

# SKAL MIT EJERSKAB TIL KOLONIHAVEHUSET TINGLYSES?



Et blad i tingbogen er en slags registreringsattest på huset, som viser, hvem der ejer huset, og om der er pant i huset.

**N**år man køber et kolonihavehus, er der normalt ikke krav om, at ejerskabet skal tinglyses. Dermed adskiller disse køb sig fra køb af hus, sommerhus eller ejerlejlighed. Kolonihavehuse kan således skifte ejer mange gange, uden at disse ejerskifter registreres andre steder end i købsaftalerne.

## Tinglysning ved finansiering af køb

Det er som oftest først, når en køber får brug for at optage lån til finansiering af købet, og banken forlanger sikkerhed i form af et pantebrev, at køber skal have tinglyst sit ejerskab (adkomst) til huset. Når adkomsten er tinglyst, kan pantebrevet tinglyses på huset, og banken har fået den fornødne sikkerhed.

Når der først én gang er tinglyst adkomst på huset til en ejer, skal alle kommende ejere af huset også tinglyse deres adkomst selv om disse ejere ikke har noget at bruge denne registrering til. Det er først, når huset rives ned, at adkomsten slettes i tingbogen.

## Kontroller om huset er tinglyst

Vi vil derfor kraftigt opfordre til, at særligt købere, men også alle ejere, af kolonihavehuse går ind på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk) og undersøger, om der er tinglyst noget på netop deres hus. Dette skal du gøre i tre forskellige situationer.

### 1) Første gang der tinglyses adkomst

Hvis der aldrig er blevet tinglyst adkomst på huset, og køber har behov for dette, skal køber kontakte en landinspektør, som skal placere huset på grunden. Herefter oprettes et såkaldt underblad til den samlede haveforenings blad i tingbogen. Dette skyldes, at der er tale om huse på lejet jord, hvor havelodderne ikke er selvstændigt matrikulerede.

### 2) Der er tinglyst adkomst til nuværende ejer

Køber skal sørge for at få tinglyst et skøde, som giver ham eller hende adkomst til huset. Dette sker digitalt og som regel relativt hurtigt. Køber kan få hjælp til tinglysningen hos en advokat eller anden boligrådgiver. Kolonihaveforbundet tilbyder at stå for tinglysning af skøder i de ovennævnte situationer. Vi tager kr. 1.875,00 i honorar inklusive moms. Hertil kommer tinglysningsafgiften. Kontakt os på [jura@kolonihave.dk](mailto:jura@kolonihave.dk).

### 3) Der er tinglyst adkomst til en anden end den nuværende ejer

Her er det nødvendigt for den nuværende ejer at få bragt adkomsten i tingbogen i orden således, at han eller hun selv ender med at stå som ejer. Det kan være en lang og dyr proces, især hvis den registrerede adkomst ligger

langt tilbage, og ejer ikke kan få kontakt til den registrerede ejer og eventuelle mellemliggende ejere. I nogle tilfælde kan der være dødsboer involveret, hvor arvingerne skal kontaktes og boet skal genåbnes, for at tinglysning kan gennemføres. Det er den nuværende ejers ansvar at sørge for, at adkomsten til den nuværende ejer genoprettes i tingbogen og at betale omkostningerne til det. Er der mellemliggende ejere, bør omkostningerne fordeles imellem de pågældende ejere, hvis der i øvrigt kan opnås enighed om det. Hvis kæden af ejerforhold op til nuværende ejer kan etableres, og de nødvendige oplysninger kan fremskaffes, kan tinglysning som regel gennemføres med begrænsede omkostninger. Kan det af den ene eller anden grund ikke lade sig gøre at gennemføre tinglysning, må den nuværende ejer kontakte en advokat og få hjælp til at opnå ejendomsdom.

## Tingbogen viser om der er gæld i huset

Udover ejerskabet viser tingbogen, om der er gæld i huset. Til tider har godtroende købere af kolonihavehuse efter købet konstateret, at huset er behæftet med et tinglyst lån optaget af den tidligere ejer. Hvis den tidligere ejer ikke betaler ydelserne på lånet, kan den nye ejer risikere, at långiver gør udlæg i huset for den tilbageværende gæld. Efter udlægget kan långiveren kræve huset solgt for at få dækket sit krav.

Er der tinglyst pant til en tidligere ejer, skal pantet aflyses med den registrerede ejers hjælp og for dennes regning. Kan dette ikke lade sig gøre, er nuværende ejer henvist til at få det mortificeret via en advokat.