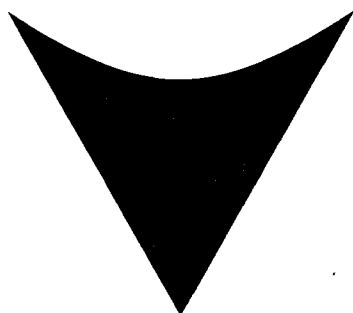


Anja Olsen



www.tinglysning.dk

www.tinglysning.dk

www.tinglysning.dk

www.tinglysning.dk

www.tinglysning.dk

2. ► udgave

TINGLYSNING

– en guide til den digitale tingbog

|||| KARNOV
GROUP

Anja Olsen
Digital tinglysning i praksis – en guide til den digitale tingbog
1. udgave/1. oplag
Karnov Group Denmark A/S, København 2012

ISBN 978 87 619 3238 9

Udsalg: Torben Lundsted, Korsør
Forlag og tryk: AKAPRINT a/s, Århus

Elektronisk, 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 skridt fremad for digitaliseringen i offentligt regi i Danmark. Den 8. september 2009 blev digital tinglysning en realitet, men succéen udeblev i første omgang. Det viste sig, at der var problemer med dele af funktionaliteten i systemet og med manglende information om forretningsgangen for digital tinglysning. Mange brugere oplevede opstartsproblemer, der i stort omfang blev beskrevet i pressen.

Den hårde fødsel kan imidlertid ikke skygges for, at systemet nu er i drift og at mange brugere er glade for den nemme adgang til tinglysningsoplysningerne og for mulighederne for digitale anmeldelser.

Tinglysningssystemet er første forsøg på at digitalisere et mere komplekst lovområde. Derved er der opstået nye udfordringer for brugerne og for Tinglysningsretten, da kombinationen af edb og jura ikke altid fungerer optimalt. Det er ikke uden problemer, at få konverteret den erfaring og praksis som hidtil har været anvendt i papirtinglysningen til den nye digitale ordning og i nogle tilfælde passer systemet ikke til de juridiske regler, der gælder for et område. Der tænkes her f.eks. på tinglysning af vedtægter for ejerforeninger.

Forud for udarbejdelsen af denne 2. reviderede udgave, har jeg været i kontakt med en række af mine kursister for mere præcist at sætte fingeren på, hvor det halter med forståelsen for den forretningsmæssige anvendelse af systemet eller omvendt, hvor systemet mangler forståelse for den forretningsmæssige arbejdsgang. De forskellige tinglysningssituationer, der gennemgås, er udvalgt på grundlag af de tilbagemeldinger, der er fremkommet.

Bogen er udarbejdet som en praktisk håndbog for professionelle brugere af tinglysningssystemet. Den er fuldstændig revideret med deadline ultimo januar 2012. Bogen omfatter tinglysning af digitale dokumenter i alle fire tingbøger og ny retspraksis fra Vestre Landsret, både trykte og utrykte afgørelser, er indarbejdet i de enkelte afsnit af bogen.

En stor tak til Søren Sørup Hansen, præsident ved Tinglysningsretten, for hans store tålmodighed med mine spørgsmål til de tekniske og juridiske krav til digitale anmeldelser. Endvidere en stor tak til både advokat Susanne Graffmann, og advokatsekretær Helle Hindborg, begge Advodan, Køge, for deres råd, vejledning og bistand i forbindelse med bogens udarbejdelse.

Anja Olsen
Februar 2012

Indholdsfortegnelse

ord.....	5
Introduktion til tinglysning	17
Digital Tinglysning – lovgrundlag og forarbejder	19
2.1 Nyt lovgrundlag.....	20
2.1.1 Tinglysningsretten.....	22
Digital Tinglysning i Danmark	24
3.1 Idriftsættelsen af den digitale tingbog.....	25
Hvilke komponenter indeholder den digitale tingbog?	28
4.1 Internetadgang til den digitale tingbog.....	29
4.2 Integration til andre datasystemer.....	30
4.3 Tingbogens aflevering af data til andre myndigheder.....	32
Gennemgang af udvalgte funktioner i den digitale tingbog	34
Opslag af oplysninger i de digitale tingbøger	36
6.1 Login – Hvornår skal man være logget på?.....	37
Opslag i tingbogen over fast ejendom	39
7.1 De forskellige typer af forespørgsler i tingbogen.....	39
7.1.1 Tingbogsoplysninger om fast ejendom.....	40
7.1.2 Søgning via ejendommens adresse.....	40
7.1.3 Søgning via ejendommens landsejerlav og matr.nr.....	41
7.1.3.1 Hvad, hvis ejendommen består af flere landsejerlavsnavne med tilhørende matr.nr. . .	42
7.1.3.2 Angivelse af ejendomstype.....	42
7.1.4 Søgning via ejendommens BBR-nummer.....	43
7.2 Oplysningstyper om fast ejendom.....	43
7.2.1 Uofficielt opslag eller officiel tingbogsattest.....	44
7.3 Visning af opslag.....	45
7.3.1 Tingbogen viser alene aktuelle oplysninger.....	47
7.3.2 Hvad kan man ikke se i et tingbogsopslag?.....	47

7.3.3 Opslag i tingbogen bliver lagt som dokument i »Mine udskrifter«.....	48
7.4 Forespørgsel i bilagsbanken.....	48
7.5 Visning af opslag på virksomhed.....	50
7.6 Opslag i den indskannede akt, efter dokument, tinglyst før overgangen til digital tinglysning.....	51
7.6.1 Hvordan finder jeg et filnavn?.....	52
7.6.2 Filnavn for ejendommens akt.....	52
7.6.3 Hvordan kan man finde frem til et dokument, der ikke er i den indskannede akt?.....	53
7.6.3.1 Er der angivet tillægstekst i tingbogen ud for dokumentet?.....	53
7.6.3.2 Er servituten tinglyst på andre ejendomme? .	54
7.6.3.3 Er der tale om en »serieservitut«?.....	54
7.6.3.4 Hvor kommer ejendommen fra?.....	54
7.6.3.5 Kan det originale dokument lokaliseres?	55
7.7 Visning af digitalt tinglyste dokumenter.....	55
7.8 Hvordan kan man se digitalt tinglyste påtegninger?.....	56
8 Opslag i bilbogen	59
9 Opslag i personbogen	62
10 Opslag i Andelsboligbogen	64
11 Digital tinglysning af skøde	66
11.1 Hvad skal et digitalt dokument indeholde?.....	69
11.2 Hjælpefunktioner.....	71
11.2.1 Gennemgående taster og genvejstaster.....	71
11.2.2 Guidelines.....	71
11.2.3 Advarselsikoner og hjælpetekster.....	72
11.3 Anmelderinformation.....	72
11.3.1 Anden anmelder.....	74
11.3.2 Kladder.....	74
11.4 Angivelse af oplysninger om ejendom.....	74
11.4.1 Ejendommens stamoplysninger.....	77
11.4.2 Ejendomsnoteringer.....	78
11.5 Hvilken type af handel foreligger?.....	78
11.5.1 Ejendommens anvendelse.....	79
11.5.2 Ejendomskategori.....	79
11.6 Oplysning om bygningsforhold.....	81
11.7 Oplysninger om handelens parter.....	81

11.7.1	Oplysninger om sælger	82	11.16	Erklæringskatalog for ejerskifte	113
11.7.1.1	Oplysning om sælgers CPR /CVR nummer	82	11.17	Angivelse af roller	122
11.7.2	Sælger fremgår ikke af tingbogen	82	11.18	Underskriftsmåder	124
11.7.3	Enkeltmandsvirksomheder	83	11.18.1	Underskriftsmappen	124
11.7.4	Interessentskaber	84	11.18.2	Underskrift ved fuldmagt	126
11.7.5	Almene boligorganisationer	86	11.18.3	Underskrift ved anmelderordning	127
11.7.6	Sælger har ikke et dansk CPR-/CVR-nummer	86	11.18.4	Roller, der ikke skal underskrive	127
11.7.7	Angivelse af sælgers ejerandel af ejendommen	87	11.18.5	Udløbsdato for dokumenter i underskriftsmappen og underskriftskvittering	129
11.7.7.1	Eksempler på angivelse af andel	88	11.18.6	Underskrifter på anmeldelsen kan fortrydes	129
11.7.7.2	Salg af delareal/er	89	11.19	Prøvetinglysning	130
11.7.8	Oplysninger om køber	89	11.20	Hvad kan man gøre, hvis en part ikke vil signere eller har tilbagekaldt sin fuldmagt?	131
11.7.8.1	Køber har dansk CPR-/CVR-nummer, men bor i udlandet?	90	11.21	Afsendelse til underskriftsmappen	132
11.7.8.2	Køber har ikke og kan ikke få CPR-/CVR-nummer	90	12 Tinglysning af skifteretsattest	133	
11.7.9	Angivelse af købernes ejerandele	91	12.1	Skifteret, sagsnummer og dødsdato	134
11.8	Handelens økonomiske vilkår m.v.	92	12.2	Skifteform	134
11.8.1	Overtagelsesdato	93	12.3	Fremtidig ejer af afdødes ejendom	135
11.8.2	Dato for eventuel købsaftale	94	12.3.1	Flere (men ikke alle) arvinger i boet skal være ejere	135
11.8.3	Købesummen	95	12.3.1.1	Arveudlægsskøder	136
11.8.3.1	Arv og gave	96	12.3.2	Dødsboet som ny ejer	136
11.8.3.2	Overtagne restancer af skatter og afgifter	96	12.3.3	Skifte af fællesbo	136
11.8.3.3	Servitutter	96	12.3.4	Efterlevende ægtefælle som ny ejer	137
11.8.3.4	Beløb til anlægsbidrag	96	12.3.5	Tinglysning af udenlandske skifteretsattest/er	141
11.8.3.5	Købesum i udenlandsk valuta	97	12.3.6	Dødsboets videreoverdragelse af ejendommen	142
11.8.3.6	Poster, der hører til uden for købesummen	97	12.4	Notering af bobestyrerbehandling	142
11.9	Fri tekst	100	12.4.1	Ændring af skifteform fra bobestyrerbehandling eller videreoverdragelse fra bobestyrerbo	143
11.9.1	Tilføj fritekst	101	13 Tinglysning for ejerforeninger	144	
11.9.2	Oprettelse af egne standardtekster	101	13.1	Hvad påser Tinglysningsretten ved tinglysning af en vedtægtsændring?	146
11.9.3	Anvendelse af egne standardtekster	102	13.1.1	Kan vedtægtsændringen overhovedet tinglyses?	146
11.10	Tinglyste hæftelser og angivelse af respekt heraf	103	13.1.2	Er ændringen vedtaget med det nødvendige antal stemmer?	147
11.10.1	Fælles prioritetsrækkefølge for alle tinglyste rettigheder	104	13.1.3	Er vedtægtsens angivelse af flertal i overensstemmelse med de foreningsretlige grundsætninger?	148
11.10.2	Hvordan håndteres et ejerpantebrev, der indgår i handelen?	104	13.2	Fremgangsmåden for tinglysning af en vedtægtsændring	150
11.10.3	Hvordan håndteres et afgiftspantebrev?	105	13.3	Kan der kræves stedfæstelse af bestemmelser i vedtægten?	159
11.10.4	Tingbogen kan alene håndtere »rene« respektangivelser	105	13.4	Kræves der godkendelse i henhold til planlovens § 42?	160
11.11	Tinglyste servitutter og angivelse af respekt heraf	106	13.5	Kan Tinglysningsretten kræve signatur/fuldmagt fra ejerne?	161
11.12	Skødetekst	107			
11.13	Beregning af tinglysningsafgift	108			
11.14	Øvrige oplysninger	111			
11.15	At knytte bilag til anmeldelsen	112			

13.5.1	Kræves der underskrift i de tilfælde, hvor ejerne er påtaleberettigede?	162
14	Tinglysning af virksomhedsomstruktureringer	165
14.1	Tinglysning af fusion eller navneændring	165
14.2	Tinglysning af spaltning (fission)	169
14.3	Tinglysning af tilførsel af aktiver	170
14.4	Tinglysning af omdannelse i øvrigt	170
15	Tinglysning af lejekontrakt med stedfæstelse	172
16	Stedfæstelse af servitutter og bygning på lejet grund. (GML-fil) ..	176
16.1	Stedfæstelse af servitutter	177
16.1.1	Stedfæstelse af eksisterende servitutter ved udstykning og øvrige matrikulære ændringer	178
16.2	Stedfæstelse af bygning på lejet grund	179
16.3	Hvordan kan jeg se en stedfæstelse?	179
16.4	Hvordan udarbejdes en stedfæstelse?	183
17	Tinglysning vedrørende bygning på lejet grund	185
17.1	Nedlæggelse af bygning på lejet grund	186
18	Anmodninger om tvangsauktion og tinglysning af auktionsskøde	188
18.1	Udslettelse i henhold til retsplejelovens § 581	193
18.1.1	Anmodning om udslettelse af udækkede hæftelser i forbindelse med tinglysning af auktionsskøde	193
18.1.2	Delvist dækkede rettigheder	194
18.1.3	Genanvendelse af ejerpantebreve efter tvangsauktion ..	195
18.2	Udstedelse af auktionsskøde	198
18.2.1	Anmodning om annullation af auktionsskøde	199
19	Tinglysning af stævning og anmodning om berigtigelse	200
20	Særlige problemstillinger ved udlæg	203
20.1	Dokumentationskrav ved udlæg i medfør af pantebrev	203
20.2	Udlæg i bygning på lejet grund	204
20.3	Udlæg i andelsboliger	205
20.4	Udlæg i ejendomme, hvor adkomsten er utinglyst	206
20.5	Udlæg i ejendom, tilhørende anden ejer end debitor	209
20.6	Udlæg på grundlag af udækket digital pant efter tvangsauktion	212
20.7	Prioritering af foretagets udlæg	213

21	Udslettelse i medfør af tinglysningslovens § 20	215
21.1	Fremgangsmåden for udslettelse	220
22	Aflysning af servitutter og pant	223
22.1	Delvis aflysning af servitut	224
22.2	Aflysning af alle typer af pant, herunder underpant	226
23	Tilbagekaldelse af anmeldelser	229
24	Kære af Tinglysningsrettens afgørelser og beslutninger	230
25	Særlige erhvervessituationer	233
25.1	Delareal- og udstykningsskøder	233
25.1.1	Delarealer fra ejendomme, opdelt i ejerlejligheder	235
25.2	Ejendomme med andel i fælleslod/der eller fællesareal/er	236
25.3	Betinget handel	237
25.4	Ejendomsnoteringer	239
25.4.1	Landbrugsejendomme	239
25.4.1.1	Erhvervelse af landbrugsejendom ved arv, hensiddent i uskiftet bo eller ved deling af fællesbo	243
25.4.1.2	Erklæring om erhvervelse af delareal på landbrugsejendom	244
25.4.1.3	Erhververen er en dansk offentlig myndighed	244
25.4.1.4	Erklæring om ejendommens zonestatus	245
25.4.1.5	Erklæring om midlertidig ejendomsret	245
25.4.2	Familieejendomme	246
25.5	Ejendoms kategorier	246
25.5.1	Flerfamilieejendom – lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber	246
25.5.2	Erhvervsejendomme	249
25.5.3	Udlejningsejendomme	249
25.5.3.1	Særlig erhverver af udlejningsejendom	250
25.5.4	Ejendoms kategori »Ubebygget ejendom«	251
25.5.5	Køber har bopæl/domicil i udlandet	251
25.6	Køber er en virksomhed, organisation, forening eller lignende	253
25.6.1	Erklæring i henhold til lov om sommerhuse og camping	254

26 Tinglysning i de »små« bøger (bil , person og andelsboligbogen).....	256	28.9.5 Fuldmagtsgiver	312
26.1 Tinglysning i bilbogen	257	28.9.6 Fuldmagtshaver	313
26.1.1 Tinglysning af ejendomsforbehold i bilbogen	257	28.9.7 Ejendommens oplysninger	314
26.1.1.1 Rentevilkår og løbetid	259	28.9.8 Dispositioner der kan tinglyses.....	316
26.2 Tinglysning i personbogen	268	28.9.9 Fuldmagt til at afgive erklæringer, der hører til anmeldelsen	321
26.2.1 Tinglysning af ægtepagt	270	28.9.10 Tidsbegrænsning af fuldmagter	322
26.2.2 Angivelse af oplysninger om ægtefælle uden CPR-nummer.....	273	28.9.11 Meddelelser om fuldmagten.....	322
26.3 Tinglysning i Andelsboligbogen.....	273	28.9.12 Underskrift på fuldmagt	322
26.3.1 Tinglysning af ejerpantebrev i Andelsboligbogen	274	28.9.13 Vitterlighedsvidner på fuldmagter.....	322
27 Tinglysningsafgift ved ejerskifte af fast ejendom	282	28.9.13.1 Krav om vitterlighedsvidner ved en blanketfuldmagt	323
27.1 Erklæringer ved ejerskifter.....	283	28.9.13.2 Krav om vitterlighedsvidner ved en efterfølgende fuldmagt	323
27.1.1 Dødsbo, videreoverdragelse af ejendom	284	28.9.13.3 Hvad skal vitterlighedsvidnerne oplyse?.....	324
27.1.2 Efterlevende ægtefælle, som erhverver af ejendommen	286	28.9.14 Hvad skriver vitterlighedsvidnerne under på?	324
27.1.3 Overdragelse mellem ægtefæller.....	287	28.9.15 Hvem kan være vitterlighedsvidne?.....	325
27.1.4 Ejendommen har ingen fastsat ejendomsværdi	289	28.9.16 Fuldmagter fra private personer	326
27.1.5 Virksomhedsomstruktureringer.....	290	28.9.16.1 Mindreårige som fuldmagtsgiver	327
27.1.6 Gaveoverdragelse til folkekirke m.v.....	292	28.9.16.2 Fuldmagter fra personer under værgemål ...	327
27.1.7 Afgiftsfritagelse med henvisning til kommunalreformen	292	28.9.16.3 Fuldmagter fra andre grupper af svækkede eller sårbare personer	329
28 Fuldmagtsordningen	293	28.9.17 Fuldmagter fra virksomheder m.v.	331
28.1 Stillingsfuldmagter i den digitale tinglysning	294	28.9.18 Prokurister	332
28.2 De forskellige typer af fuldmagter – Forudgående fuldmagter.	294	28.9.19 Fuldmagter fra virksomheder til tinglysning via autorisationsordningen.....	333
28.3 Dokumentationskrav for tegningsrettigheder.....	297	28.10 Fuldmagtsdatabasen	334
28.3.1 Selvkontrahering	299	28.11 Tilbagekaldelse af fuldmagter i den digitale tingbog.....	334
28.3.2 Selskaber under stiftelse.....	301	29 Autoriseret anmelderordning.....	335
28.3.3 Selskaber under tvangsopløsning.....	302	29.1 Hvilke dokumenter kan tinglyses via autorisationsordningen?.....	337
28.4 Efterfølgende fuldmagter.....	303	29.2 Hvad skal anmelderen påse?	338
28.4.1 Indhold og form for en efterfølgende fuldmagt.....	304	29.3 Hvem kan blive autoriseret som anmelder	340
28.5 Implicitte fuldmagter	306	29.3.1 Positivlisten	341
28.6 Digitale fuldmagter.....	307	29.3.2 Øvrige ansøgere.....	342
28.7 Fuldmagter fra dødsboer, bobestyrer eller kurator	308	29.4 Hvilke krav skal en ansøger opfylde?	343
28.8 Fuldmagtsblanketterne.....	309	29.4.1 Generelle krav til ansøgerens virksomhed.....	343
28.9 Gennemgang af fuldmagtsblanket	309	29.5 Krav til sikkerhedsstillelse	343
28.9.1 Store eller små bogstaver?.....	310	29.6 Erstatningsansvar	344
28.9.2 Fuldmagten skal være maskinelt udfyldt – Hvad menes med det?	310	29.6.1 Sikkerhedsstillelse og dennes karakter.....	345
28.9.3 Kan man rette i en fuldmagt?.....	311	29.6.2 Krav til øvrige typer af anmeldere	346
28.9.4 Selvkontrahering ved fuldmagter.....	311		

29.7	Differentieret autorisation	346	32.2	Undtagelser til hovedreglen om anvendelse af disponentens NemID eller digitale signatur	389
29.8	Tilbagekaldelse af autorisation	347	32.2.1	<i>Ingen mulighed for erhvervelse af NemID eller digital signatur.</i>	389
29.9	Hvordan er det foreløbigt gået med autorisationsordningen? ..	347	32.2.1.1	<i>Hvem har et personnummer?</i>	389
30	De forskellige typer af afgifter i den digitale tingbog	349	32.2.1.2	<i>Hvem kan få et personnummer?.</i>	390
30.1	Opslagsafgift	349	32.2.2	<i>Hvilke virksomheder har et CVR-nummer?</i>	390
30.1.1	<i>Opslag i bilbogen er gratis for alle</i>	350	32.2.2.1	<i>Hvilke virksomheder kan få et CVR- nummer? (frivillig registrering).</i>	391
30.1.2	<i>Opslag i forbindelse med system/system-tinglysning og mulighederne for refusion af opslagsafgift</i>	350	32.2.2.2	<i>Skal den lokale strikkeklub eller farmors dødsbo virkelig have et virksomhedsnummer?</i>	391
30.1.3	<i>Kreditkundeordningen</i>	351	32.2.3	<i>Undtagelse for dødsboer</i>	392
30.2	Brevafgiften	351	32.3	Undtagelse for dokumenter underskrevet med ført hånd	393
30.3	Tinglysningsafgifter	352	32.4	Dagbogsprincippet er forladt	394
30.3.1	<i>Storkundeordningen</i>	353	32.4.1	<i>Ny køfunktion</i>	394
31	Nye funktioner og begreber	356	32.5	Automatisk annullation af retsanmærkninger	395
31.1	Funktionen »mine tinglysninger«	356	32.6	Dokumenter kan kun tinglyses i én egenskab	395
31.1.1	<i>Tinglysninger</i>	357	32.6.1	<i>Tinglysning af flere rettigheder af samme type</i>	395
31.1.2	<i>Anmeldelser, Tingbogen (eller Bilbogen/Personbogen/ Andelsboligbogen)</i>	357	32.7	Tinglysning af underpant og indbrudspant	396
31.1.2.1	<i>Status</i>	358	32.7.1	<i>Indbrudspantebreve.</i>	398
31.1.3	<i>Mine abonnementer</i>	361	32.8	Krav om tinglysning af transport af pantebreve, udlæg m.v. ..	398
31.1.4	<i>Mine fuldmagter</i>	364	32.9	Tinglysning af gældsøvertagelse og andre væsentlige ændringer i vilkår m.v. for pantsætning.	399
31.1.5	<i>Mine kladder</i>	365	32.10	Tidsbegrænsning af servitutter	400
31.1.6	<i>Mine bilag</i>	366	32.11	Angivelse af herskende og tjenende ejendom	401
31.1.7	<i>Mine udskrifter</i>	369	32.12	Domstolene tinglyser (visse) afgørelser fra retten	401
31.1.8	<i>Underskriftsmappen</i>	369	32.13	Tinglysningsgenparten er udgået	404
31.1.8.1	<i>Rettelse af oplysninger i underskriftsmappen og fremsendelse til tinglysning</i>	371	32.14	Den kommunale ejendomsværdipåtegning er udgået.	404
31.1.8.2	<i>Hvilke signaturer mangler på anmeldelsen?</i> ..	372	32.15	Det kommunale papirbaserede salgsindberetningsskema er udgået.	405
31.1.9	<i>Mine brugerformularer.</i>	374	32.16	Offentligretlige servitutter skal udfases af tingbogen	406
31.1.10	<i>Mine fakturaer.</i>	377	32.16.1	<i>PlansystemDK</i>	406
31.2	Nye begreber, tekniske svar og fejlmeddelelser.	378	33	Konvertering af pantebreve m.v.	409
31.2.1	<i>Anmeldelser</i>	378	33.1	Undtagelser til kravet om konvertering	412
31.2.2	<i>Angivelse af roller ctr. underskrifter.</i>	379	33.1.1	<i>Hvad gør vi med utinglyste påtegninger om debitor/kreditorkifte på ejerpantebreve eller transportpåtegninger på pantebreve?</i>	415
31.2.3	<i>Spaltede dokumenter.</i>	382	34	Den automatiske prøvelse	417
31.2.4	<i>Tekniske svar fra systemet.</i>	383	34.1	Hvornår udtages anmeldelser til manuel sagsbehandling? ..	418
31.2.5	<i>Fejlmeddelelser.</i>	383			
32	Tinglysningsmæssige nyheder	385			
32.1	Anvendelse af NemID eller digital signatur	385			
32.1.1	<i>Hvilke typer af digital signatur finder der?</i>	388			

35	Hvad betyder digitaliseringen for anmelderne?	420
35.1	Behov for nye arbejdsgange	421
35.1.1	Hvis advokaten er køberrepræsentant i en ejendomshandel	422
35.1.2	Advokaten er sælgerrepræsentant i en ejendomshandel	424
35.2	Systemopkobling mellem tingbog og brugerens edb-systemer	425
35.2.1	Hvordan får man system/system-opkobling?	426
Bilag 1 – Tinglysningsloven 428		
Bilag 2 – Adgangsbekendtgørelsen 453		
Bilag 3 – Den tekniske bekendtgørelse 483		
Bilag 4 – Tinglysningsbekendtgørelsen 490		
Bilag 5 – Bilbogsbekendtgørelsen 514		
Bilag 6 – Personbogsbekendtgørelsen 522		
Bilag 7 – Andelsboligbekendtgørelsen 535		
Litteraturhenvisninger 542		
Oversigt over figurer 543		
Lovhenvisninger 546		
Domsregister 554		
Stikordsregister 557		

1 Introduktion til tinglysning

I Danmark har tinglysning været et gennemreguleret retsområde i mange århundreder.

Allerede i 1100-tallet anvendte man den praksis, at salg af fast ejendom skulle ske på tinge¹. Det foregik ved, at sælgeren tog muld fra ejendommen med til tingstedet og der kastede jorden i skødet af køberens klædning. Deraf kommer den formulering, der stadigvæk anvendes i skøder, nemlig at man »overdrager og endeligt skøder« en ejendom til køberen.

I Jyske Lov² fra år 1241, bestemtes i kap. 37, at »På tinge skal mand jord lode og ej andetsteds«. Denne tilskødning af fast ejendom skulle overværes af vidner (tingsvidner), hvilke var nødvendige for overhovedet at kunne holde ting. Ikke færre end 7 mænd skulle være til stede, for at man kunne holde ting. Vidnerne var lokale og ærbødige mænd og de skulle kunne aflægge vidnebyrd om, hvad de havde hørt og set. Derved sikrede man, at handelen var blevet offentliggjort og at dens detaljer blev almindeligt kendt. Tingsvidnerne havde kendskab til, hvorvidt sælgeren reelt havde ejendomsretten til den ejendom som han solgte og vidnernes tilstedeværelse sikrede, at ejendomsforholdenes parter fik udbredt kendskabet til handelens detaljer, således at betydelighederne omkring handelen blev kendt af andre, end parterne selv.

Reglerne i Jyske Lov blev videreudviklet i Danske Lov, hvor bestemmelsen om at »På Tinge skal mand Huus og Jord Skiøde, og ej andenstæds« blev videreført.³

Ved forordning af 7. februar 1738 bestemtes det, at tinglysning af rettigheder over fast ejendom skulle indføres i pante- og skødeprotokoller⁴.

Ordnningen med offentliggørelse af rettigheder over fast ejendom ved tinge (tinglysning) fortsatte, men foregik nu på den måde, at byretsdommeren oplæste dokumenterne på de ordinære retsdage. Retsmøderne var offentlige⁵ og på denne måde blev omverdenen gjort bekendt med de rettigheder som blev tilfaldt over fast ejendom. Ordnningen med højt læsning⁶ af tinglysningsdokumenter blev videreført.

¹ Om Jyske Lov, se Ditlev Tamm og Jens Ulf Jørgensens »Dansk retshistorie«.

² Se Danske Lov § 3-28 samt Danske Lov 21-8-3 og 1-8-4, hvor regler om retsanmærkninger indførtes.

³ Protokollet skulle føres i alfabetisk orden og der kunne bestilles afskrifter.

⁴ Det var dog sjældent tilskuere til disse retsmøder.

⁵ Offentliggørelsen af salg og pantsætning skete indtil overgangen til digital tinglysning via bekendtgørelse i Tingbladet.

Det digitale tinglysningssystem har nu været i drift i lidt over 2 år og udfordringerne for brugerne har været og er til dels fortsat mange.

Bogen er udarbejdet som en praktisk håndbog for alle professionelle brugere af tinglysningssystemet, men kan også anvendes som opslagsværk. Bogen er fuldstændig revideret og behandler tinglysning af digitale dokumenter i alle fire tingbøger: fast ejendom, bilbogen, personbogen og andelsboligbogen. Ny retspraksis fra Vestre Landsret, både trykte og utrykte afgørelser, er indarbejdet i bogen.

En lang række tinglysningssituationer (skøder, skifteretsattester, vedtægtsændringer, auktionsskøder, ejendomsforbehold, ejerpantebreve, lejekontrakter m.v.) gennemgås detaljeret og undervejs redegøres der særligt for de områder, hvor brugerne tidligere har oplevet, at der er udfordringer med at forstå funktionaliteten i den pågældende type af digital anmeldelse.

Bogen redegør for, hvilke informationer en bruger kan finde i tingbøgerne og angiver en række tips til, hvor oplysninger om »bortkomne« servitutter kan søges.

Forfatteren, der i dag er ansat som sekretariatschef ved Retten i Roskilde, var som chefkonsulent i Domstolsstyrelsen involveret i udviklingen af tinglysningssystemet. Hun har lang erfaring med tinglysning fra en række byretter og har i mange år undervist i emnet, både internt ved domstolene som eksternt for advokater, advokatsekretærer, ejendomsmæglere, kommuner og andre, der beskæftiger sig med digital tinglysning.

ISBN 978-87-619-3238-9



9788761932389