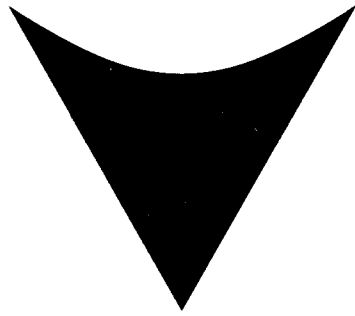


Anja Olsen



[www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk)

[www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk)

[www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk)

[www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk)

DIGITAL  
**TINGLYSNING**  
I PRAKSIS

– en guide til den digitale tingbog

THOMSON REUTERS

Maiken Olsen  
*Digital tinglysning i praksis – en guide til den digitale tingbog*  
1. udgave/1. oplag  
Forlaget Thomson A/S, København 2008

ISBN 978 87 619 1997 7

Omslag: Torben Lundsted, Korsør  
Sats: BureauAppoint, Randers  
Tryk: AKA Print A/S, Århus

Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse  
af denne bog eller dele af den er ikke tilladt  
ifølge gældende dansk lov om ophavsret.  
Alle rettigheder forbeholdes.

## Forord

Ved regeringens vedtagelse 8. juni 2006 af lov nr. 539 om digital tinglysning, blev der taget et stort trin fremad for digital forvaltning i Danmark.

Bogen giver et detaljeret overblik – juridisk og praktisk – over den nye digitale tinglysningsordning som loven indfører og, hvor tinglysning fremover skal foretages via Internettet.

Bogen kan læses, både som generel information om digital tinglysning og kan tillige fungere som opslagsværk, når læseren har brug for information eller vejledning i forbindelse med tinglysning.

Det nye IT-system er tænkt udviklet således, at selv komplekse tinglysningsituationer i størst muligt omfang forenkles mest muligt. Internet-portalen skal kunne anvendes af alle. Ved bogens gennemgang af tinglysning via Internet-portalen, tages udgangspunkt i de mest almindelige typer af tinglysningsdokumenter (endeligt skøde på almindelig parcelejendom, skifteretsattest og tinglysning af nyt ejerpantebrev med underpantsætning). Digital tinglysning af disse dokumenter beskrives i bogens hovedkapitler 11-15, hvorfra læseren via korte henvisninger guides hen til en særskilt beskrivelse af de mere atypiske typer af tinglysningsdokumenter (skøde på landbrugsejendom osv.).

Bogen beskriver, hvordan det nye IT-system forventes at fungere. Læseren er dog acceptere, at layout og indhold i de viste skærbilleder kan vise sig at være noget anderledes i det nye IT-system, end det som vises i bogen. Årsagen her til er, at bogen er udarbejdet mange måneder før idriftsættelsen af IT-systemet og måneder er lang tid i forbindelse med udvikling af IT. Den baglæggende tankegang for designet og udvikling af Internet-portalen er dog grundlæggende, at de informationer, der fremgår af de forskellige afsnit, under alle omstændigheder forventes at være til hjælp for læseren. En rettidig og omhyggelig tilrettelæggelse af de nye arbejdsrutiner og forretningsgange, vil være afgørende for, hvor vellykket overgangen til digital tinglysning vil blive for den enkelte bruger af tinglysningen. En stor tak til advokat Susanne Graffmann, Advodan, Køge, for hendes råd og vejledning i forbindelse med bogens udarbejdelse.

# Indholdsfortegnelse

Forord.....	5
<b>1 Introduktion.....</b>	<b>17</b>
<b>2 Lovgrundlag og forarbejder .....</b>	<b>19</b>
2.1 Samfundsmæssige konsekvenser af Digital Tinglysning.....	21
2.2 Digital forvaltning .....	22
<b>3 Initiativer i andre lande .....</b>	<b>23</b>
3.1 Sverige.....	23
3.2 Norge .....	26
<b>4 Digital Tinglysning i Danmark .....</b>	<b>29</b>
<b>5 Hvilke komponenter vil den digitale tingbog indeholde? .....</b>	<b>30</b>
<b>6 Internetadgang til den digitale tingbog .....</b>	<b>32</b>
6.1 Gangen i Internettinglysning .....	34
6.2 De digitale tinglysningsdokumenter .....	36
<b>7 Tinglysningsmotoren.....</b>	<b>38</b>
<b>8 Integration til andre datasystemer .....</b>	<b>39</b>
8.1 Netværksdataprincippet.....	39
8.2 Integration til eksterne edb-leverandører .....	40
8.3 Tingbogens aflevering af data til andre myndigheder .....	41
8.3.1 Oplysninger om ejerskifte m.v. til kommunerne .....	42
8.3.2 Aflevering af oplysninger om ejerskifte til SKAT .....	42
8.3.3 Ejerskifte af landbrugsejendomme .....	42
<b>9 Den digitale tingbog – e-akten .....</b>	<b>43</b>
<b>10 Systemopkobling mellem tingbogen og brugernes edb-systemer... ..</b>	<b>44</b>

**Gennemgang af udvalgte funktioner i internetadgangen**

til den digitale tingbog ..... 46

**Gennemgang af opslag på oplysninger i den digitale tingbog.** .... 47

12.1	Login	49
12.1.1	Hvornår skal man være logget på?	49
12.2	Forespørgsel i tingbogen (opslag)	50
12.2.1	Valg af type/r af oplysninger om fast ejendom	51
12.2.2	Uofficielt opslag eller officiel tingbogsattest	51
12.2.3	Opslag på et konkret tinglysningsdokument	52
12.2.4	Tingbogen viser alene aktuelle oplysninger	52
12.3	Opslag på fast ejendom	52
12.3.1	Søgning via ejendommens adresse	53
12.3.2	Søgning via ejendommens landsejerlav og matrikelnummer	54
12.3.3	Hvad, hvis ejendommen består af flere landsejerlavsnavne med tilhørende matrikelnumre?	55
12.3.4	Angivelse af ejendomstype	55
12.3.5	Søgning via ejendommens BBR-nummer	56
12.3.6	Fjernelse af fremsøgt ejendom	56
12.4	Visning af opslag	57
12.4.1	Yderligere detaljer for en tinglyst rettighed	58
12.4.2	Tinglyste påtegninger på tinglyst rettighed	60
12.4.3	Visning af hele det tinglyste dokument	61
12.4.4	Opslag i tingbogen bliver lagt som dokument i »Mine udskrifter«	61

**Internet-tinglysning af et skøde på en almindelig ejendom.** .... 62

13.1	Hjælpefunktioner	65
13.1.1	Guidelines	65
13.1.2	Advarselsikoner og hjælpetekster	65
13.2	Anmelderinformation	65
13.3	Anmelderoplysninger	68
13.3.1	Anden anmelder	68
13.4	Angivelse af oplysninger om ejendom	69
13.4.1	Ejendommens stamoplysninger	71
13.4.2	Ejendomsnoteringer	73
13.5	Hvilken type af handel foreligger?	74
13.5.1	Ejendommens anvendelse (ejendomskategori)	75

13.7.2	Visning af ejerandele i brøk eller procent	80
13.7.3	Angivelse af sælgers ejerandel af ejendommen	81
13.7.4	Sælger fremgår ikke af tingbogens oplysninger	82
13.7.5	Oplysninger om køber/ne	82
13.7.6	Angivelse af købernes ejerandele	83
13.8	Handelens økonomiske vilkår	84
13.8.1	Overtagelsesdato	86
13.8.2	Dato for eventuel købsaftale	86
13.9	Købesummen	87
13.9.1	Arv og gave	87
13.9.2	Overtagne restancer af skatter og afgifter	87
13.9.3	Servitutter	87
13.9.4	Beløb til anlægsbidrag	88
13.9.5	Poster, der hører til uden for købesummen	88
13.9.6	Købesum i udenlandsk valuta	90
13.10	Tinglyste hæftelser og angivelse af respekt heraf	90
13.11	Tinglyste servitutter og angivelse af respekt heraf	92
13.12	Skødetekst	93
13.13	Beregning af tinglysningsafgift	95
13.14	Købesum/pant er i anden valuta end danske kroner	96
13.15	Information til Tinglysningsretten	99

**14 Tinglysning af skifteretsattest.** .... 102

14.1	Skifteret, sagsnummer og dødsdato	104
14.2	Skifteform	104
14.2.1	Skifteretsattesten skal lægges i bilagsbanken	104
14.3	Fremtidig ejer af afdødes ejendom	104
14.3.1	Efterlevende ægtefælle som ny ejer	105
14.3.2	Flere (men ikke alle) arvinger i boet skal være ejere	107
14.4	Arveudlægsskøder	107
14.4.1	Dødsboet som ny ejer	108
14.4.2	Videreoverdragelse af ejendommen er sket	108
14.5	Tinglysningsafgift m.v. ved skifteretsattest	108

**15 Tinglysning af ejerpantebrev med underpantætning til bank.** ... 109

15.1	Pantebrevstyper	109
15.1.1	Hvad er et ejerpantebrev?	110
15.2	Pantebrevsformular	110
15.3	Panteretten	111



22	<b>Fuldmagtordningen</b> .....	194			
22.1	Fuldmagt til blot eller .....	195			
22.2	Fuldmagter fra private personer .....	196			
22.2.1	Almindelige som fuldmagtsgiver .....	196			
22.2.2	Fuldmagter fra personer under værgemål .....	197			
22.2.3	Fuldmagter fra andre grupper af svækkede eller særligt personer .....	198			
22.3	Fuldmagter fra virksomheder m.v. ....	200			
22.3.1	Prokurister .....	201			
22.4	Fuldmagter fra virksomheder etc. ny autorisationsordning ..	202			
22.4.1	Selskabskontrahering .....	202			
22.4.2	Selskaber under stiftelse .....	203			
22.4.3	Selskaber under tvangsopløsning .....	204			
22.5	Lovpligtige erklæringer afgivet i henhold til fuldmagt .....	205			
22.6	Tinglysning på grundlag af en forventet fuldmagt .....	205			
22.7	Papirbaserede eller digitale fuldmagter .....	206			
22.8	Vitterlighedsvidner .....	208			
22.8.1	Hvad skriver vitterlighedsvidnerne under på? .....	209			
22.8.2	Hvem kan være vitterlighedsvidne? .....	210			
22.9	Tilbagekaldelse af fuldmagter i den digitale tingbog .....	211			
22.10	Engangsfuldmagter .....	212			
22.11	Hvem kan få en fuldmagt? .....	212			
23	<b>Anmelderordningen</b> .....	213			
23.1	Hvilke dokumenter kan tinglyses via autorisationsordningen? .....	214			
23.2	Hvad skal anmelderen påse? .....	216			
23.3	Hvem kan blive autoriseret som anmelder? .....	218			
23.3.1	Positivlisten .....	219			
23.3.2	Øvrige ansøgere .....	219			
23.4	Hvilke krav skal en ansøger opfylde? .....	220			
23.4.1	Generelle krav til ansøgerens virksomhed .....	220			
23.5	Krav til sikkerhedsstillelse .....	221			
23.6	Erstatningsansvar .....	222			
23.6.1	Sikkerhedsstillelse og dennes karakter .....	223			
23.6.2	Krav til øvrige typer af anmeldere .....	224			
23.7	Differentieret autorisation .....	225			
23.8	Tilbagekaldelse af autorisation .....	226			
24.1.2	Opslag i forbindelse med system/systemtinglysning og mulighederne for refusion af opslagsafgift .....	228			
24.1.3	Kreditkundeordningen .....	229			
24.2	Brevafgiften .....	229			
24.3	Tinglysningsafgifter .....	230			
24.4	Storkundeordningen .....	231			
25	<b>Tinglysningsmæssige nyheder</b> .....	233			
25.1	Hvad skal et digitalt dokument indeholde? .....	233			
25.2	Bilagsbanken .....	234			
25.3	Dagbogsprincippet forlades .....	235			
25.3.1	Ny køfunktion .....	236			
25.4	Den kommunale ejendomsværdipåtegning forsvinder .....	236			
25.5	Det kommunale salgssindberetningsskema udgår .....	237			
25.6	Prøvetinglysning .....	238			
25.7	Egne brugerformularer .....	238			
25.8	Abonnement på oplysninger fra tingbogen .....	239			
25.8.1	Automatisk annullation af retsanmærkninger .....	241			
25.9	Tinglysningsgenparten forsvinder .....	241			
25.10	Indførelse af »minimaldokumenter« .....	242			
25.11	Tinglysning af underpant og indbrudspant .....	242			
25.11.1	Indbrudspantebreve .....	244			
25.12	Tinglysning af transport af pantebreve og udlæg .....	246			
25.13	Tinglysning af andre væsentlige ændringer i vilkår m.v. for pantsætning .....	246			
25.14	Tinglysning af afgørelser og beslutninger, truffet af domstolene .....	247			
25.15	Offentligretlige servitutter skal udfases af tingbogen .....	250			
25.15.1	PlansystemDK .....	250			
25.16	Tidsbegrænsning af servitutter .....	252			
25.17	Angivelse af herskende og tjenende ejendom .....	252			
25.18	(Utinglyst) transport af skøde .....	253			
25.19	Dokumenter kan kun tinglyses i én egenskab .....	254			
26	<b>Hvad vil digitaliseringen betyde for anmelderne?</b> .....	255			
26.1	Behov for nye arbejdsgange .....	255			
26.1.1	Hvis advokaten er køberrepræsentant i en ejendomshandel .....	256			

6	Formværditingsoppgaven med pantebreve .....	261
10	Den automatiske prøvning .....	265
	10.1 Den automatiske kontrol .....	267
	10.2 Formelle mangler for avinder .....	267
	10.3 Andre mangler mundtligt .....	268
11	Hvornår udtages dokumenter til sagsbehandling hos Tinglysningsetaten .....	269
10	Den videre udvælgelse .....	271
	10.1 Stedfæstelse af servitutter og bygninger på lejet grund .....	271
	10.1.1 <i>Stedfæstelse og stedfæstelse af allerede             tinglyste servitutter</i> .....	276
	10.1.2 <i>Stedfæstelse af eksisterende servitutter ved             udstyknin og øvrige matrikulære ændringer</i> .....	278
	10.1.3 <i>Fordeling af allerede stedfæstede servitutter             ved matrikulære ændringer</i> .....	279
	10.1.4 <i>Forespørgsler på stedfæstede servitutter og             bygninger, når ejendomsforholdene senere             har ændret sig</i> .....	279
	10.1.5 <i>Stedfæstelse af bygninger på lejet grund</i> .....	279
	10.2 Tidshorizonten for stedfæstelse af servitutter og bygninger på lejet grund .....	280
	10.3 Erhvervsreglerne i lov om landbrugsejendomme indarbejdes i processen .....	280
	10.4 Digitalisering med visse undtagelser .....	281
	<b>Bilag 1 – Overgangsordninger</b> .....	283
	<b>Bilag 2 – Oversigt over tinglysningsdokumenter, der altid     udtages til manuel sagsbehandling i Ejendomsbogen</b> .....	286
	<b>Bilag 3 – Oversigt over tinglysningsdokumenter, der     udarbejdes af domstolene samt angivelse af, hvem     der har ansvaret for tinglysning</b> .....	287
	<b>Bilag 4 – Foreløbig oversigt over dokumenter der enten skal     fremsendes til Tinglysningsetaten i original, eller</b>	

<b>    oversigt over figurer</b> .....	317
<b>    Ejendomsregister</b> .....	321
<b>    Tomaregister</b> .....	329
<b>    Landregister</b> .....	331

Regeringen vedtog i juni 2006 loven om digital tinglysning. Bogen giver et detaljeret overblik – både juridisk og praktisk – over den nye digitale tinglysningsordning, som loven indfører, hvilket indebærer at tinglysning fremover skal foretages via Internettet.

Bogen beskriver blandt andet, hvordan man får adgang til digitale oplysninger om fast ejendom, hvordan man anmelder digitale dokumenter om ejerforhold, pant m.v. vedrørende fast ejendom samt de juridiske forudsætninger for indførelsen samt anvendelsen af det nye digitale tinglysningssystem.

Bogen kan læses som generel information om digital tinglysning, men kan også fungere som opslagsværk for læsere, der har brug for information eller vejledning i forbindelse med opslag af oplysninger eller tinglysning.

Bogen retter sig især mod personer, der i et eller andet omfang ekspederer dokumenter til tinglysning; f.eks. advokater, advokatsekretærer, medarbejdere hos realkredit- og pengeinstitutter, kommuner og regioner, ejendomsmæglere og landbrugskonsulenter.

Bogen kan også med fordel læses af private personer, der ønsker vejledning og gode råd i forbindelse med foretagelse af søgning af tingbogsoplysninger eller ved udformning og fremsendelse af digitale tinglysningsdokumenter.

Forfatteren er chefkonsulent Anja Olsen, Domstolsstyrelsen, der var medlem af Justitsministeriets Tinglysningsudvalg ved afgivelsen af en af udvalgets delbetænkninger. Hun har deltaget i styrelsens arbejde med design og udvikling af den digitale tingbog, og som ansat ved Danmarks Domstole og ansvarlig for tinglysningsafdelingen ved en lang række sjællandske embeder, har hun oparbejdet en stor erfaring med tinglysning.

**FORLAGET THOMSON**

ISBN 978-87-619-1997-7



9 788761 919977