

PRAKSISOVERSIGT · TINGSRET

Praksisoversigt over vindikation og ekstinktion (godtroserhvervelse)

Løsørets vindikationshovedregel, tinglysningslovens ekstinktionssystem og god tros-vurderingen

Version 2 · Opdateret 6. sep. 2026 · 30 afgørelser · 2008-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Vindikation og ekstinktion udgør tingsrettens grundkonflikt: skal den oprindelige rettighedshaver kunne kræve sin genstand eller rettighed tilbage fra en besidder uden adkomst, eller skal den godtroende erhverver beskyttes, så den ældre ret bortfalder? Dansk ret svarer forskelligt afhængigt af aktivtypen – for løsøre er vindikation hovedreglen, og ekstinktion kræver særlig hjemmel, mens fast ejendom er underlagt tinglysningslovens omvendte udgangspunkt i [tinglysningsloven § 1](#), hvor den utinglyste ret fortrænges af den godtroende, tinglysende erhverver. Praksis fra Højesteret, landsretterne, fogedretterne, skifteretterne og Procesbevillingsnævnet viser, at afgørelserne sjældent falder på abstrakte hovedregler, men på konkrete vurderinger af legitimation, uforsigtighed, undersøgelsespligt og god tro – og at bevisbyrden ofte bliver afgørende.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Dansk ret har ingen almindelig regel om godtroserhvervelse af løsøre; vindikation er hovedreglen også over for en godtroende køber, og ekstinktion kræver særlig hjemmel.
- 02** Ekstinktionshjemlerne for løsøre er lovbestemte undtagelser – navnlig penge og ihændehavepapirer, omsætningsgældsbreve efter gældsbrevslovens §§ 13-19, negotiable tinglyste pantebreve efter tinglysningslovens §§ 27 a-27 b og registrerede negotiable skibspantebreve efter sølovens § 37 a.
- 03** Forarbejderne til gældsbrevsloven angiver udtrykkeligt, at § 14 indebærer, at 'Vindikationsretten indskrænkes' – dvs. at ekstinktionsadgangen er en bevidst, afgrænset lovgivningspolitisk undtagelse.
- 04** Ejeren kan miste vindikationsretten ved egen betydelig uforsigtighed, passivitet eller ved at have skabt en særlig legitimation for et mellemlid; men manglende udnyttelse af en aftalt mærkningsret er ikke i sig selv nok (Procesbevillingsnævnet, j.nr. 25/34745).
- 05** Tyvekoster og genstande fravendt ved røveri kan vindiceres uanset den senere besidders gode tro, jf. Danske Lov 6-17-5 – og forholdet kan afgøres straffeprocessuelt ved beslaglæggelse hos en ikke-mistænkt tredjemand, når jus og faktum er tilstrækkeligt klare.

- 06 For fast ejendom gælder det omvendte udgangspunkt: utinglyste rettigheder fortrænges af en senere aftale eller retsforfølgning, når den fortrængende ret selv er tinglyst og erhververen er i god tro, jf. tinglysningsloven § 1, stk. 2.
- 07 God tro efter tinglysningsloven § 5 kræver både subjektivt ukendskab og fravær af grov uagtsomhed, og god troen skal foreligge på anmeldelsestidspunktet; erhververen identificeres med sin advokat/rådgiver.
- 08 Synbare fysiske forhold på ejendommen kan i sig selv udelukke god tro – Højesteret nægtede fortrængning af en frihedshævd, fordi erhververne ved beplantningens højde 'har måttet gå ud fra', at naboen havde ret til at beplante som sket.
- 09 Oplysninger i tingbog, salgsoptilling og ejendomsdatarapport kan udløse en undersøgelsespligt, hvis tilsidesættelse afskærer god tro og dermed ekstinktion.
- 10 Selv en godtroende, tinglysende erhverver ekstingverer ikke en utinglyst hævd, medmindre retten gøres gældende inden 2 år efter tinglysningen, jf. tinglysningsloven § 26, stk. 1.
- 11 Konkursdekretets tinglysning virker som retsforfølgning og ekstingverer utinglyste rettigheder over fast ejendom til fordel for kreditorerne.
- 12 Et tinglyst ejendomsforbehold i et motorkøretøj kan ikke ekstingveres af en senere godtroende aftaleerhverver, jf. tinglysningsloven § 42 d, stk. 1 – bilbogsopslag er derfor den praktiske undersøgelsesbyrde ved brugtbilkøb.
- 13 Køberen bærer risikoen for det solgte under en tilbagetagelsesforretning, også når genstanden er stjålet eller ulovligt videresolgt af tredjemand – og manglende rettidig tinglysning af ejendomsforbeholdet ændrer ikke dette i forholdet til køberen selv.
- 14 Vindicerer kreditor senere genstanden hos tredjemand, reduceres tilgodehavendet med genstandens værdi på vindikationstidspunktet – men en fogedretskendelse efter kreditaftaleloven § 42, stk. 2, har materiel retskraft og afskærer en efterfølgende prøvelse efter § 41.
- 15 I konkurs afgøres separatistkrav på bevisbyrden for ejendomsretten; registreringsforhold, fakturaer og dokumenterede betalingsstrømme er udslagsgivende.
- 16 Et vindikationskrav (krav om udlevering) falder uden for deliktsværnetinget i Bruxelles I-forordningens artikel 7, nr. 2, så hovedreglen om sagsøgtes hjemting i artikel 4 gælder.

Løsørets udgangspunkt: vindikation som hovedregel og ekstinktion som undtagelse

§ 1

Dansk ret indeholder ingen almindelig regel om godtroserhvervelse af løsøre. Hovedreglen er, at den oprindelige ejer kan vindicere sin genstand – kræve den udleveret – også fra en erhverver, der har købt i god tro af en

uberettiget afhænder. Ekstinktion, dvs. bortfald af den ældre ret, kræver derfor særlig hjemmel eller en konkret begrundelse i ejerens egne forhold.

Denne systematik fremgår klart af den nyeste principielle praksis. I [25/34745](#) meddelte Procesbevillingsnævnet den 26. februar 2026 3.-instansbevilling til Højesteret i en sag om en leaset hjullæsser, der var videresolgt fra et mellemed til en godtroende køber. Både fogedret og landsret fremmede fogedsagen med henblik på leasingselskabets **vindikation** – og gjorde det, selv om de almindelige ekstinktionsbetingelser (besiddelse hos mellemedet, rådighedsberøvelse og købers gode tro) var opfyldt:

*Fogedretten fandt dog, at der **ikke** var grundlag for at fravige udgangspunktet om vindikation til den oprindelige ejer.*

Det er altså ikke nok, at erhververen er i god tro; der skal foreligge noget yderligere hos den oprindelige ejer, før ekstinktion kan komme på tale. Sagens principielle karakter – og det forhold, at Højesteret nu skal tage stilling – gør den til det centrale pejlemærke for løsørespørgsmålet i de kommende år.

At vindikationskrav føres som almindelige udleveringssager fremgår også af mere jordnære afgørelser. I [BS-32098/2020-RAN](#) afsagde Retten i Randers den 20. oktober 2020 udeblivelsesdom i en småsag om tilbagelevering af en hund, der var blevet ejerskiftet på uretmæssigt grundlag til en tredjemand – sagsøgerens påstand om udlevering blev taget til følge. Det udleveringskrav, der her blev fremmet, er netop vindikationskravet i sin reneste form: et krav støttet på ejendomsret, ikke på kontrakt eller erstatning.

LOV

Danske Lov § 6-17-5

PRAKSIS

Byretten · Afgørelse om tilbagelevering af hund i Retten i Randers

20.10.2020

Procesbevillingsnævnet · Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om vindikation eller ekstinktion af leaset hjullæsser solgt via maskinforhandler

26.02.2026

§ 2 De lovbestemte ekstinktionsundtagelser: omsætningsgældsbreve, negotiable pantebreve og skibspantebreve

Fordi der ikke findes en almindelig løsøreregel, er ekstinktionsadgangen henvist til enkeltstående lovbestemmelser. Kernen er gældsbrevslovens kapitel 2 om omsætningsgældsbreve, jf. [gældsbrevsloven § 11](#), der definerer ihændehaber-, ordre- og visse navnegældsbreve som omsætningsgældsbreve.

Systemet består af tre lag:

- **Legitimation** – [§ 13](#): ved ihændehavergældsbreve formodes den, der har gældsbrevet i hænde, at have retten til at gøre fordringen gældende; ved andre omsætningsgældsbreve kræves tillige, at dokumentet er stilet til ham eller overdraget ved en sammenhængende række af skriftlige overdragelser.
- **Ekstinktiv erhvervelse af ejendomsret** – [§ 14](#): når gældsbrevet er overdraget til eje eller pant af den, der sad inde med det, og erhververen har fået det i hænde, hindrer det ikke hans ret, at overdrageren var umyndig eller manglende ret til at råde, »medmindre erhververen vidste dette eller ikke har udvist den agtpågivenhed som forholdene krævede«.
- **Ekstinktion af skyldnerindsigelser** – [§ 15](#): en godtroende erhverver af et omsætningsgælds brev møder ikke indsigelser om aftalelovens §§ 29-33-ugyldighed, manglende vederlag, betaling før overdragelsen mv.

Hertil kommer de bevarede (»stærke«) indsigelser i [§ 16](#) om forfaldne renter og terminsafdrag og – vigtigst dogmatisk – [§ 17](#), hvorefter udstederen selv over for en erhverver i god tro kan påberåbe sig, at gældsbrevet

var falsk eller forfalsket, underskrevet uden fuldmagt, ugyldigt på grund af voldelig tvang, mindreårighed, tinglyst værgemål med fratagelse af den retlige handleevne eller manglende evne til at handle fornuftsmæssigt. Modregningsadgangen begrænses tilsvarende af § 18, og § 19 giver skyldneren frigørende betaling til den legitimerede.

Den tilsvarende mekanik er ført videre til de digitale registre. Efter [tinglysningsloven § 27, stk. 2](#) er et tinglyst pantebrev i fast ejendom – bortset fra skadesløsbreve – negotiabelt, medmindre det indeholder forbeholdet »ikke til ordre«. [§ 27 a](#) afskærer da de indsigelser, der er omfattet af gældsbrevslovens § 15, stk. 1, mens skyldneren bevarer sine indsigelser efter §§ 16 og 17. Og [§ 27 b](#) er den rene ekstinktionsregel: når et tinglyst negotiabelt pantebrev er overdraget af den ifølge tingbogen berettigede, og erhververen i god tro har fået tinglyst sin ret, »hindrer det ikke erhververens ret, at den ifølge tingbogen berettigede var umyndig eller manglede ret til at råde over pantebrevet«. En identisk konstruktion findes for skibe i [sølovens § 37 a](#).

Også i selve tinglysningslovens dokumentregel er der en ekstinktionskerne med undtagelser af samme snit. Efter [§ 27, stk. 1](#) kan godtroende erhververe ifølge tinglyst aftale ikke mødes med indsigelser mod et tinglyst dokumentets gyldighed – men indsigelsen om, at dokumentet er falsk eller forfalsket, at det er fremkaldt ved personlig vold eller trussel om øjeblikkelig anvendelse af sådan, eller at udstederen var umyndig, bevares også over for den godtroende erhverver.

LOV

Gældsbrevsloven § 11

Gældsbrevsloven § 13

Gældsbrevsloven § 14

Gældsbrevsloven § 15

Gældsbrevsloven § 17

Søloven § 37a

Tinglysningsloven § 27, stk. 1-2

Tinglysningsloven § 27a

Tinglysningsloven § 27b

Forarbejderne: ekstinktion som bevidst indskrænkning af vindikationsretten

§ 3

Gældsbrevslovens forarbejder er usædvanligt oplysende om, hvordan lovgiver selv opfattede forholdet mellem vindikation og ekstinktion. De specielle bemærkninger til § 14 indleder ligefrem med at definere begrebsparret:

Denne Paragraf indeholder navnlig Bestemmelser om Fortabelse af Rettigheder over (eksstinktiv Erhvervelse af) et Gælds brev ved dets Overdragelse til en godtroende Erhverver.

I de almindelige bemærkninger til lovforslaget opregnes de punkter, hvor udkastet ændrede den hidtidige retstilstand, og her nævnes § 14 med en ganske kort, men entydig karakteristik:

Vigtige Ændringer foreslaas saaledes i § 11, jfr. § 26, (visse Gælds breve bliver ikke-negotiable), § 12 (Ændring af et Gælds brevs Karakter kræver Skyldnerens Samtykke), § 14 (Vindikationsretten indskrænkes) ...

Formuleringen bekræfter systematikken: udgangspunktet er vindikation, og ekstinktionen er den indskrænkning, som lovgiver bevidst har foretaget for at gøre bestemte dokumenter omsætningsegne. Bemærkningerne beskriver samtidig negotiabilitetsreglerne som noget, der før loven kun var lovfæstet »i meget ringe Omfang« og i øvrigt hvilede på slutninger fra forordningerne af 9. februar 1798 og 28. juli 1841 – en påmindelse om, at ekstinktionshjemler traditionelt er blevet læst snævert.

At de »stærke« indsigelser i § 17 udgør en selvstændig værnszone for særligt beskyttelsesværdige svaghedstilfælde, understøttes af de senere ændringsforarbejder. Da bestemmelsen blev tilpasset

værgemålsloven, forklarede bemærkningerne, at § 17 opregner de indsigelser, som udstederen kan påberåbe sig, »uanset at erhververen var i god tro, dvs. ikke havde kendskab til eller burde have haft kendskab til den indsigelse, der gøres gældende«, og at manglende evne til at handle fornuftsmæssigt fortsat skal kunne gøres gældende som en »stærk« indsigelse. Umyndighed, falsk, forfalskning og voldelig tvang er dermed netop de tilfælde, hvor lovgiver har vurderet, at hensynet til omsætningen må vige.

På tinglysnings siden er billedet det samme. Bemærkningerne til den oprindelige tinglysningslov af 1926 forklarer den redaktionelle sammenkobling af hovedreglen og god tros-kravet: »§ 5, 1. Stk. er flyttet op i § 1 som dennes 2. Stk., da Fordringen i § 5, 1. Stk. formentlig naturligere hører hjemme i nøje Forbindelse med § 1.« Kravet om, at den fortrængende erhverver selv skal have tinglyst og være i god tro, er altså fra begyndelsen tænkt som en integreret del af ekstinktionsreglen – ikke som en efterfølgende modifikation. Ved overgangen til digital tinglysning med **lov nr. 539 af 8. juni 2006** blev § 1, stk. 1, alene sprogligt ajourført (»lyses til tinge« blev til »tinglyses«); forarbejderne understreger udtrykkeligt, at der »foretages således ingen indholdsmæssige ændringer«.

LOV

Gældsbrevsloven § 14

Gældsbrevsloven § 17

Tinglysningsloven § 1, stk. 1-2

Tinglysningsloven § 5

Hvornår fortages vindikationsretten? Legitimation, uforsigtighed og passivitet hos ejeren

Når ekstinktion af løsøre undtagelsesvis anerkendes uden for de lovbestemte hjemler, sker det ikke som en belønning til den godtroende erhverver, men som en sanktion mod den oprindelige ejers egne forhold. Praksis peger på tre parametre: har ejeren udvist **betydelig uforsigtighed**, har han udvist **passivitet**, og har han **skabt en særlig legitimation** for mellemløbet?

Hjullæssersagen, [25/34745](#), er skoleeksemplet. Leasingselskabet havde ifølge sine forretningsbetingelser ret til at mærke maskinen og til at besigtige den på leasingtagerens forretningssted, hvorfra den ikke måtte flyttes. Maskinen blev leveret til en maskinforhandler ejet af samme person som leasingtageren, og forhandleren solgte den videre. Leasingselskabet havde **ikke** foretaget mærkning. Alligevel fandt fogedretten, at retten til vindikation ikke var fortabt:

Det forhold, at leasingselskabet ikke havde foretaget mærkning af maskinen, udgjorde ikke i sig selv en sådan betydelig uforsigtighed, der kunne begrunde, at leasingselskabet skulle have fortabt retten til vindikation.

Landsretten stadfæstede og lagde »særlig vægt« på, at leasingselskabet ikke havde anledning til at tro, at leasingtageren ville disponere i strid med selskabets rettigheder, og at selskabet ikke i øvrigt havde skabt en særlig legitimation for maskinforhandleren til at råde over maskinen. Afgørende for fogedretten var også, at selskabet umiddelbart efter levering havde sikret sig, at maskinen var i leasingtagerens varetægt – dvs. netop havde handlet aktivt frem for passivt.

De samme parametre går igen på fast ejendom, hvor synbarhed og passivitet slår igennem i god tros-vurderingen (se afsnittet om tinglysningslovens § 5) og i hævdsreglernes 2-årsfrist.

Et beslægtet – men konstruktivt anderledes – spor er tilbageholds- og panterrettigheder, hvor prioritetskonflikten afgøres af sikringsakten frem for af en god tros-vurdering. I [BS-15394/2018-HJR](#)

tog Højesteret den 12. februar 2019 stilling til, om et ridecenters senere aftalte tilbageholdsret i en konkurrencehest kunne fortrænge en ældre, tinglyst panteret stiftet af Sydbank. Det er et minde om, at vindikations-/ekstinktionslæren ikke opererer i et vakuum: hvor der findes et register og en sikringsakt, er det som udgangspunkt registreret – ikke den gode tro alene – der bestemmer udfaldet.

LOV

Tinglysningsloven § 37

PRAKSIS

Højesteret · Prioritering af ældre panteret over senere stiftet tilbageholdsret vedrørende opstaldning og træning af hest 12.02.2019

Procesbevillingsnævnet · Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om vindikation eller ekstinktion af leaset hjullæsser solgt via maskinforhandler 26.02.2026

Fast ejendom: tinglysningslovens § 1-system som omvendt § 5 udgangspunkt

For fast ejendom vender fortegnet. Efter [tinglysningsloven § 1, stk. 1](#) skal rettigheder over fast ejendom tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning. Den utinglyste ret er altså som udgangspunkt ubeskyttet – men fortrængningen er ikke automatisk: efter [§ 1, stk. 2](#) skal »den aftale eller retsforfølgning, der skal kunne fortrænge en utinglyst ret, ... selv være tinglyst og erhververen ifølge aftalen være i god tro«.

Dette dobbeltkrav er kernen i al ejendomsretlig ekstinktionspraksis. Ministeriets egen vejledningstekst formulerer det kortfattet i [vejledningen til normalvedtægten for ejerforeninger](#):

Manglende tinglysning kan medføre, at rettigheden ekstingveres, jf. tinglysningsloven § 1, stk. 2. En køber, der i forbindelse med købet af ejerlejligheden kender til en gyldigt vedtaget særvedtægt, er dog ”i ond tro” og vil være bundet af særvedtægten, selvom den ikke er tinglyst.

At retsforfølgning tæller på lige fod med aftaleerhvervelse, illustreres skarpt af skifterettens praksis. I [P-19-07](#) havde en samejer en tinglyst samejeoverenskomst med forkøbsret, men hans konkrete krav på et købstilbud til 2003-prisen var ikke tinglyst, da medejeren gik konkurs. Sø- og Handelsretten frifandt boet:

Imidlertid må det efter tinglysningslovens § 1 lægges til grund, at alle de rettigheder, der ikke var tinglyst på anparten ved konkursdekretets tinglysning, blev ekstingveret til fordel for kreditorerne.

Samme resultat i [P-14-06](#), hvor en hustru gjorde gældende, at en ejendom ved bodelingsoverenskomst var overdraget til hende, men skødet blev udstedt til ægtemanden og først tinglyst efter hans konkurs. Retten frifandt konkursboet under henvisning til [tinglysningsloven § 1](#), fordi en utinglyst ret over fast ejendom ikke er bindende for kreditorerne i konkurs.

Ekstinktionen har imidlertid grænser, der følger af, hvad erhververen faktisk indtræder i. I [BS-98/2021-HJR](#) af 5. januar 2023 fastslog Højesteret, at en haveforenings vedtægter om bestyrelsesgodkendelse, venteliste og maksimalpris skulle respekteres ved tvangsauktion over en bygning på lejet grund – selv om vedtægterne først blev tinglyst mange år efter panterettens stiftelse. Begrundelsen var, at auktionskøberen indtræder i lejekontraktens vilkår; tinglysningsreglernes rækkevidde kunne ikke føre til, at vilkårene bortfaldt. Sagen viser, at [§ 1, stk. 2](#) angår rettigheder *over ejendommen*, ikke de vilkår, som selve adkomsten er betinget af.

LOV

Konkursloven § 82

Tinglysningsloven § 1, stk. 1-2

PRAKSIS	Højesteret · Højesterets afgørelse om tvangsauktion i haveforening: Vedtægternes regler om maksimalpris og venteliste skal respekteres	05.01.2023
	Sø- og Handelsretten · Sag om forkøbsret til ejendomsanpart over for konkursbo og ekstinktion efter Tinglysningsloven	08.08.2008
	Sø- og Handelsretten · Tvist om ejendomsret til fast ejendom efter bodeling og konkurs	09.04.2008

§ 6 God tros-begrebet i tinglysningslovens § 5: subjektiv viden, grov uagtsomhed og undersøgelsespligt

Tinglysningsloven § 5 definerer god tro udtømmende:

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.

Bestemmelsen rummer tre selvstændige elementer: den subjektive viden, burde-viden (grov uagtsomhed) og skæringstidspunktet (anmeldelsen). Praksis viser, at det næsten altid er burde-viden, der afgør sagerne.

Synbare fysiske forhold kan i sig selv udelukke god tro. Den ledende afgørelse er Højesterets dom i [BS-41762/2019-HJR](#) af 12. maj 2020. En servitut fra 1933 pålagde ejendom 1 en højdebegrænsning for beplantning med påtaleret for ejeren af ejendom 2. Landsretten havde fastslået, at forpligtelsen var bortfaldet ved frihedshævd, før køberne overtog ejendom 2 i 2015. Højesteret afklarede først det principielle spørgsmål, om tinglysning af adkomst på en anden ejendom kan fortrænge en utinglyst ret:

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.

Men fortrængningen strandede på § 5. Skønsmanden havde oplyst, at beplantningen i maj 2015 havde omtrent samme højde som ved skønnet og på samme måde skærmede for søudsigten:

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.

Dommens sidste punktum er central: erhververen behøver ikke at kende rettighedens *retlige grundlag* – det er nok, at han måtte gå ud fra, at naboen havde en ret.

Oplysninger i tingbog og ejendomsdatarapport udløser undersøgelsespligt. I [BS-10414/2021-VLR](#) af 22. oktober 2021 var spørgsmålet, om købere havde fortrængt en utinglyst vejret. Tingbogen og salgsoptstillingen viste 896 m² vej på ejendommen, og ejendomsdatarapportens vejkort viste vejretten med stiplet linje uden farvemarkering, idet signaturforklaringen anførte, at status ikke var oplyst, og at kommunen kunne kontaktes. Advokaten godkendte handlen uden at forfølge dette:

Landsretten finder på denne baggrund, at advokaten har haft en sådan anledning til at undersøge denne vejret, at Appellant 1 og Appellant 2 ikke ved tinglysning af skødet på Matrikel nr. 2, har været i god tro, og derfor ikke har fortrængt Tjærby Ejendomme ApS' utinglyste vejret.

Sagen fastslår tillige, at **god troen bedømmes ved identifikation med den advokat, der repræsenterede køberne** – et punkt parterne var enige om, og som landsretten lagde til grund. Rådgiverens undersøgelsessvigt smitter altså direkte af på klientens ekstinktionsadgang.

Ond tro afskærer også håndhævelsesindsigelser. I [BS-3159/2021-LYN](#) af 29. januar 2021 nedlagde Retten i Lyngby forbud mod et byggeri i strid med en tinglyst tilstandsservitut fra 1931, bl.a. fordi bygherren havde handlet i ond tro. Kendskab til rettigheden er dermed ikke blot en spærre mod ekstinktion, men også et selvstændigt element i forbudsprøvelsen.

Endelig viser [BS-24771/2022-ALB](#), at **personsammenfald smitter af på god troen**: da en ejer solgte sin ejendom til sit eget holdingselskab, kunne selskabet »ikke anses for at være i god tro med hensyn til den utinglyste hævdsret«.

LOV	Tinglysningsloven § 1, stk. 2	Tinglysningsloven § 5	
PRAKSIS	Højesteret · Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævd ved ejendomskøb		12.05.2020
	Landsretten · Vejret og god tro ved tinglysning - Landsrettens stadfæstelse af byretsdom		22.10.2021
	Byretten · Hævdsret over indkørsel og parkeringsareal fastslået ved Retten i Aalborg		14.06.2024
	Byretten · Foreløbigt forbud mod byggeri baseret på ældre tilstandsservitut		29.01.2021

§ 7 Hævd som utinglyst ret: 2-årsfristen i tinglysningslovens § 26

Hævd er den praktisk vigtigste utinglyste rettighedstype, og lovgiver har derfor forsynet ekstinktionen med en særlig spærre. Efter [tinglysningsloven § 26, stk. 1](#) gælder, at hvis en hævd ikke er tinglyst og derfor ville bortfalde over for en senere erhverver i medfør af § 1, »skal denne dog gøre sin ret gældende inden 2 år efter, at hans ret er tinglyst. I modsat fald får hævdens også gyldighed mod ham«. Efter [stk. 3](#) bortfalder ved den vundne hævd alle rettigheder i ejendommen, der ville stride mod den hævdvundne brug.

Højesteret præciserede i [BS-41762/2019-HJR](#), at § 26 er logisk efterstillet § 1: bestemmelsen forudsætter, at erhververen faktisk *havde* fortrængt hævdens – manglede god troen, kommer 2-årsfristen slet ikke i spil.

De konkrete sager viser, hvor let fristen forspildes. I [BS-24771/2022-ALB](#) af 14. juni 2024 havde en ejer i 2017 fået en landinspektør til at opmåle og afsætte skel gennem naboernes indkørsel, men naboerne fortsatte uhindret deres brug frem til 2020, hvor der blev opsat hegn. Retten i Aalborg konkluderede:

Den i tinglysningslovens § 26, stk. 1, fastsatte frist på 2 år var derfor udløbet, da hegnet blev opsat, hvorfor den af de sagsøgte vundne hævd ligeledes har gyldighed i forhold til Vidne 2.

Spørgsmålet om, **hvad der kræves for rettidigt at »gøre sin ret gældende«**, er nu på vej til Højesteret. I [25/28444](#) meddelte Procesbevillingsnævnet den 19. december 2025 3.-instansbevilling i en sag, hvor et selskab købte en ejendom i maj 2017 og allerede i juni 2017 lod sin landinspektør skrive til naboerne om skellet – hvorpå naboerne påberåbte sig hævd. Både byret og landsret fandt, at retten ikke var gjort rettidigt gældende. Landsretten lagde »navnlig vægt på, at selskabets repræsentant først selv blev bekendt med naboernes påstand om hævd ved opførelsen af hegnet i 2020«. Sagen rejser dermed to sammenflettede spørgsmål: om en rådgivers korrespondance er tilstrækkelig til at iagttage fristen, og hvilken vægt erhververens egen subjektive kundskab har.

At fristen også kan gå den anden vej – til fordel for hævdsnaveren – bekræftede Vestre Landsret i [BS-32888/2024-VLR](#) af 6. oktober 2025, hvor ejeren af den tilstødende ejendom havde overskredet 2-årsfristen.

Modsat udfald ses, hvor hævdsbetingelserne slet ikke er opfyldt. I [BS-1993/2011-HRS](#) af 28. november 2011 frifandt Retten i Horsens de sagsøgte, der bl.a. gjorde ekstinktion gældende, fordi sagsøgeren hverken beviste, at vejen var den væsentligste adgang, eller at hævde var vundet inden for den nødvendige tidsramme. Og i [BS-58843/2019-HJR](#) af 22. november 2021 frakendte Højesteret hævde, fordi rådenen over et areal med en carport over skel hvilede på en videreført brugstilladelse og dermed var retmæssig – hævde forudsætter uretmæssig råden. Afgrænsningen af hævdens egne betingelser behandles nærmere under [hævde](#).

LOV	Tinglysningsloven § 1, stk. 2	Tinglysningsloven § 26, stk. 1-3	
PRAKSIS	Højesteret · Højesterets afgørelse om ejendomshævde og betydningen af brugstilladelser ved overskridelse af skel		22.11.2021
	Højesteret · Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævde ved ejendomskøb		12.05.2020
	Landsretten · Ejendomshævde på indkørsel – Vestre Landsret stadfæster dom om vundet hævde og tinglysningslovens 2-årsfrist		06.10.2025
	Byretten · Hævdsret over indkørsel og parkeringsareal fastslået ved Retten i Aalborg		14.06.2024
	Byretten · Vejret og hævde - Afvisning af vejrettighed mellem naboejendomme		28.11.2011
	Procesbevillingsnævnet · Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om ekstinktion af hævdevunden ret efter tinglysningslovens § 26 ved køb af ejendom i god tro		19.12.2025

§ 8 Ejendomsforbehold i motorkøretøjer: bilbogen, ekstinktionsspærren og risikoen for det solgte

Bilbogen udgør det praktisk vigtigste ekstinktionsregister for løsøre. [Tinglysningsloven § 42 c](#) afgrænser området til motorkøretøjer, påhængs- og sættevogne til biler samt campingvogne, og [§ 42 d, stk. 1](#) fastslår, at ejendomsforbehold og underpant i disse køretøjer »skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler, der i god tro indgås om køretøjet, og mod retsforfølgning«. De nærmere formkrav til anmeldelsen – herunder oplysning om det lånte beløb, rente, kreditaftalens anslåede løbetid og respekterede foranstående hæftelser – findes i [bekendtgørelsen om tinglysning i bilbogen § 14](#).

Konsekvensen for en godtroende brugtbilkøber er kontant. I Ankenævnet for Forsikrings kendelse i sag [100266](#) af 1. november 2023 havde klageren købt en bil med tinglyst ejendomsforbehold og nægtet at udlevere den. Nævnet afviste retshjælpsdækning bl.a. med den begrundelse, at der ikke var rimelig grund til proces:

Dette skyldes, at en tinglyst rettighed som et ejendomsforbehold i henhold til [Tinglysningsloven § 42d], stk. 1, ikke kan ekstingveres af en senere godtroende aftaleerhverver. Klageren kan derfor ikke forvente medhold i sagen.

At et bilbogsopslag er den forventede undersøgelse, fremgår også af selskabets anbringende om, at klageren »burde have undersøgt for restgæld eller pant i bilen ved købet, da dette let kan gøres via bilbogen«. Den strafferetlige spejling ses i [S-382-22](#), hvor Østre Landsret den 12. december 2022 stadfæstede en bedrageridom mod en sælger, der havde undladt at oplyse køberen om en tinglyst restgæld på over 51.000 kr. – bilen blev efterfølgende frataget køberen i marts 2020.

Risikoen for det solgte hviler på køberen. Det centrale spor i praksis er samspillet mellem vindikation hos tredjemand og kreditors udlægsadgang hos køberen. Efter [kreditaftaleloven § 42, stk. 2](#) kan kreditgiveren

foretage udlæg hos forbrugeren for sit tilgodehavende, hvis det solgte ikke findes hos forbrugeren under tilbagetagelsesforretningen. I [BS-2651/2017-OLR](#) af 23. januar 2018 var en bil med ejendomsforbehold blevet uberettiget videresolgt af debtors tidligere samlever, *inden* Santander Consumer Bank havde fået ejendomsforbeholdet tinglyst i bilbogen. Østre Landsret citerede forarbejderne til kreditkøbslovens § 27, stk. 3:

Det viser sig ikke så sjældent under tilbagetagelsesforretninger, at køberen ikke er i besiddelse af det solgte, f.eks. fordi dette er gået til grunde, er blevet stjålet eller ulovligt videresolgt. Også i disse tilfælde bestemmes det, at kreditor kan foretage udlæg for sit tilgodehavende ..., som dette er opgjort af fogedretten. Køberen, der har besiddelsen af det solgte, har således i overensstemmelse med dansk rets almindelige regler risikoen for dette.

Og videre om samspillet mellem udlæg og vindikation:

Har køberen ulovligt videresolgt det købte til tredjemand, kan der foretages udlæg hos køberen, selvom det er muligt for kreditor at vindicere det købte hos tredjemand. Vindiceret det købte senere fra tredjemand, må kreditors tilgodehavende reduceres med det købtes værdi ved vindikationen.

Landsretten konkluderede, at det var **uden betydning for udlægsadgangen, at ejendomsforbeholdet først blev tinglyst efter det ulovlige salg**: tinglysning tjener omsætningsbeskyttelse over for tredjemand, men påvirker ikke kreditors mulighed for at foretage udlæg over for debitoren selv.

Vestre Landsret fulgte samme spor i [BS-305/2019-VLR](#) af 3. september 2019, hvor Nordea Finans havde indgået en udenretlig aftale med den tredjemand, der havde købt en videresolgt motorcykel. Med henvisning til **betænkning nr. 839/1978** og Højesterets kendelse i **U 2006.2566 H** fastslog landsretten, at en sådan aftale med tredjemand ikke kan sidestilles med en aftale med skyldneren selv, og hjemviste sagen til fogedretten med henblik på udlæg.

Fogedretskendelsen har materiel retskraft. Slutstenen er Højesterets kendelse i [BS-35/2022-HJR](#) af 11. maj 2023. Køberens daværende kæreste havde i oktober 2015 uberettiget solgt en BMW med forfalsket fuldmagt; fogedretten opgjorde i januar 2017 restfordringen efter § 42, stk. 2, og kendelsen blev ikke kæret. Først i januar 2020 fik køberen ved Højesteret medhold i, at hun havde vindiceret bilen fra tredjemand (**UfR 2020.894**). Hun gjorde derefter gældende, at hun kunne aflevere bilen til fuld og endelig afgørelse efter [kreditaftaleloven § 41](#). Højesteret afviste:

Højesteret finder på den anførte baggrund, at Kærende ikke har krav på en prøvelse af, om hun efter vindikation af BMW'en har krav på at tilbagelevere den til fuld og endelig afgørelse, jf. kreditaftalelovens § 41, eller om opgørelsen af restfordringen kan tilsidesættes, fordi Indkærede (bank) ikke har foretaget en fyldestgørende kreditvurdering ...

At skyldneren var **uden skyld** i genstandens fravær ved tilbagetagelsen, og at hun senere vindicerede den, ændrede ikke dette. En efterfølgende vindikation medfører alene, at kreditors tilgodehavende reduceres med genstandens værdi på vindikationstidspunktet – her provenuet på 63.500 kr., så restfordringen fortsat udgjorde 257.661,17 kr.

Et beslægtet, men beskyttelsesorienteret modstykke er [BS-39568/2019-HJR](#) af 17. januar 2020, hvor Højesteret fastslog, at en kreditgiver ikke kunne gøre restkrav gældende mod et solvent dødsbo efter tilbagelevering af en bil med ejendomsforbehold, når forbrugeren var afgået ved døden uden at have misligholdt kontrakten. Endelig viser Vestre Landsrets kendelse i [BS-1280/2008-VLR](#) af 15. august 2008 sammenhængen mellem de to spor: kreditors retlige interesse i at få prøvet, om kreditaftalelovens betingelser for tilbagetagelse

formelt var opfyldt, blev netop begrundet med, at »vindikationskrav over for Person er betinget af, at ejendomsforbeholdet kan gøres gældende i forhold til« debitor.

Selve underpantsinstituttet i løsøre og bilbogen behandles selvstændigt under [underpant i løsøre og tinglysning](#).

LOV	Kreditaftaleloven § 41	Kreditaftaleloven § 42, stk. 2	Tinglysningsloven § 42c
	Tinglysningsloven § 42d, stk. 1		
PRAKSIS	Højesteret · Højesteret: Anvendelse af kreditaftalelovens § 42, stk. 2, afskærer efterfølgende anvendelse af § 41		11.05.2023
	Højesteret · Højesterets dom om restkrav efter tilbagetagelse af bil med ejendomsforbehold i et dødsbo		17.01.2020
	Landsretten · Bedrageri ved salg af bil med tinglyst restgæld - Betinget fængselsstraf stadfæstet i landsretten		12.12.2022
	Landsretten · Nordea Finans Danmark A/S vs. Debitor: Hjemvisning til fogedretten for udlæg trods vindikation hos tredjemand		03.09.2019
	Landsretten · Udlæg for restgæld hos forbruger efter ulovligt videresalg af bil med ejendomsforbehold		23.01.2018
	Landsretten · Landsrettens kendelse om tilbagetagelse af bil		15.08.2008
	Ankenævnet for Forsikring · Afslag på retshjælp til fogedsag om udlevering af bil med ejendomsforbehold		01.11.2023

§ 9 Vindikation over for konkurs- og dødsbo: separatiststilling og bevisbyrde

Over for et konkursbo optræder vindikationskravet som et **separatistkrav** efter [konkursloven § 82](#). Her er ekstinktionsspørgsmålet dobbelt: dels om boet som retsforfølgende kreditorfællesskab kan ekstingvere en utinglyst ret (jf. afsnittet om tinglysningslovens § 1), dels – for løsøre uden register – om separatisten overhovedet kan løfte bevisbyrden for sin ejendomsret.

Den bevismæssige side er belyst i Sø- og Handelsrettens dom i de forenede sager [P-7-15](#), [P-8-15](#), [P-9-15](#) af 24. maj 2016 om en minigraver og tre køretøjer fundet på det konkursramte auktionshus' lejede lager. Rettens generelle udgangspunkt var:

Der foreligger i ingen af sagerne klare og entydige oplysninger fra uafhængige parter, som dokumenterer den påståede adkomst til de pågældende effekter.

Udfaldet blev delt, og forskellene er lærerige:

Krav	Dokumentation	Udfald
Bobcat-minigraver	Alene sagsøgerens egen forklaring; ingen faktura	Boet frifundet
Range Rover	Selskabet registreret som ejer; kontant betaling ikke sporet til sagsøger	Boet frifundet
VW Touran + Seat Leon	Rigspolitiet registreret som ejer, fakturaer og kontoudtog med afregning til politiet; selskabet aldrig registreret ejer	Udlevering til sagsøger

Mønstret er, at **registreringsforhold plus dokumenterede pengestrømme fra uafhængig tredjepart** er det, der bærer et separatistkrav igennem; besiddelse hos skyldneren taler mod separatisten.

For fast ejendom er billedet mere skematisk, fordi tinglysningen er afgørende – se [P-19-07](#) og [P-14-06](#), hvor utinglyste rettigheder blev ekstinkveret ved konkursdekretets tinglysning.

Dødsbosporet illustreres af [BS-39568/2019-HJR](#), hvor Højesteret afskar kreditgiverens restkrav mod et solvent dødsbo efter tilbagelevering af en bil med ejendomsforbehold.

LOV	Konkursloven § 82	Tinglysningsloven § 1, stk. 1	
PRAKSIS	Højesteret · Højesterets dom om restkrav efter tilbagetagelse af bil med ejendomsforbehold i et dødsbo		17.01.2020
	Sø- og Handelsretten · Dom om separatistkrav i konkursbo: Bevisbyrde for ejendomsret til køretøjer og maskiner		24.05.2016
	Sø- og Handelsretten · Sag om forkøbsret til ejendomsanpart over for konkursbo og ekstinktion efter Tinglysningsloven		08.08.2008
	Sø- og Handelsretten · Tvist om ejendomsret til fast ejendom efterodeling og konkurs		09.04.2008

§ 10 Tyveri, røveri, svig og umyndighed: grænsetilfældene hvor ekstinktion er udelukket

Der findes en kerne af tilfælde, hvor godtroserhvervelse er udelukket uanset erhververens gode tro. På løseområdet er den klassiske hjemmel [Danske Lov 6-17-5](#) om stjalne koster, hvorefter den, der har torvekøbt stjalne koster, må udlevere dem til ejermanden og »have dog tabt sit Værd«, med regres mod sin egen sælger.

Bestemmelsen er stadig levende ret. I [SS-4084/2012-OLR](#) af 14. januar 2013 var en personbil fravendt indehaveren af et selskab under trussel med en lægtehammer og senere fundet hos en tredjemand, som **ikke** var sigtet for hæleri eller andet strafbart forhold. Østre Landsret godkendte beslaglæggelsen med henblik på udlevering til rette ejer og udtalte:

Person 1 vil i givet fald kunne gøre krav på bilen i medfør af bestemmelsen i DL 6-17-5, der giver ret til vindikation, uanset om den senere besidder var i god tro ved erhvervelsen.

Kendelsen er samtidig lærerig om **grænsen for straffeprocessuel afgørelse af civile ejendomsretsspørgsmål**. Landsretten støttede sig på juridisk teori, som blev citeret ordret:

Rejses ikke sigtelse mod tredjemanden være sig for hæleri eller andet strafbart forhold, må der udvises større forsigtighed. Hævder tredjemand, at han har ret til at beholde tingen, er og må hovedreglen være, at spørgsmålet om hans ret til tingen afgøres under en civil sag anlagt af den forurettede mod tredjemanden. Kun hvor forholdet – både i henseende til jus og faktum – har en vis klarhed, kan det forsvares at afgøre spørgsmålet under straffeprocessen ... Stjalne eller røvede løsørestande tages derimod normalt i forvaring og udleveres derefter den forurettede, når identiteten er fastslået.

Landsretten fandt netop, at forholdet både retligt og faktisk var tilstrækkeligt klart, og opretholdt derfor beslaglæggelsen efter retsplejelovens § 801, stk. 1, nr. 3, jf. § 803, stk. 1.

Den parallelle konstruktion på dokumentområdet er de »stærke« indsigelser. Efter [gældsbrevsloven § 17](#) kan udstederen **selv over for en erhverver i god tro** påberåbe sig, at gældsbrevet var falsk eller forfalsket, underskrevet uden fuldmagt, eller ugyldigt på grund af voldelig tvang, mindreårighed, tinglyst værgemål med

fratagelse af den retlige handleevne eller manglende evne til at handle fornuftsmæssigt. [Tinglysningsloven § 27, stk. 1, 2. pkt.](#) rummer den tilsvarende reservation for falsk, forfalskning, personlig vold eller trussel om øjeblikkelig anvendelse af sådan samt umyndighed.

Bemærk kontrasten til den blødere svigskategori: efter [gældsbrevsloven § 15, stk. 1](#) *ekstingveres* indsigelser efter aftalelovens §§ 29-33 (herunder simpel tvang og svig) over for den godtroende erhverver af et omsætningsgældsbrief – men efter [stk. 2](#) går indsigelsen alligevel ikke tabt, hvis erhververen »vidste, at der forelå omstændigheder, hvorpå indsigelsen kunne støttes, eller havde grund til mistanke derom«. Sondringen mellem den kvalificerede (voldelige) tvang og den almindelige svig er altså afgørende for, om ekstinktion overhovedet kan komme på tale.

På det faktiske plan bekræfter praksis, at stjålne effekter i praksis søges bragt tilbage til ejeren snarere end ekstingveret. I [BS-39888/2021-LYN](#) af 30. marts 2023 blev en aftale om findeløn på 3,6 mio. kr. for tilvejebringelse af en stjålet sølvsamling opretholdt, efter at sølvet var leveret tilbage til den bestjålne ejer.

LOV

[Danske Lov § 6-17-5](#)
[Gældsbrevsloven § 15, stk. 1-2](#)
[Gældsbrevsloven § 17](#)
[Retsplejeloven § 803, stk. 1](#)
[Tinglysningsloven § 27, stk. 1](#)

PRAKSIS

Landsretten · Østre Landsrets kendelse om opretholdelse af beslaglæggelse af personbil fravendt ved røveri 14.01.2013

Byretten · Afgørelse om gyldighed af aftale om findeløn for stjålne sølvgenstande 30.03.2023

Processuelle rammer: fogedvej, straffeproses og internationalt

§ 11 værneting

Vindikationskravet kan forfølges ad flere veje, og valget af vej har materielle konsekvenser.

Fogedvejen. Den umiddelbare fogedforretning er den hurtige rute, når retten er klar. I hjullæssersagen [25/34745](#) indgav leasingselskabet netop en fogedrekvisition, og både fogedret og landsret fremmede sagen »med henblik på vindikation«. I [BS-1280/2008-VLR](#) blev kreditors retlige interesse i tilbagetagelsesforretningen begrundet med, at vindikationskravet over for tredjemand var betinget af, at ejendomsforbeholdet kunne gøres gældende over for debitor – de to forretninger hænger altså sammen.

Straffeprocessen. Beslaglæggelse med henblik på udlevering til rette ejer kan efter [SS-4084/2012-OLR](#) ske også hos en tredjemand, der ikke er mistænkt – men kun hvor forholdet retligt og faktisk er tilstrækkeligt klart. Er det ikke tilfældet, må ejendomsretsspørgsmålet afgøres i civilt søgsmål. Grænsefladen er belyst i [BS-48250/2020-KBH](#) af 29. juni 2021, hvor Københavns Byret fastslog, at overskridelse af en 4-ugers frist fastsat i en landsretskendelse alene afskar selve udleveringskravet, mens søgsmålet om **ejendomsretten** til de beslaglagte smykker kunne fremmes. Sondringen mellem udleveringsbeføjelsen og den bagvedliggende ejendomsret er dermed også processuelt selvstændig.

Internationalt værneting. Endelig har vindikationskravets retlige karakter direkte betydning for kompetencen. I [BS-39000/2023-OLR](#) af 14. marts 2025 afviste Østre Landsret en sag om ejendomsretten til en BMW X5, der efter en kæde af transaktioner og to konkurser stod i en aflukket hal i Flensborg. Landsretten fastslog kort og principielt, at et vindikationskrav falder uden for begrebet »erstatningsansvar« i [artikel 7, nr. 2, i Bruxelles I-forordningen](#), hvorfor den principale udleveringspåstand ikke kunne begrunde sagsanlæg i Danmark. Tilbage stod hovedreglen om sagsøgtes bopæl i [artikel 4, stk. 1](#), sammenholdt med [artikel 63, stk. 1](#) for juridiske personer.

Den subsidiære erstatningspåstand kunne heller ikke redde værnetinget. Under henvisning til EU-Domstolens praksis i **sag C-364/93 (Marinari)** og **sag C-133/11 (Folien Fischer)** udtalte landsretten:

På baggrund af bevisførelsen for landsretten er det ikke muligt med den fornødne sikkerhed nærmere at fastslå om og i hvilket omfang bilen i øvrigt har været i Danmark ... Herefter og efter det af byretten i øvrigt anførte, finder landsretten, at det ikke er tilstrækkelig sandsynliggjort, at stedet, hvor skadetilføjelsen er foregået eller vil kunne foregå, er i Danmark.

Landsretten bemærkede udtrykkeligt, at der ikke herved var taget stilling til, hvem der har ejendomsretten til bilen. Praktisk betyder det, at grænseoverskridende vindikationssager om løsøre som hovedregel må føres i erhververens hjemland – med de bevis- og lovvalgmæssige komplikationer, det medfører.

EU-retten rummer også et selvstændigt godtros-værn på konfiskationsområdet. I **C-562/24** af 29. januar 2026 fastslog EU-Domstolen, at en pantekreditor, der har tinglyst pant i en fast ejendom, før anerkendelsesproceduren blev indledt i fuldbyrdesstaten, kan anses for »godtroende tredjemand« – forudsat det vises, at kreditor **ikke vidste og ikke burde have vidst**, at pantet blev stiftet for at undgå konfiskation. Formlen er den samme dobbelte god tros-standard som i **tinglysningsloven § 5** og **gældsbrevsloven § 14**.

LOV	Gældsbrevsloven § 14	Retsplejeloven § 803, stk. 1	Tinglysningsloven § 5
PRAKSIS	EU-Domstolen · Gensidig anerkendelse af konfiskationsafgørelser og beskyttelse af godtroende panthavere som tredjemand 29.01.2026 Landsretten · Landsretten afviste sag om ejendomsret til bil på grund af manglende værneting i Danmark 14.03.2025 Landsretten · Østre Landsrets kendelse om opretholdelse af beslaglæggelse af personbil fravendt ved røveri 14.01.2013 Landsretten · Landsrettens kendelse om tilbagetagelse af bil 15.08.2008 Byretten · Civil sag om ejerskab til beslaglagte smykker trods overskridelse af frist i landsretskendelse 29.06.2021 Procesbevillingsnævnet · Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om vindikation eller ekstinktion af leaset hjullæsser solgt via maskinforhandler 26.02.2026		

§ 12 Sammenfatning: to spor, én fælles god tros-standard

Praksis tegner et billede af to modsatrettede udgangspunkter, der mødes i den samme konkrete vurdering.

Løsøresporet hviler på vindikation. Der findes ingen almindelig regel om godtroserhvervelse, ekstinktionshjemlerne er lovbestemte og snævre (omsætningsgældsbreve, negotiable pantebreve, registerbaserede rettigheder), og selv når de almindelige ekstinktionsbetingelser er opfyldt, kræves der noget yderligere hos den oprindelige ejer – betydelig uforsigtighed, passivitet eller skabt legitimation – før udgangspunktet fraviges, jf. **25/34745**. Den kommende højsteretsafgørelse i sagen bliver områdets vigtigste pejlemærke.

Ejendomssporet hviler på tinglysning. Utinglyste rettigheder fortrænges – men kun af en ret, der selv er tinglyst, og kun til fordel for en erhverver i god tro efter **tinglysningsloven § 5**. I praksis er det næsten altid god troen, der afgør sagen, og den falder på synbare forhold (**BS-41762/2019-HJR**), på tilsidesat undersøgelsespligt (**BS-10414/2021-VLR**) eller på personsammenfald (**BS-24771/2022-ALB**). Hævd har sin egen spærre i 2-årsfristen efter **§ 26, stk. 1**, hvis rækkevidde nu prøves ved Højesteret i **25/28444**.

Registrerede løsøreaktiver – først og fremmest motorkøretøjer – udgør et hybridfelt, hvor tinglysningslovens ekstinktionslogik er overført til løsøret. Et tinglyst ejendomsforbehold i bilbogen kan ikke ekstingveres af en godtroende køber, jf. [§ 42 d, stk. 1](#), og køberen bærer risikoen for det solgte over for kreditor, uanset at genstanden er stjålet eller ulovligt videresolgt af tredjemand ([BS-2651/2017-OLR](#), [BS-305/2019-VLR](#), [BS-35/2022-HJR](#)).

Tværgående gælder fire operationelle pointer:

- **God tro er en dobbeltstandard** – hverken viden eller grov uagtsom uvidenhed; og god troen skal bestå på det retligt afgørende tidspunkt (anmeldelse til tinglysning).
- **Rådgivere identificeres med erhververen**, og et registeropslag (tingbog, bilbog, ejendomsdatarapport) er den forventede minimumsundersøgelse.
- **Bevisbyrden er ofte reelt afgørende**, særligt i separatistsager om uregistreret løsøre, hvor registreringsforhold og dokumenterede pengestrømme fra uafhængig tredjepart bærer kravet.
- **Ekstinktion er udelukket i kernetilfældene**: tyvekoster og røvede genstande (DL 6-17-5), falsk og forfalskning, voldelig tvang samt umyndighed ([gældsbrevsloven § 17](#), [tinglysningsloven § 27, stk. 1](#)).

Oversigten dækker den tværgående, almene lære. Den servitutspecifikke mekanik behandles under [servitutter og tinglysning](#), pantestiftelse og prioritet under [panteret – stiftelse, sikringsakt og prioritet](#), tvangsauktionens forløb under [tvangssalg af fast ejendom](#), og de tidsmæssige begrænsninger af rettighedshåndhævelse under [retsfortabende passivitet](#) og [forældelse af pengekrav](#).

LOV	Danske Lov § 6-17-5	Gældsbrevsloven § 17	Tinglysningsloven § 5
	Tinglysningsloven § 26, stk. 1	Tinglysningsloven § 27, stk. 1	Tinglysningsloven § 42d, stk. 1
PRAKSIS	Højesteret · Højesteret: Anvendelse af kreditaftalelovens § 42, stk. 2, afskærer efterfølgende anvendelse af § 41 Højesteret · Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævd ved ejendomskøb Landsretten · Vejret og god tro ved tinglysning - Landsrettens stadfæstelse af byrettdom Landsretten · Nordea Finans Danmark A/S vs. Debitor: Hjemvisning til fogedretten for udlæg trods vindikation hos tredjemand Landsretten · Udlæg for restgæld hos forbruger efter ulovligt videresalg af bil med ejendomsforbehold Byretten · Hævdret over indkørsel og parkeringsareal fastslået ved Retten i Aalborg Procesbevillingsnævnet · Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om vindikation eller ekstinktion af leaset hjullæsser solgt via maskinforhandler Procesbevillingsnævnet · Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om ekstinktion af hævdunden ret efter tinglysningslovens § 26 ved køb af ejendom i god tro		
			11.05.2023 12.05.2020 22.10.2021 03.09.2019 23.01.2018 14.06.2024 26.02.2026 19.12.2025

REFERENCE Lovgrundlag

8 paragraffer

Danske Lov § 6-17-5	Gældsbrevsloven § 14
Gældsbrevsloven § 15	Kreditaftaleloven § 42 stk. 2
Tinglysningsloven § 1 stk. 1-2	Tinglysningsloven § 5
Tinglysningsloven § 26 stk. 1	Tinglysningsloven § 42d stk. 1

MATERIALE Citerede afgørelser

30 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

6

11.05.2023	Højesteret: Anvendelse af kreditaftalelovens § 42, stk. 2, afskærer efterfølgende anvendelse af § 41	3215-3818
05.01.2023	Højesterets afgørelse om tvangsauktion i haveforening: Vedtægternes regler om maksimalpris og venteliste skal respekteres	2621-3122
22.11.2021	Højesterets afgørelse om ejendomshævd og betydningen af brugstilladelser ved overskridelse af skel	bs-58843-2019-hjr
12.05.2020	Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævd ved ejendomskøb	bs-41762-2019-hjr
17.01.2020	Højesterets dom om restkrav efter tilbagetagelse af bil med ejendomsforbehold i et dødsbo	bs-39568-2019-hjr
12.02.2019	Prioritering af ældre panteret over senere stiftet tilbageholdsret vedrørende opstaldning og træning af hest	bs-15394-2018-hjr

EU-DOMSTOLEN · EUROPÆISK DOMSTOL

1

29.01.2026	Gensidig anerkendelse af konfiskationsafgørelser og beskyttelse af godtroende panthavere som tredjemand	C-562/24
------------	---	----------

LANDSRETTEEN · ANKEINSTANS

8

06.10.2025	Ejendomshævd på indkørsel – Vestre Landsret stadfæster dom om vundet hævd og tinglysningslovens 2-årsfrist	10548-12445
14.03.2025	Landsretten afviste sag om ejendomsret til bil på grund af manglende værneting i Danmark	9911-11595
12.12.2022	Bedrageri ved salg af bil med tinglyst restgæld - Betinget fængselsstraf stadfæstet i landsretten	S-382-22
22.10.2021	Vejret og god tro ved tinglysning - Landsrettens stadfæstelse af byrettdom	1083-1307
03.09.2019	Nordea Finans Danmark A/S vs. Debitor: Hjemvisning til fogedretten for udlæg trods vindikation hos tredjemand	689-784
23.01.2018	Udlæg for restgæld hos forbruger efter ulovligt videresalg af bil med ejendomsforbehold	6808-8177
14.01.2013	Østre Landsrets kendelse om opretholdelse af beslaglæggelse af personbil fravendt ved røveri	1255-1513
15.08.2008	Landsrettens kendelse om tilbagetagelse af bil	1364-1651

SØ- OG HANDELSRETTEEN · SPECIALRET

3

24.05.2016	Dom om separatistkrav i konkursbo: Bevisbyrde for ejendomsret til køretøjer og maskiner	P-7-15, P-8-15, P-9-15
------------	---	------------------------

08.08.2008 Sag om forkøbsret til ejendomsanpart over for konkursbo og ekstinktion efter Tinglysningsloven P-19-07

09.04.2008 Tvist om ejendomsret til fast ejendom efter bodeling og konkurs P-14-06

BYRETTE · FØRSTE INSTANS 6

14.06.2024 Hævdret over indkørsel og parkeringsareal fastslået ved Retten i Aalborg 10455-12311

30.03.2023 Afgørelse om gyldighed af aftale om findeløn for stjålne sølvgenstande 3785-4554

29.06.2021 Civil sag om ejerskab til beslaglagte smykker trods overskridelse af frist i landsretskendelse 2305-2744

29.01.2021 Foreløbigt forbud mod byggeri baseret på ældre tilstandsservitut 140-162

20.10.2020 Afgørelse om tilbagelevering af hund i Retten i Randers 97-111

28.11.2011 Vejret og hævd - Afvisning af vejrettighed mellem naboejendomme 654-746

PARKERINGSKLAGE ÆVN · NÆVN / KLAGEINSTANS 3

03.12.2024 Tvist om observationstid og fejlagtig områdekode ved DSB Banegården i Aarhus park-4554

19.09.2023 Tvist om kontrolafgift for fejlagtigt udfyldt gæstekort udleveret af tredjepart park-3122

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

PROCESBEVILLINGSNÆVN · NÆVN / KLAGEINSTANS 2

26.02.2026 Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om vindikation eller ekstinktion af leaset hjullæsser solgt via maskinforhandler 25/34745

19.12.2025 Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om ekstinktion af hævdvunden ret efter tinglysningslovens § 26 ved køb af ejendom i god tro 25/28444

ANKENÆVN FOR FORSIKRING · NÆVN / KLAGEINSTANS 1

01.11.2023 Afslag på retshjælp til fogedsag om udlevering af bil med ejendomsforbehold 100266