over fremmed fast ejendom skal bestå, hvis den skal kunne gøres gældende over for andre end den oprindelige medkontrahent.

1. Kvalifikationsprøven. Er der overhovedet tale om en brugsret? Efter [bekendtgørelse om udstykningskravet § 1](#) er kriteriet, om råderetten ved varige installationer, bygninger eller hegn udelukker ejeren fra selv at udøve faktisk råden. Og selv en meget vidtgående kontraktbaseret udnyttelsesret bliver ikke derved en middelbar tinglig ret over ejendommen – det fastslog Vestre Landsret i [BS-32896/2024-VLR](#) for tørveindvindingsretten.

2. Gyldighedsprøven. Er retten gyldigt stiftet? Manglende tegningsret, tilbagedatering og usædvanligt fordelagtige vilkår har i [BS-10036/2023-OLR](#) og [BS-49292/2021-FRB](#) ført til, at rettigheden overhovedet ikke kunne påberåbes – uanset kendskab hos køberen.

3. Lovlighedsprøven. Overholder rettigheden varighedsgrænserne? [Udstykningsloven § 16, stk. 1](#) (30 år/10 år), [landbrugsloven § 28, stk. 1](#) (30 år, seks tilfælde), [jagt- og vildtforvaltningsloven § 20, stk. 2](#) (30 år ad gangen) og omgåelsesreglen i [erhvervsloven § 9](#) udgør tilsammen et sammenhængende værn mod, at brugsretten bliver en faktisk ejendomsoverdragelse ad bagdøren.

4. Sikringsprøven. Er retten stiftet på sædvanlige tidsvilkår efter [tinglysningsloven § 3, stk. 1](#) – eller kræver den tinglysning efter [§ 1](#)? Opsigelig, livsvarighed og flerårig binding sprænger § 3-rammen. Er brugskontrakten tinglyst, skal forudbetalt leje for mere end et halvt år og lejenedsættelse desuden selvstændigt tinglyses, jf. [§ 3, stk. 2](#).

5. Ekstinktionsprøven. Er erhververen i god tro? Efter [tinglysningsloven § 5](#) afskærer både kendskab og grov uagtsom uvidenhed den gode tro, og Højesteret fastslog i [BS-41762/2019-HJR](#), at synbar udøvelse af rettigheden er nok – erhververen behøver ikke at kende rettens retlige grundlag.

Den praktiske konsekvens er, at brugsrettens beskyttelse i vidt omfang er **funktion af dens synlighed og dens beskedenhed**. Den forpagter, der dyrker jorden hvert år, den bygningsejer, hvis hus står på grunden, og den aftægtsmodtager, der faktisk bebor huset, er stærkt stillet – også uden tinglysning. Den, der påberåber sig en uopsigelig, vederlagsfri eller livsvarig ret uden tinglysning, uden faktisk udøvelse og uden dokumenteret aftalegrundlag, taber derimod systematisk over for senere erhververe og kreditorer.

Denne oversigt dækker ikke bolig- og erhvervslejeforhold under lejelovgivningen (se [lejeret-opsigelse](#), [lejefastsættelse](#) og [erhvervslejeret](#)), de rådighedsindskrænkende servitutter (se [servitutter-tinglysning](#), [servitut-faerdselsret-vejret](#) og [servitut-forsyning-og-ledning](#)) eller brugsret stiftet ved hævd (se [haevd](#)). Om realisation af rettigheder i tvangsfuldbyrdelsen henvises til [tvangssalg-fast-ejendom](#).

LOV

[Erhvervsloven § 9, stk. 1](#)
[Jagt- og vildtforvaltningsloven § 20, stk. 2](#)
[Landbrugsloven § 28, stk. 1](#)
[Tinglysningsloven § 1, stk. 1-2](#)
[Tinglysningsloven § 3, stk. 1-2](#)
[Tinglysningsloven § 5](#)
[Udstykningsloven § 16, stk. 1](#)

PRAKSIS

Højesteret · Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævd ved ejendomskøb

12.05.2020

Landsretten · Skattepligt af ekspropriationserstatning for tørveindvindingsret på forpagtet areal

18.12.2025

Landsretten · Østre Landsrets stadfæstelse af ugyldig lejekontrakt og manglende bevis for beboelse efter tvangsauktion	15.01.2025
Byretten · Gyldighed af lejekontrakt efter tvangsauktion og ophævelse	23.02.2023

REFERENCE Lovgrundlag 8 paragraffer

Erhvervsloven § 9	stk. 1	Jagt- og vildtforvaltningsloven § 20	
Landbrugsloven § 28	stk. 1	Tinglysningsloven § 1	stk. 1-2
Tinglysningsloven § 3	stk. 1	Tinglysningsloven § 19	stk. 1
Tinglysningsloven § 34	stk. 1	Udstykningsloven § 16	stk. 1

MATERIALE Citerede afgørelser 24 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS 2

03.06.2025	Opløsning af sameje i andelshaveforening: Frivillig auktion omfattede både bygning og brugsret	63305-2023
12.05.2020	Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævd ved ejendomskøb	bs-41762-2019-hjr

LANDSRET TEN · ANKEINSTANS 7

18.12.2025	Skattepligt af ekspropriationserstatning for tørveindvindingsret på forpagtet areal	10385-12221
06.10.2025	Ejendomshævd på indkørsel – Vestre Landsret stadfæster dom om vundet hævd og tinglysningslovens 2-årsfrist	10548-12445
24.01.2025	Vestre Landsret stadfæster Tinglysningsrettens afvisning af tinglysning af særvedtægt	10180-11947
15.01.2025	Østre Landsrets stadfæstelse af ugyldig lejekontrakt og manglende bevis for beboelse efter tvangsauktion	9900-11584
15.10.2024	Kolonihave: Ulovligt byggeri og ophævelse af lejekontrakt	9511-11077
22.10.2021	Vejret og god tro ved tinglysning - Landsrettens stadfæstelse af byrettdom	1083-1307
27.08.2019	Landsrettens kendelse om stadfæstelse af Tinglysningsrettens afgørelse vedrørende sletning af udlæg	4874-5881

BYRET TEN · FØRSTE INSTANS 4

01.03.2023	Sag om terrassebyggeri på havelod – overholdelse af bebyggelsesregler	9416-10945
23.02.2023	Gyldighed af lejekontrakt efter tvangsauktion og ophævelse	9687-11308
01.07.2016	Uenighed om mundtlig forpagtningsaftale: Landmand frifundet for betalingskrav efter flere års vederlagsfri brug af jord	6202-7434

28.02.2013 Anerkendelse af forkøbsret ved tvangsauktion: Liebhaber 1 fik ret til at overtage ejendom fra auktionskøber 6679-8022

LANDSSKATTERETTEN · ADMINISTRATIV KLAGEINSTANS 7

20.12.2023 Landsskatteretten: Beskatning af forpagtningsindtægt trods manglende underskrift på kontrakt 23-0045331

21.06.2023 Rådighed over sommerbolig: Fars brugsret afskar hovedaktionær fra beskatning indtil dødsfald 22-0064484

26.06.2019 Landsskatteretten stadfæster afgørelse om tinglysningsafgift ved ejerskifte af bygning på fremmed grund 16-1659167

24.11.2016 Værdiansættelse af koncernintern overdragelse af dagsjagt efter armslængdeprincippet 14-1046610

10.12.2015 Fritagelse for ejendomsværdiskat ved renovering og forsøg på udlejning af tidligere aftægtsbolig 13-5456278

02.03.2015 Fastsættelse af markedsværdi for jagtleje i selskabsejet skovejendom 12-0231025

09.09.2010 Fordeling af overdragelsessum ved salg af landbrugsejendom - Landsskatterettens afgørelse 07-01012

SKATTERÅDET · ADMINISTRATIV MYNDIGHED 1

17.12.2010 Selvstændig bygning på lejet grund giver fast tillæg 10-051280

PARKERINGSKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS 1

23.12.2022 Annullering af kontrolafgift ved tastefejl i registreringsnummer ved køb af digital p-licens park-1307

PROCESBEVILLINGSNÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS 1

27.08.2026 Procesbevillingsnævnet: Kæretilladelse til Højesteret om hvem der skal afholde omkostningerne ved offentlig indkaldelse efter tinglysningslovens § 20, stk. 2 26/06580

VEJDIREKTORATET · NÆVN / KLAGEINSTANS 1

09.07.2025 Tinglysning er ikke en gyldighedsbetingelse for adgangsbeholdninger emn_2025_29987