

Anja Olsen

Digital tinglysning i praksis

– en guide til den digitale tingbog

3. udgave

Anja Olsen

Digital tinglysning i praksis – en guide til den digitale tingbog

3. udgave/1. oplag

© Karnov Group Denmark A/S, København 2015

ISBN 978-87-619-3714-8

Omslag: Torben Lundsted, Korsør

Sats og tryk: AKAPRINT a/s, Aarhus

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

Alle rettigheder forbeholdes.

Læs mere om udgivelsen på www.karnovgroup.dk

Indholdsfortegnelse

Forord.....	5
1 Introduktion til tinglysning	17
2 Digital Tinglysning – lovgrundlag og forarbejder.....	19
2.1 Nyt lovgrundlag.....	20
2.1.1 Tinglysningsretten.....	22
3 Digital Tinglysning i Danmark	24
3.1 Idriftsættelsen af den digitale tingbog	25
4 Hvilke komponenter indeholder den digitale tingbog?	27
4.1 Internetadgang til den digitale tingbog	28
4.2 Integration til andre datasystemer	29
4.3 Tingbogens aflevering af data til andre myndigheder	31
5 Gennemgang af udvalgte funktioner i den digitale tingbog	32
6 Opslag af oplysninger i de digitale tingbøger	34
6.1 Login – Hvornår skal man være logget på?.....	35
7 Opslag i tingbogen over fast ejendom	36
7.1 Summarisk opslag.....	36
7.2 Udvidet opslag.....	37
7.3 De forskellige typer af forespørgsler.....	38
7.3.1 Tingbogsoplysninger om fast ejendom.....	38
7.3.2 Søgning via ejendommens adresse.....	39
7.3.3 Søgning via ejendommens landsejerlav og matrikelnummer	39
7.3.3.1 Hvad, hvis ejendommen består af flere landsejerlavsnavne med tilhørende matrikelnumre?.....	40
7.3.3.2 Angivelse af ejendomstype.....	40
7.4 Umatrikulerede arealer.....	41
7.5 Oplysningstyper om fast ejendom	42

7.5.1	<i>Uofficielt opslag eller officiel tingbogsattest</i>	43
7.6	Visning af opslag	44
7.6.1	<i>Tingbogen viser alene aktuelle oplysninger</i>	46
7.6.2	<i>Hvad kan man ikke se i et tingbogsopslag?</i>	46
7.6.3	<i>Opslag i tingbogen bliver lagt som dokument i »Mine udskrifter«</i>	46
7.7	Forespørgsel i bilagsbanken	47
7.8	Visning af opslag på virksomhed	48
7.9	Opslag i indskannet akt, efter dokument, tinglyst før overgangen til digital tinglysning	49
7.9.1	<i>Hvordan finder jeg et filnavn?</i>	50
7.9.2	<i>Filnavn for ejendommens akt</i>	50
7.9.3	<i>Hvordan kan man finde frem til et dokument, der ikke er i den indskannede akt</i>	51
7.9.3.1	<i>Er der angivet tillægstekst i tingbogen ud for dokumentet?</i>	51
7.9.3.2	<i>Er servituten tinglyst på andre ejendomme?</i>	52
7.9.3.3	<i>Er der tale om en »serieservitut«?</i>	52
7.9.3.4	<i>Hvor kommer ejendommen fra?</i>	52
7.9.3.5	<i>Kan det originale dokument lokaliseres?</i>	53
7.10	Visning af digitalt tinglyste dokumenter	53
7.10.1	<i>Hvordan kan man se digitalt tinglyste påtegninger</i>	54
8	Digital tinglysning af endeligt skøde	55
8.1	Hvad skal et digitalt dokument indeholde?	59
8.2	Hjælpefunktioner	60
8.2.1	<i>Gennemgående taster og genvejstaster</i>	60
8.2.2	<i>Guidelines</i>	61
8.2.3	<i>Advarselsikoner og hjælpetekster</i>	62
8.3	Anmelderinformation	62
8.3.1	<i>Anden anmelder</i>	63
8.3.2	<i>Kladder</i>	63
8.4	Angivelse af oplysninger om ejendom	64
8.4.1	<i>Ejendommens stamoplysninger</i>	65
8.5	Hvilken type af handel foreligger?	66
8.5.1	<i>Ejendommens anvendelse</i>	67
8.5.1.1	<i>Ejendomskategori</i>	67
8.6	Oplysning om bygningsforhold	68
8.7	Oplysninger om handelens parter	69
8.7.1	<i>Oplysninger om sælgere/overdragere</i>	69
8.7.1.1	<i>Oplysning om sælgers CPR/CVR</i>	70
8.7.2	<i>Sælger fremgår ikke af tingbogen</i>	70

8.7.3	<i>Enkeltmandsvirksomheder</i>	71
8.7.4	<i>Interessentskaber</i>	72
8.7.5	<i>Almen boligorganisation eller afdeling som sælger</i>	73
8.7.6	<i>Sælger har ikke et dansk CPR/CVR</i>	75
8.7.7	<i>Angivelse af sælgers ejerandel af ejendommen</i>	75
	8.7.7.1 <i>Eksempler på angivelse af sælgerandel</i>	76
	8.7.7.2 <i>Salg af delareal/er</i>	77
8.7.8	<i>Oplysninger om køber</i>	77
	8.7.8.1 <i>Køber har dansk CPR/CVR, men bor i udlandet?</i>	77
	8.7.8.2 <i>Køber har ikke og kan ikke få CPR/CVR</i>	78
8.7.9	<i>Afdeling af almen boligorganisation som køber</i>	78
8.7.10	<i>Angivelse af købernes ejerandele</i>	78
8.8	<i>Handelens økonomiske vilkår m.v.</i>	79
	8.8.1 <i>Overtagelsesdato</i>	80
	8.8.2 <i>Dato for eventuel købsaftale</i>	81
	8.8.3 <i>Købesummen</i>	82
	8.8.3.1 <i>Arv og gave</i>	83
	8.8.3.2 <i>Overtagne restancer af skatter og afgifter</i>	83
	8.8.3.3 <i>Servitutter</i>	84
	8.8.3.4 <i>Beløb til anlægsbidrag til vejanlæg m.v.</i>	84
	8.8.3.5 <i>Købesum i udenlandsk valuta</i>	84
	8.8.3.6 <i>Poster, der hører til uden for købesummen</i>	85
8.9	<i>Angivelse af specifikation (fri tekst)</i>	88
	8.9.1 <i>Tilføj fritekst ((G)em)</i>	89
	8.9.2 <i>Oprettelse af egne standardtekster (fraser)</i>	90
	8.9.3 <i>Oprettelse af tekstfraser</i>	90
	8.9.4 <i>Anvendelse af egne fraser (standardtekster)</i>	90
8.10	<i>Tinglyste hæftelser og angivelse af respekt heraf</i>	91
	8.10.1 <i>Tingbogen kan alene håndtere »rene« respektangivelser</i>	91
	8.10.2 <i>Fælles prioritetsrækkefølge for alle tinglyste rettigheder</i>	91
	8.10.3 <i>Visning af dokumentet</i>	92
	8.10.4 <i>Hvordan håndteres et ejerpantebrev, der indgår i handelen?</i>	92
	8.10.5 <i>Hvordan håndteres et afgiftspantebrev?</i>	93
8.11	<i>Tinglyste servitutter og angivelse af respekt heraf</i>	94
8.12	<i>Skødetekst</i>	95
8.13	<i>Øvrige oplysninger</i>	97
	8.13.1 <i>Indbyrdes afhængige anmeldelser</i>	98
	8.13.2 <i>Notering af særeje</i>	99
8.14	<i>At uploade bilag i anmeldelsen</i>	99
8.15	<i>Erklæringskatalog for ejerskifte</i>	102

8.16	Beregning af tinglysningsafgift	113
8.17	Angivelse af roller	114
8.18	Underskriftsmåder	115
	8.18.1 Underskriftsmappe valgt	116
	8.18.2 Fuldmagt valgt	117
	8.18.3 Underskrift ikke nødvendig	118
	8.18.4 Udløbsdato for dokumenter i underskriftsmappen og underskriftskvittering	119
	8.18.5 Underskrifter på anmeldelsen kan fortrydes	119
8.19	Prøvetinglysning	120
8.20	Hvad kan man gøre, hvis en part ikke vil signere eller har tilbagekaldt sin fuldmagt?	121
8.21	Afsendelse til underskriftsmappen	122
9	Særlige erhvervelsessituationer	123
9.1	Tinglysning på delareal/er (delareal- og udstykningsskøder)	123
	9.1.1 Delarealer fra ejendomme, opdelt i ejerlejligheder	125
9.2	Ejendomme med andel i fælleslod/der eller fællesareal/er	126
9.3	Betinget handel	127
9.4	Ejendomsnoteringer	128
	9.4.1 Landbrugsejendomme	129
	9.4.1.1 Erklæring om erhvervelse af delareal på landbrugsejendom	131
	9.4.1.2 Erklæring om midlertidig ejendomsret	131
9.5	Ejendoms kategorier	132
	9.5.1 Erhvervsejendomme	132
	9.5.2 Udlejningsejendomme	133
	9.5.2.1 Særlig erhverver af udlejningsejendom	134
	9.5.3 Flerfamilieejendom – lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber	134
	9.5.4 Ejendoms kategori »Ubebygget ejendom«	135
	9.5.5 Køber har bopæl/domicil i udlandet	136
9.6	Køber er en virksomhed, organisation, forening eller lignende	138
	9.6.1 Erklæring i henhold til lov om sommerhuse og campering	138
10	Tinglysning af skifteretsattest	140
10.1	Forenklet tinglysning af skifteretsattest	141
10.2	Tinglysning af anmeldelsestypen »Skifteretsattest«	142
10.3	Skifteret, sagsnummer og dødsdato	143
10.4	Skifteform	143
10.5	Fremtidig ejer af afdødes ejendom	143

10.5.1	<i>Flere (men ikke alle) arvinger i boet skal være ejere ...</i>	143
10.5.1.1	<i>Arveudlægsskøder.</i>	144
10.5.2	<i>Dødsboet som ny ejer</i>	144
10.5.3	<i>Skifte af fællesbo</i>	145
10.5.4	<i>Efterlevende ægtefælle som ny ejer.</i>	145
10.5.5	<i>Oplysninger om afdøde.</i>	146
10.5.6	<i>Oplysninger om ny ejer.</i>	146
10.5.7	<i>Oplysninger om nye ejers ejerandel.</i>	146
10.5.8	<i>Notering af særeje ved tinglysning af skifteretsattest ...</i>	147
10.5.9	<i>Angivelse af roller og underskrift af skifteretsattest</i>	147
10.5.10	<i>Tinglysning af udenlandske skifteretsattest/er</i>	149
10.5.11	<i>Dødsboets videreoverdragelse af ejendommen.</i>	149
10.6	<i>Notering af bobestyrerbehandling</i>	150
10.6.1	<i>Ændring af skifteform fra bobestyrerbehandling eller videreoverdragelse fra bobestyrer.</i>	151
11	Tinglysning af virksomhedsomstruktureringer	152
11.1	<i>Notering af fusion eller navneændring</i>	152
11.2	<i>Tinglysning af spaltning (fission)</i>	157
11.3	<i>Tinglysning af tilførsel af aktiver.</i>	157
11.4	<i>Tinglysning af omdannelse i øvrigt</i>	158
12	Tinglysning for ejerforeninger	159
12.1	<i>Hvad påser Tinglysningsretten ved tinglysning af en vedtægtsændring?</i>	161
12.1.1	<i>Kan vedtægten/ændringen overhovedet tinglyses?</i>	161
12.1.2	<i>Er ændringen vedtaget med det nødvendige antal stemmer?</i>	162
12.2	<i>Fremgangsmåden for tinglysning af vedtægt</i>	166
12.2.1	<i>Tinglysning af vedtægtsændring.</i>	170
12.3	<i>Kan der kræves stedfæstelse af bestemmelser i en vedtægt? . .</i>	170
12.4	<i>Kræves der godkendelse i henhold til planlovens § 42?</i>	171
12.5	<i>Foreligger der tilstrækkelig dokumentation for vedtagelsen eller skal der være signatur/fuldmagt fra ejerne?</i>	174
12.5.1	<i>Kræves der samtykke fra påtaleberettigede?</i>	176
12.5.2	<i>Tinglysning af debitorskifte.</i>	178
13	Tinglysning af lejekontrakt	182
14	Tinglysning vedrørende bygning på lejet grund	185
14.1	<i>Nedlæggelse af bygning på lejet grund.</i>	187

15 Stedfæstelse af servitutter, lejekontrakter og bygning på lejet grund (GML-fil)	189
15.1 Stedfæstelse af servitutter	190
15.1.1 <i>Stedfæstelse af eksisterende servitutter ved udstykning og øvrige matrikulære ændringer.</i>	193
15.2 Stedfæstelse af bygning på lejet grund	193
15.3 Hvordan kan jeg se en stedfæstelse?	194
15.4 Hvordan udarbejdes en stedfæstelse?	196
16 Tinglysning af kreditorbeskyttelse	198
16.1 Hvilke erstatningsposter er omfattet af beskyttelsen?	198
16.2 Kreditorbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom	200
16.2.1 <i>Tinglysning af kreditorbeskyttelse</i>	200
16.2.2 <i>Tinglysning af servitut om kreditorbeskyttelse</i>	201
16.3 Tinglysningsrettens prøvelse	204
16.4 Pantsætning af ejendommen	205
16.5 Hvor omfattende er en kreditorbeskyttelse i medfør af retsplejelovens § 513, stk. 1?	206
16.5.1 <i>Kan der foretages udlæg i en værdistigning og i den gradvis stigende friværdi?</i>	208
17 Anmodninger om tvangsauktion og tinglysning af auktionsskøde	210
17.1 Udstedelse af auktionsskøde	211
17.1.1 <i>Anmodning om annullation af auktionsskøde</i>	213
17.1.2 <i>Tinglysning af auktionsskøde</i>	213
17.2 Udslettelse i henhold til retsplejelovens § 581	215
17.2.1 <i>Anmodning om udslettelse af udækkede hæftelser i forbindelse med tinglysning af auktionsskøde</i>	217
17.2.2 <i>Genanvendelse af ejerpantebreve.</i>	219
18 Tinglysning af stævning og anmodning om berigtigelse	220
19 Særlige problemstillinger ved udlæg.	223
19.1 Dokumentationskrav ved udlæg i medfør af pantebrev	223
19.2 Udlæg i bygning på lejet grund	224
19.3 Udlæg i andelsboliger	225
19.4 Udlæg i ejendomme, hvor adkomsten er utinglyst	226
19.5 Udlæg i ejendom, tilhørende anden ejer end debitor	229
19.6 Udlæg på grundlag af udækket digital pant efter tvangsauktion	231
19.7 Udlæg som indbrudspant	233

20 Udslettelse i medfør af tinglysningslovens § 20	235
20.1 Fremgangsmåden for udslettelser	242
21 Aflysning af servitutter og pant	245
21.1 Aflysning af alle typer af pant, herunder underpant	246
22 Uskadelighedsattester	249
22.1 Vedrørende et jordareal	249
22.2 Uskadelighedsattest vedrørende ejerlejligheder	253
23 Tilbagekaldelse af anmeldelser	258
24 Kære af Tinglysningsrettens afgørelser og beslutninger	259
25 Tinglysningsafgifter	264
25.1 Storkundeordningen	265
25.2 Tinglysningsafgift ved ejerskifte af fast ejendom	266
25.2.1 Erklæringer ved ejerskifter	269
25.2.2 Dødsbo, videreoverdragelse af ejendom	269
25.2.3 Efterlevende ægtefælle, som erhverver af ejendommen ..	271
25.2.4 Overdragelse mellem ægtefæller	271
25.2.5 Ejendommen har ingen fastsat ejendomsværdi	272
25.2.6 Virksomhedsomstruktureringer	274
25.2.7 Gaveoverdragelse til folkekirke m.v.	275
25.2.8 Afgiftsfritagelse i øvrigt ved ejerskifte	275
26 Fuldmagtsordningen	277
26.1 De forskellige typer af fuldmagter	277
26.2 Fuldmagtstyper	278
26.2.1 Forudgående fuldmagter	278
26.3 Digitale fuldmagter	280
26.4 Efterfølgende fuldmagter	280
26.4.1 Indhold og form for en efterfølgende fuldmagt	282
26.5 Generalfuldmagter	285
26.5.1 Implicitte fuldmagter	286
26.6 Fuldmagter fra dødsboer, bobestyrer eller kurator	286
26.7 Dokumentationskrav for tegningsrettigheder	288
26.7.1 Danske selskaber	288
26.7.2 Selskaber under stiftelse	290
26.7.3 Selskaber under tvangsopløsning	291
26.7.4 Selvkontrahering	292

26.7.5	<i>Foreninger og andre sammenslutninger</i>	294
26.7.6	<i>Udenlandske selskaber</i>	296
26.8	Fuldmagtsblanketterne	297
26.9	Gennemgang af fuldmagt på www.tinglysning.dk	297
26.9.1	<i>Meddelelshaver</i>	298
26.9.2	<i>Fuldmagtsgiver</i>	298
26.9.3	<i>Fuldmagtshaver</i>	299
26.9.4	<i>Ejendommens oplysninger</i>	300
26.9.5	<i>Dispositioner der kan tinglyses</i>	301
26.9.6	<i>Når fuldmagten udskrives og sendes til Tinglysningsretten</i>	306
26.9.7	<i>Tidsbegrænsning af fuldmagter</i>	308
26.9.8	<i>Kan man rette i en fuldmagt?</i>	308
26.9.9	<i>Selvkontrahering ved fuldmagter</i>	308
26.9.10	<i>Underskrift på fuldmagt</i>	309
26.9.11	<i>Vitterlighedsvidner på fuldmagter</i>	309
26.9.11.1	<i>Krav om vitterlighedsvidner ved en forudgående fuldmagt</i>	309
26.9.11.2	<i>Krav om vitterlighedsvidner ved en efterfølgende fuldmagt</i>	310
26.9.11.3	<i>Hvad skal vitterlighedsvidnerne oplyse?</i>	310
26.9.12	<i>Hvad skriver vitterlighedsvidnerne under på?</i>	311
26.9.13	<i>Hvem kan være vitterlighedsvidne?</i>	312
26.9.14	<i>Fuldmagter fra private personer</i>	313
26.9.14.1	<i>Mindreårige som fuldmagtsgiver</i>	313
26.9.14.2	<i>Fuldmagter fra personer under værgemål</i> ...	314
26.9.15	<i>Fremtidsfuldmagter</i>	315
26.9.16	<i>Fuldmagter fra virksomheder m.v.</i>	316
26.9.17	<i>Prokurister</i>	317
26.10	Fuldmagtsdatabasen	319
26.11	Tilbagekaldelse af fuldmagter i den digitale tingbog	319
27	Særlige funktioner og begreber	320
27.1	Funktionen »Mine tinglysninger«	320
27.1.1	<i>Anmeldelser Tingbogen</i>	321
27.1.1.1	<i>Status</i>	322
27.1.2	<i>Mine abonnementer</i>	323
27.1.3	<i>Fraser</i>	325
27.1.4	<i>Mine fuldmagter</i>	326
27.1.5	<i>Mine kladder</i>	327
27.1.6	<i>Bilag i bilagsbanken</i>	328
27.1.7	<i>Udskrifter</i>	329

27.1.8	<i>Underskriftsmappen</i>	330
27.1.8.1	<i>Hvilke signaturer mangler på anmeldelsen?</i>	332
27.1.8.2	<i>Rettelse af oplysninger i underskriftsmappen og fremsendelse til tinglysning.</i>	332
27.1.9	<i>Brugerformularer</i>	334
27.1.10	<i>Tinglysningsafgifter</i>	336
27.1.11	<i>Angivelse af roller ctr. underskrifter.</i>	336
27.1.12	<i>Spaltede dokumenter.</i>	339
27.2	Undtagelser til hovedreglen om anvendelse af disponentens NemID	340
27.2.1	<i>Ingen mulighed for erhvervelse af NemID</i>	340
27.2.1.1	<i>Hvem har et personnummer?</i>	340
27.2.1.2	<i>Hvem kan få et personnummer?</i>	341
27.2.2	<i>Hvilke virksomheder har et CVR.</i>	341
27.2.2.1	<i>Hvilke virksomheder kan få et CVR? (frivillig registrering)</i>	342
27.2.3	<i>Undtagelse for dødsboer</i>	343
27.2.4	<i>Undtagelse for dokumenter underskrevet med ført hånd.</i>	343
27.2.5	<i>Ny køfunktion</i>	344
27.3	Automatisk annulation af retsanmærkninger	345
27.4	Dokumenter kan kun tinglyses i én egenskab.	345
27.4.1	<i>Tinglysning af flere rettigheder af samme type</i>	346
27.5	Tidsbegrænsning af servitutter	347
27.6	Angivelse af herskende og tjenende ejendom	347
27.7	Domstolene tinglyser (visse) afgørelser fra retten	348
27.8	Offentligretlige servitutter skal udfases af tingbogen.	351
27.8.1	<i>PlansystemDK</i>	351
28	Konvertering af pantebreve m.v.	354
28.1	<i>Undtagelser til kravet om konvertering</i>	357
29	Den automatiske prøvelse	362
29.1	<i>Hvornår udtages anmeldelser til manuel sagsbehandling?</i>	363
30	Hvad betyder digitaliseringen for anmelderne?	365
	Bilag 1 – Tinglysningsloven.	367
	Bilag 2 – Adgangsbekendtgørelsen.	392
	Bilag 3 – Den tekniske bekendtgørelse	422

Bilag 4 – Tinglysningsbekendtgørelsen	429
Litteraturhenvisninger	453
Domsregister	454
Stikordsregister	458