

# **Digital tinglysning**

**Delbetænkning afgivet af  
Justitsministeriets Tinglysningsudvalg**



## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>KAPITEL 1. INDLEDNING</b> .....	<b>11</b>
1.1. Udvalgets nedsættelse og kommissorium.....	11
1.2. Udvalgets sammensætning.....	20
1.3. Sammenfatning af udvalgets overvejelser .....	22
<b>KAPITEL 2. DET NUVÆRENDE TINGLYSNINGSSYSTEM</b> .....	<b>31</b>
2.1. Oversigt over rettigheder, der tinglyses .....	31
2.2. Tinglysningens retsvirkninger.....	32
2.2.1. Prioritetsvirkningen.....	33
2.2.2. Gyldighedsvirkningen.....	34
2.2.3. Prøvelsen.....	35
2.2.4. Erstatning .....	38
2.3. Notering af matrikulære forandringer i tingbogen.....	41
2.4. Brugernes adgang til at anmelde rettigheder over fast ejendom til tinglysning.....	41
2.5. Brugernes adgang til tingbogens oplysninger om fast ejendom .....	42
2.6. Opkrævning af tinglysningsafgift og retsafgift.....	44
2.7. Lagring af dokumenter.....	46
2.8. Bil-, person- og andelsboligbogen .....	46
2.9. Reglerne om virksomhedspant.....	48
<b>KAPITEL 3. TIDLIGERE OVERVEJELSER OM DIGITAL TINGLYSNING</b> .....	<b>51</b>
3.1. Betænkning nr. 1394/2000 om papirløs tinglysning.....	51
3.2. Udviklingen siden betænkning nr. 1394/2000 .....	55
3.2.1. Regeringens handlingsplan for lovmodernisering .....	55
3.2.2. Statens IT-råd.....	56
3.2.3. Projekt Digital Forvaltning og Den Digitale Taskforce.....	56
3.2.4. Lov om elektroniske signaturer.....	58
3.2.5. OCES-signaturen .....	59
3.2.6. eDag .....	61
3.2.7. Betænkning nr. 1456/2004 om e-signaturs retsvirkninger.....	63
3.2.8. Nyere regeringsinitiativer .....	63

<b>KAPITEL 4. TINGLYSNING I NORGE OG SVERIGE.....</b>	<b>65</b>
4.1. Norge.....	65
4.2. Sverige .....	67
<b>KAPITEL 5. DET HIDTIDIGE ARBEJDE VEDRØRENDE DIGITAL TINGLYSNING</b>	<b>71</b>
5.1. Tinglysningsudvalgets betænkning nr. 1461/2005 om varetagelse af tinglysningsopgaven.	71
5.2. Konsulentanalyser udarbejdet af Deloitte Consulting A/S .....	76
5.3. Domstolsstyrelsens nedsættelse af en projektorganisation .....	81
5.4. Justitsministeriets lovforslag om en politi- og domstolsreform.....	83
<b>KAPITEL 6. UDVALGETS OVERVEJELSER OG FORSLAG .....</b>	<b>87</b>
6.1. Udvalgets overordnede overvejelser .....	87
6.2. Indledning om udformningen af den fremtidige tinglysningsmodel .....	89
6.2.1. Beskrivelse af den grundlæggende arkitektur .....	89
6.2.2. Beskrivelse af sagsgange i forbindelse med digital tinglysning .....	93
6.2.2.1. Tinglysning af nyt pantebrev – systembruger.....	93
6.2.2.2. Tinglysning af nyt skøde – portalbruger .....	95
6.2.2.3. Tinglysning af servitut – systembruger.....	96
6.2.2.4. Tinglysning af udlæg .....	97
6.2.2.5. Tinglysning af påtegning på tidligere tinglyst dokument – systembruger.....	97
6.2.2.6. Dokument udtaget til manuel behandling .....	98
6.2.2.7. Oplysninger fra tingbogen .....	98
6.3. Udvalgets overvejelser om betydningen af anvendelse af digitale dokumenter.....	99
6.3.1. Ændring af nuværende formkrav .....	100
6.3.1.1. Gældende ret .....	100
6.3.1.2. Udvalgets overvejelser .....	100
6.3.2. Ændring af nuværende oplysningskrav.....	102
6.3.2.1. Gældende ret .....	102
6.3.2.2. Udvalgets overvejelser .....	103
6.3.3. Tinglysning af flere rettighedstyper ved samme dokument.....	104
6.3.3.1. Gældende ret .....	104
6.3.3.2. Udvalgets overvejelser .....	104
6.3.4. Indførelse af en elektronisk akt.....	104
6.3.4.1. Gældende ret .....	104
6.3.4.2. Udvalgets overvejelser .....	105
6.3.5. Tidspunktet for retsvirkning af tinglysning .....	106

6.3.5.1. Gældende ret .....	106
6.3.5.2. Udvalgets overvejelser .....	107
6.4. Krav om anvendelse af digital signatur til signering af digitale dokumenter .....	108
6.4.1. Generelt om elektroniske og digitale signaturer, herunder om egenskaber .....	109
6.4.1.1. Nærmere om digitale signaturer .....	109
6.4.1.2. Signering og kryptering af meddelelser .....	111
6.4.1.3. Certifikater og certificeringscentre .....	114
6.4.2. Lov om elektroniske signaturer.....	114
6.4.3. Nærmere om OCES-signaturen .....	118
6.4.4. Anskaffelse, anvendelse og mobilitet af OCES-signaturen .....	120
6.4.5. Retsvirkninger ved brug af digital signatur.....	123
6.4.6. Sikkerheden ved anvendelse af OCES-signaturen.....	124
6.4.7. Udvalgets overvejelser .....	126
6.4.7.1. Krav om anvendelse af digital signatur.....	126
6.4.7.2. Sikkerheden ved anvendelse af digital signatur .....	128
6.4.7.3. Undtagelse fra kravet om anvendelse af udstederens digitale signatur .....	129
6.4.8. Kravet om vitterlighedsvidner .....	131
6.4.8.1. Gældende ret .....	131
6.4.8.2. Udvalgets overvejelser .....	132
6.5. Indgange til den digitale tinglysning.....	133
6.5.1. Hovedindgange .....	133
6.5.2. Alternative indgange .....	135
6.5.2.1. Indledende overvejelser .....	135
6.5.2.2. Fuldmagtsordning .....	137
6.5.2.2.1. Indledning .....	137
6.5.2.2.2. Fuldmagtens udformning .....	137
6.5.2.2.3. Tinglysningsrettens behandling af fuldmagten .....	139
6.5.2.2.4. Tilbagekaldelse af fuldmagten .....	141
6.5.2.2.5. Anvendelsesområde for en fuldmagtsordning .....	141
6.5.2.2.6. Udvalgets øvrige overvejelser i relation til en fuldmagtsordning.....	143
6.5.2.3. Anmelderordning .....	145
6.5.2.3.1. Begrænset anmelderordning .....	145
6.5.2.3.2. Særligt om anmelderordningens udstrækning i relation til panterrettigheder.....	147
6.5.2.3.3. Særligt om anmelderordningens anvendelse på ejendomsforbehold.....	150
6.5.2.3.4. Særligt om kriterierne for at opnå autorisation som anmelder.....	151
6.5.2.3.5. Særligt om anmeldernes erstatningsansvar .....	155
6.5.2.3.6. Særligt om kravet om sikkerhedsstillelse.....	164
6.5.2.3.7. Særligt om forældelse af erstatningskrav .....	172
6.5.2.3.8. Generel anmelderordning.....	175

6.5.2.4. Lovovervågning .....	178
6.6. Andre forslag som følge af digitaliseringen.....	179
6.6.1. Ændring af reglerne om overdragelse af pantebreve .....	179
6.6.1.1. Gældende ret .....	179
6.6.1.1.1. Om pantebreve i almindelighed .....	179
6.6.1.1.2. Særligt om skadesløsbreve og ejerpantebreve .....	181
6.6.1.2. Udvalgets overvejelser .....	183
6.6.1.2.1. Om pantebreve i almindelighed .....	184
6.6.1.2.2. Særligt om skadesløsbreve og ejerpantebreve .....	187
6.6.1.2.3. Overgangsregler .....	189
6.6.2. Tinglysning af afgørelser, der træffes af en domstol .....	192
6.6.2.1. Gældende ret .....	192
6.6.2.2. Udvalgets overvejelser .....	193
6.6.3. Tinglysning af rettigheder over bygninger på lejet grund.....	195
6.6.3.1. Gældende ret .....	195
6.6.3.2. Udvalgets overvejelser .....	195
6.6.4. Notering af servitutters geografiske og tidsmæssige udstrækning.....	196
6.6.4.1. Gældende ret .....	196
6.6.4.2. Udvalgets overvejelser .....	196
6.6.5. Tingbladet .....	198
6.6.5.1. Gældende ret .....	198
6.6.5.2. Udvalgets overvejelser .....	199
6.6.6. Tinglysning af rettigheder, der har gyldighed efter § 1 uden tinglysning.....	199
6.6.6.1. Gældende ret .....	199
6.6.6.2. Udvalgets overvejelser .....	202
6.6.7. Uskadelighedsattester.....	204
6.6.7.1. Gældende ret .....	204
6.6.7.2. Udvalgets overvejelser .....	206
6.6.8. Følgegruppe for digital tinglysning .....	209
6.7. Særligt om reglerne i bil-, person- og andelsboligbogen.....	212
6.7.1. Gældende ret .....	212
6.7.2. Udvalgets overvejelser .....	213
6.8. Forholdet til og konsekvenser for anden lovgivning .....	216
6.8.1. Forholdet til persondataloven.....	216
6.8.2. Tvangsfuldbyrdelse på grundlag af pantebreve i henhold til retsplejeloven .....	218
6.8.3. Behandlingen af pantebreve i mortifikationsloven .....	219
6.8.4. Forholdet til konkursloven og dødsboskifteloven.....	222
6.8.5. Forsikringsaftaleloven.....	223
6.8.6. Vurderingsloven.....	226

6.8.7. Anden lovgivning.....	227
6.9. Afgiftsmæssige spørgsmål .....	230
6.9.1. Tinglysningsafgiftsloven.....	230
6.9.2. Særligt om storkundeordningen .....	232
6.9.3. Særligt om opslagsafgiften.....	233
<b>KAPITEL 7. UDVALGETS LOVUDKAST .....</b>	<b>235</b>
<b>KAPITEL 8. BEMÆRKNINGER TIL LOVUDKASTET .....</b>	<b>261</b>
<b>BILAG</b>	
1. Særudtalelse fra Advokatrådets repræsentant .....	379
2. Særudtalelse fra Dansk Ejendomsmæglerforenings repræsentant .....	381





# ***Kapitel 1***

## ***Indledning***

### *1.1. Udvalgets nedsættelse og kommissorium*

I august 2003 nedsatte Justitsministeriet et udvalg, der fik til opgave at komme med forslag til en samlet modernisering og effektivisering af tinglysningen. Udvalget skulle navnlig komme med forslag til, hvordan der bedst muligt kan gennemføres en fuldstændig ”papirløs” tinglysning, og overveje, om varetagelsen af tinglysningsopgaven kan organiseres på en bedre og mere effektiv måde. Udvalget fik følgende kommissorium:

#### **”1. Indledning**

**1.1.** Efter tinglysningsloven skal rettigheder over fast ejendom og motorkøretøjer samt rettigheder over visse løsøre mv. tinglyses for at opnå beskyttelse mod tredjemand, dvs. mod aftaler om sådanne formuegoder og mod retsforfølgning.

Tinglysning af rettigheder over fast ejendom sker i tingbogen, rettigheder over motorkøretøjer tinglyses i bilbogen, og rettigheder over andet løsøre mv. tinglyses i personbogen, hvor der desuden sker tinglysning af rettigheder efter høstpantebreve samt af en række dokumenter vedrørende personers formue i almindelighed, herunder bl.a. ægtepagter, afgørelse om fratagelse af den retlige handleevne mv.

Tinglysning af rettigheder over fast ejendom sker i hver af de 82 byretskredse, mens tinglysningen af rettigheder over motorkøretøjer og andet løsøre mv. sker ved retten i Århus.

Anmeldelse til tinglysning kan alene ske i form af papirbaserede dokumenter, der indleveres eller fremsendes til vedkommende byret. Det pågældende dokument indføres herefter i dagbogen med henblik på en efterfølgende prøvelse af, om betingelserne for at tinglyse er opfyldt. Arbejdet med at tinglyse rettigheder over fast ejendom mv. sker under anvendelse af edb. Der er for hver enkelt fast ejendom i retskredsen oprettet en aktmappe, som indeholder genparterne af alle tinglyste dokumenter vedrørende den pågældende ejendom. Disse meget omfattende aktmapper (som ikke findes i tilknytning til bil- og personbogen) findes ikke på edb.

**1.2.** Tinglysningsloven trådte i kraft i 1927. Lovens grundlæggende principper for tinglysning af rettigheder over fast ejendom mv. gælder fortsat.

Den nuværende tinglysningsordning er således som noget helt centralt karakteriseret ved – i kraft af principperne om bl.a. juridisk prøvelse, gyldighedsvirkning af tinglyste rettigheder og statens erstatningsansvar – at sikre en meget høj grad af troværdighed omkring tingbogen til gavn for omsætning og belåning af fast ejendom. Tinglysningsordningen hviler med andre ord på et princip om tingbogens troværdighed, hvilket indebærer, at en aftaleerhverver i god tro, der afleder sin ret fra et tinglyst dokument, skal kunne stole på, at dette dokument er gyldigt. Hvis det viser sig, at der uanset tinglysningen består en indsigelse mod dokumentet, vil aftaleerhververen enten fortrænge denne indsigelse – eller hvis indsigelsen er ”stærk”, og dermed kan gøres gældende selv mod en godtroende erhverver – opnå erstatning fra statskassen for det tab, der lides.

**1.3.** Fremkomsten af moderne teknologi har gjort det hensigtsmæssigt at forlade det oprindelige papirbaserede tinglysningsystem til fordel for et mere tidssvarende og effektivt edb-baseret system. Tinglysningen kan således potentielt udføres langt billigere med en nemmere og hurtigere tilgængelighed for borgerne, ligesom gennemførelsen af en elektronisk tinglysning vil have stor betydning for digitaliseringen af det øvrige samfund.

Det første skridt i denne retning blev taget, da man i 1990’erne overgik til at føre tinglysningsregistre på edb. Det har også været overvejet, om der kunne indføres en ordning, hvor de papirdokumenter, der i dag anvendes ved anmeldelse af rettigheder til tinglysning og ved tinglysningskontorets meddelelser om tinglysning, aflysning mv., erstattes med digital kommunikation. Man har imidlertid ikke tidligere fundet, at de nødvendige forudsætninger for at indføre en sådan ordning var opfyldt, jf. betænkning nr. 1394/2000 om papirløs tinglysning, som er omtalt nedenfor under pkt. 2.2.

I lyset af den seneste teknologiske udvikling inden for området for bl.a. digitale signaturer mv. synes der imidlertid nu at være mulighed for at gå over til en ”papirløs” tinglysningsordning. En sådan reform vil fremme borgernes og virksomhedernes muligheder for at anvende digital kommunikation, og den vil kunne give muligheder for en billigere, bedre og mere effektiv arbejdstilrettelæggelse af tinglysningen.

**1.4.** Regeringen finder på denne baggrund, at det bør belyses, hvordan en fuldstændig ”papirløs” tinglysningsordning bedst kan gennemføres.

I forbindelse hermed vil det efter regeringens opfattelse være nærliggende også at få belyst de øvrige sagsgange mv. i det eksisterende tinglysningsystem med henblik på en samlet vurdering af varetagelsen af tinglysningsopgaven og mulighederne for at gennemføre en yderligere modernisering og effektivisering af den måde, tinglysningen foregår på.

På denne baggrund har regeringen besluttet at nedsætte et udvalg, der skal fremkomme med forslag til en samlet modernisering og effektivisering af tinglysningen.

## **2. Indførelse af ”papirløs” tinglysning**

**2.1.** Tinglysningen er allerede i dag i en vis forstand ”papirløs”. Med vedtagelsen af lov nr. 281 af 29. april 1992 om edb i tinglysningen blev der således skabt grundlag for en modernisering af sagsbehandlingen på tinglysningskontoret, hvorunder de papirbaserede journaler, som tinglysningsdommerne hidtil havde benyttet ved tinglysning af rettigheder, kunne omdannes til edb-sagsbehandlingssystemer.

Lovændringen blev gennemført på baggrund af et omfattende udvalgsarbejde, der blev afsluttet med afgivelsen af betænkning nr. 1093/1987 om EDB i tinglysningen, betænkning nr. 1177/1989 om EDB-tinglysning på landsplan og betænkning nr. 1190/1990 om skjult gæld i biler.

Den praktiske indførelse af edb i sagsbehandlingen er med udgangen af 2000 gennemført ved alle tinglysningskontorer.

Selv om en stor del af sagsbehandlingen på tinglysningskontorerne således allerede foregår på edb, indtager papiret stadig en central rolle i tinglysningen. Tinglysning af en rettighed kan fortsat kun ske, hvis der indleveres et papirdokument til dommerkontoret, og meddelelser fra tinglysningsdommeren til den, der har anmeldt en rettighed til tinglysning, sendes også fortsat på papir.

**2.2.** Justitsministeriet nedsatte i 1996 et udvalg, der fik til opgave at vurdere mulighederne for at indføre ”papirløs” tinglysning. Udvalgets overvejelser om indførelse af et elektronisk anmeldelsessystem skulle ske på grundlag af den gældende tinglysningsordning, idet det var forudsat, at der ikke skulle ændres i tinglysningslovens grundlæggende materielle regler. Endvidere skulle udvalget lægge til grund, at tinglysningen fortsat skulle varetages af landets 82 byretter.

Udvalget anførte i betænkning nr. 1394/2000 (side 8f), at den bedste løsning vil være en komplet ”papirløs” tinglysningsordning baseret på digital signatur som afløser for den manuelle underskrift på papir. Imidlertid fandt udvalget, at de tekniske og retlige rammer på daværende tidspunkt ikke gjorde det muligt at indføre en sådan ordning, som generelt svarer til den hidtil kendte model, hvor papiret blot udskiftes med digitale meddelelser.

En forudsætning for, at en ”papirløs” tinglysningsordning kan indrettes efter samme grundlæggende principper som den hidtil kendte ordning, ville efter udvalgets opfattelse være, at det er muligt at forsyne de digitale tinglysningsmeddelelser med en elektronisk udstederidentifikation (f.eks. en digital signatur), som godtgør, at de stammer fra den pågældende rettighedshaver, og som sikrer, at meddelelsen ikke ef-

terfølgende er blevet ændret. Udvalget pegede i den forbindelse på, at udviklingen inden for elektronisk kommunikation går hurtigt, og at den digitale signatur – som indebærer, at digitale meddelelser forsynes med et matematisk kendetegn, der opfylder samme funktioner som en manuel underskrift – allerede var udviklet og ville kunne forventes at vinde udbredelse i løbet af de kommende år. Da det imidlertid kunne forudses at ville tage væsentligt længere tid end forventet at få de praktiske og lovgivningsmæssige rammer for brugen af digital signatur på plads, valgte udvalget i stedet at afslutte sit arbejde med fremlæggelse af en midlertidig løsning, der ville indebære, at alene ikkenegotiable realkredit- og pengeinstitutpantebreve med pant i fast ejendom ville kunne tinglyses papirløst, og at ”papirløs” tinglysning alene ville kunne foretages af særligt godkendte anmeldere gennem lukkede netforbindelser til tinglysningskontorerne.

Udvalget fandt, at denne anmelderordning ikke ville give en så høj grad af sikkerhed, at ordningen burde omfatte tinglysning af bl.a. skøder og negotiable pantebreve, og udvalget fremhævede i øvrigt, at hvis man ønsker at indføre regler om ”papirløs” tinglysning af negotiable dokumenter, må det forudsætte ændringer af de materielle regler om stiftelse af sådanne rettigheder, sikringsakt mv.

**2.3.** Ved lov nr. 417 af 31. maj 2000 om elektroniske signaturer – der gennemfører Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 99/93/EF om en fællesskabsramme for elektroniske signaturer – og ved den i henhold til loven udstedte bekendtgørelse nr. 923 af 5. oktober 2000 om sikkerhedskravene til nøglecentre er der fastsat regler for etablering af certificeringscentre, som her i landet varetager udstedelse af særlige certifikater, som giver mulighed for at anvende ”kvalificerede” digitale signaturer. Disse certifikater udstedes som hovedregel alene på baggrund af personligt fremmøde med henblik på identifikation af brugeren.

Kvalificerede certifikater har foreløbig kun opnået en begrænset udbredelse i Danmark, og det er bl.a. baggrunden for, at Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling i 2002 har fastsat en samlet standard for en ny type certifikater, de såkaldte OCES-certifikater (Offentlige Certifikater til Elektronisk Service). Udstedelse af et OCES-certifikat forudsætter ikke, at ansøgeren personligt giver møde ved udstederen og identificerer sig.

Der er den 6. februar 2003 indgået en aftale mellem TDC og Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling om udstedelse af OCES-certifikater. Det forventes, at dette certifikat vil få væsentligt større udbredelse, herunder bl.a. med henblik på kommunikation mellem borgerne og det offentlige om opnåelse af forskellige offentlige ydelser.

**2.4.** Justitsministeriet nedsatte i 1998 et udvalg om retsvirkningerne af anvendelse af digital signatur mv. Udvalget afgav i 2000 delbetænkning om formkrav i lovgivningen, der hindrer anvendelse af elektronisk kommunikation (betænkning nr.

1400/2000). Udvalget forventes inden udgangen af 2003 at afgive betænkning om spørgsmålet om behovet for en særlig lovregulering af retsvirkningerne af anvendelsen af digital signatur, herunder i tilfælde, hvor en digital signatur misbruges.

**2.5.** Udvalget skal på den anførte baggrund overveje de spørgsmål af retlig, praktisk og teknisk karakter, som en fuldstændig ”papirløs” tinglysningsordning giver anledning til, og på baggrund heraf komme med forslag til, hvorledes ”papirløs” tinglysning vil kunne gennemføres, således at det bliver muligt at fremsende anmeldelser vedrørende alle rettigheder mv. digitalt.

**2.5.1.** Indførelsen af en ”papirløs” tinglysningsordning, der har til formål at skabe en hurtigere og mere effektiv måde at foretage anmeldelser mv. på, bør baseres på følgende forudsætninger:

– Den nuværende tinglysningsordning hviler på et hensyn til at skabe sikkerhed i omsætningen og belåningen af fast ejendom mv. Principperne om offentlighed i tingbogen og tingbogens positive troværdighed (som bl.a. indebærer en juridisk prøvelse, gyldighedsvirkning af tinglyste rettigheder og statens erstatningsansvar, jf. ovenfor i punkt 1.2.) har hidtil været anset for centrale for varetagelsen af dette hensyn. Udvalget skal lægge afgørende vægt på, at en kommende ”papirløs” tinglysningsordning fortsat skaber den fornødne sikkerhed i omsætningen og belåningen af fast ejendom mv. Det vil i den forbindelse kunne overvejes, om der ved en overgang til digital anmeldelse vil være grundlag for at indføre en forenklet tinglysningsprøvelse ved særlig enkle tinglysningsekspeditioner, f.eks. anmeldelse af ikke-negotiable realkredit- og pengeinstitutpantebreve med pant i fast ejendom.

– Det forudsættes ligeledes, at ordningen udformes således, at den kommer til at omfatte samtlige rettigheder, der er omfattet af den gældende tinglysningsordning. Udvalget skal bl.a. overveje, hvorledes en ordning med ”papirløs” tinglysning vil kunne omfatte adkomstrettigheder til fast ejendom (skøder), byrder og servitutter samt pantebreve med pant i fast ejendom. Det bør også overvejes, hvorledes reglerne om sikringsakt over for tredjemand bør udformes vedrørende papirløst tinglyste panterettigheder, herunder navnlig ved overdragelse til ejer eller sikkerhed af negotiable pantebreve.

– Efter den nugældende ordning kan enhver foretage anmeldelse af dokumenter til tinglysning, og udvalget bør tilstræbe at udforme en ”papirløs” tinglysningsordning, der ikke medfører ændringer heraf. For at opnå dette i praksis vil det kunne være nødvendigt, at der i en periode fortsat er adgang til at anmelde rettigheder ved hjælp af papirdokumenter, og udvalget skal derfor belyse de omkostninger, der vil være forbundet med at opretholde et sådant ”to-strengt” anmeldelsessystem, og vurdere, om et sådant system vil være hensigtsmæssigt. Der

skal i alle tilfælde sigtes mod den bredest mulige anmelderordning, som findes hensigtsmæssig.

**2.5.2.** Udvalget skal overveje, hvilken sikkerhedsløsning en ”papirløs” tinglysningsordning bør baseres på. Det forudsættes, at der vælges en løsning, som tilgodeser hensynet til, at der kan indføres en så bred anmelderordning som mulig. Samtidig skal den valgte løsningsmodel tilvejebringe et højt sikkerhedsniveau under hensyn til, at tingbogens nuværende positive troværdighed ønskes bevaret.

Udvalget skal i lyset heraf belyse og vurdere, hvad der vil være konsekvenserne af de forskellige mulige sikkerhedsløsninger, herunder navnlig i relation til det erstatningsansvar for bl.a. fejl i tingbogen, som vil kunne være forbundet med den enkelte løsningsmodel.

Afhængig af hvilken anmelderordning mv. der anbefales, bør det vurderes, i hvilket omfang de eksisterende former for digital signatur – eventuelt i kombination med andre sikkerhedsforskrifter – vil kunne danne grundlag for tinglysningsordningen og træde i stedet for underskrift på et papirdokument.

**2.5.3.** Udvalget bør desuden overveje, om gennemførelse af en ”papirløs” tinglysningsordning i øvrigt nødvendiggør ændringer i de eksisterende regler i tinglysningsloven, der som nævnt er baseret på, at anmeldelse mv. sker under anvendelse af underskrevne papirdokumenter. Herudover bør det overvejes, om der er behov for at ændre andre lovregler, herunder navnlig gældslovens regler om sikringsakter mv., som følge af indførelsen af ”papirløs” tinglysning.

**2.5.4.** Udvalget bør – i lyset af sine overvejelser vedrørende indførelse af en ”papirløs” tinglysning af rettigheder over fast ejendom – ligeledes overveje, om en tilsvarende ordning bør gennemføres på bilbogens og personbogens område.

**2.6.** Udvalget skal udarbejde de fornødne forslag til lovregler for en ”papirløs” tinglysningsordning. Udvalgets forslag til lovregler bør i videst muligt omfang være teknologineutrale, således at det bliver muligt at tilpasse den ”papirløse” tinglysningsordning i overensstemmelse med den teknologiske udvikling.

### **3. Varetagelsen af tinglysningsopgaven**

**3.1.** Tinglysning af rettigheder over fast ejendom sker som nævnt i dag i hver af de 82 byretskredse. Som nævnt under punkt 1.4., er det regeringens opfattelse, at det som led i indførelsen af ”papirløs” tinglysning vil være naturligt også at overveje, om varetagelsen af tinglysningsopgaven kan organiseres på en mere hensigtsmæssig måde.

**3.2.** Nogle interesseorganisationer, som repræsenterer væsentlige ”brugersinteresser”, har over for Justitsministeriet rejst spørgsmål om muligheden for, at ”papirløs” tinglysning indføres i forbindelse med en privatisering af tinglysningen.

Udvalget anmodes på denne baggrund om indledningsvis at overveje, om tinglysningsopgaven fortsat bør varetages af domstolene eller bør privatiseres i forbindelse med, at der indføres ”papirløs” tinglysning, jf. nedenfor under punkt 5.2.

Et af de væsentlige spørgsmål vil i den forbindelse være mulighederne for tinglysningsmæssig prøvelse af anmeldte rettigheder mv., og konsekvenserne for princippet om tingbogens positive troværdighed, hvis der ikke – eller kun i begrænset omfang – vil kunne foretages en sådan prøvelse inden for rammerne af en privatiseret tinglysning.

Udvalget skal belyse en privatiseringsmodels konsekvenser i forhold til de forudsætninger for en ”papirløs” tinglysningsordning, som er nævnt ovenfor under punkt 2.5.1. – 2.5.3.

Udvalget skal samlet overveje de økonomiske, administrative og retlige aspekter ved en privatiseringsmodel – herunder også bl.a. de aspekter, som er nævnt nedenfor under pkt. 3.3 – med henblik på en vurdering af, om en privatisering vil være en mere hensigtsmæssig løsning end at bevare tinglysningen som en opgave med tilknytning til domstolene i forbindelse med indførelse af ”papirløs” tinglysning. I forbindelse hermed skal udvalget inddrage muligheden for eventuelt at centralisere varetagelsen af tinglysningsopgaven ved eller i tilknytning til domstolene, jf. punkt 3.3 nedenfor. Det skal lægges til grund ved vurderingen, at opgaven med at registrere rettigheder mv. over fast ejendom skal være placeret hos samme tinglysningsenhed. Der bør således ikke etableres en ordning, hvorefter visse rettigheder over fast ejendom (f.eks. byrder og servitutrettigheder) fortsat skal tinglyses ved eller i tilknytning til domstolene, mens de andre rettigheder (f.eks. adkomst- og panterrettigheder) skal tinglyses ved en privat tinglysningsinstans.

**3.3.** I forbindelse med overvejelserne om den fremtidige organisering af tinglysningen vil det også være naturligt at overveje spørgsmålet om, hvorvidt en fortsat varetagelse af tinglysningsopgaven ved domstolene bør ske ved samtlige byretter i samme omfang som i dag, eller om varetagelsen fremover bør ske samlet for hele landet. En sådan central løsning kunne ske ved, at tinglysningen placeres ved en enkelt byret (som det kendes fra bilbogen og personbogen), eller alternativt at der etableres en selvstændig tinglysningsinstans med egen ledelse mv. Det vil eventuelt også kunne overvejes, om der vil være fordele ved at etablere 2-3 regionale tinglysningsenheder.

Spørgsmålet om en eventuel centralisering af tinglysningen har tidligere været overvejet i betænkning nr. 1398/2001 fra Domstolenes Strukturkommission.

Udvalget skal bl.a. vurdere den praktiske gennemførelse af en eventuel centralisering og de personale- og ressourcemæssige konsekvenser ved domstolene, idet både de direkte udgifter og andelen af fællesomkostningerne skal vurderes. Det skal endvidere overvejes, hvordan tinglysningsakten vil kunne opbevares mest hensigtsmæssigt, herunder om den bør overføres – eventuelt alene for fremtiden – til en elektronisk database. Det bør i den forbindelse tillige vurderes, hvorledes offentlighedens adgang til akten sikres.

På den anførte baggrund skal udvalget nærmere belyse de økonomiske og administrative konsekvenser af at gennemføre en centralisering af tinglysningen ved eller i tilknytning til domstolene. Udvalget kan til brug herfor indhente alle relevante informationer om retskredsens økonomi og aktivitet mv. i Domstolsstyrelsen.

Udvalget anmodes om at udarbejde forslag til en centralisering af tinglysningen, såfremt det vurderes, at en sådan ordning bør gennemføres.

#### **4. Modernisering og revision af tinglysningsloven i øvrigt**

Udvalget bør i lyset af den teknologiske udvikling foretage en generel gennemgang af tinglysningsloven med henblik på at vurdere behovet og mulighederne for en yderligere modernisering og ajourføring af denne lovs bestemmelser.

I det omfang udvalget anbefaler lovændringer, skal udvalget udarbejde forslag til lovregler.

#### **5. Arbejdets tilrettelæggelse**

**5.1.** Justitsministeriet agter på baggrund af en aftale fra 2002 mellem staten, amterne og kommunerne om dataadgang mv. at fremsætte lovforslag vedrørende adgang til masseudtræk fra tinglysningsregistre og samkøring med andre offentlige og private registre. Justitsministeriet vil forelægge sit udkast til lovforslag for udvalget, der anmodes om at afgive en særskilt udtalelse herom inden udgangen af 2003 med henblik på, at lovforslaget kan fremsættes for Folketinget i foråret 2004.

**5.2.** Udvalget skal herefter overveje, hvordan varetagelsen af tinglysningsopgaverne bør organiseres fremover, samt udarbejde forslag til lovregler om indførelse af en fuldstændig ”papirløs” tinglysningsordning, jf. punkt 2.5 og 2.6 samt punkt 3.2 og 3.3. ovenfor.

Med henblik på at fremme dette arbejde mest muligt, anmodes udvalget om i første omgang i lyset af den fornødne foreløbige vurdering af de krav, som indførelse af ”papirløs” tinglysning vil stille, at fremkomme med en anbefaling til Justitsministeriet om, hvorvidt varetagelsen af tinglysningsopgaven fortsat bør ske ved domstole-



ne, og om opgaven i givet fald bør varetages ved alle byretter i samme omfang som i dag, eller om der bør ske en centralisering af tinglysningsopgaven, jf. ovenfor under pkt. 3.3.

**5.3.** Det forudsættes, at udvalget inddrager de overvejelser, som fremgår af den tidligere nævnte betænkning nr. 1394/2000 om papirløs tinglysning, og den under pkt. 3.2. nævnte henvendelse til Justitsministeriet om en privatiseringsmodel. Udvalgets overvejelser skal desuden søges samordnet med de overvejelser, der foregår i Udvalget om retsvirkningerne af anvendelse af digital signatur mv.

Det forudsættes desuden, at udvalget i fornødent omfang inddrager oplysninger om retstilstanden i andre lande, herunder i de øvrige nordiske lande.

Udvalget kan afgive delbetænkninger.”

Tinglysningsudvalget afgav i juni 2005 betænkning nr. 1461 om varetagelse af tinglysningsopgaven, hvori udvalget anbefalede, at tinglysningsopgaven centraliseres i forbindelse med overgangen til papirløs tinglysning.

Udvalget anbefalede videre, at en papirløs tinglysningsordning bør organiseres i en offentlig-privat samarbejdsmodel, der indebærer, at private aktører i videst mulig omfang inddrages i relation til udvikling, drift og vedligeholdelse af de it-løsninger, der udgør forudsætningen for et papirløst tinglysningsystem.

Udvalget anbefalede desuden, at selve tinglysningen fortsat skal være en myndighedsopgave, der varetages af domstolene. Det indebærer, at ansvaret for tinglysnings-systemet i forhold til brugerne som i dag bør ligge hos domstolene.

Tinglysningsudvalgets anbefalinger i relation til organiseringen af den papirløse tinglysningsordning tager således udgangspunkt i at bevare centrale elementer i en gennemprøvet og velfungerende tinglysningsordning med hensyntagen til de muligheder for effektivisering, der følger af it-løsningerne.

I denne delbetænkning har Tinglysningsudvalget behandlet de spørgsmål af retlig, praktisk og teknisk karakter, som gennemførelse af en digital tinglysningsordning giver anledning til. Med afgivelsen af denne delbetænkning afslutter udvalget sit arbejde.

## 1.2. Udvalgets sammensætning

Tinglysningsudvalget har ved afgivelsen af denne delbetænkning haft følgende sammensætning:

- Retspræsident Bent Carlsen (formand)
- Dommer Søren Sørup Hansen, retten i Århus
- Professor, dr.jur. Peter Mortensen, Københavns Universitet
- Direktør Adam Wolf (Domstolsstyrelsen)
- Dommer Marianne Lund Larsen (Den Danske Dommerforening)
- Retsassessor Brian Pedersen, retten i Esbjerg (Dommerfuldmægtigforeningen)
- Afdelingsleder Hanne Nymann, retten i Århus, og kontorfuldmægtig Henny Händel, retten i Fredericia (HK Landsklubben Dommerkontorerne og Domstolenes Tjenestemandforening)
- Advokat Henrik Høpner (Advokatrådet)
- Afdelingschef Christian Brandt (Finansrådet)
- Kontorchef Steen Jul Petersen (Realkreditrådet)
- Chefjurist Michael Andersen (Dansk Ejendomsmæglerforening)
- Formand for Praktiserende Landinspektørers Forening, landinspektør Henning Elmstrøm (Den Danske Landinspektørforening og Praktiserende Landinspektørers Forening)
- Jurist Anne Dehn Jeppesen (Forbrugerrådet)
- Fuldmægtig Dorthe Andersen (Kommunernes Landsforening, Københavns og Frederiksberg kommuner og Amtsrådsforeningen)
- Afdelingschef David Hellemann (Finansministeriet)
- Fuldmægtig Camilla Hesselby (Økonomi- og Erhvervsministeriet)
- Kontorchef John Fuhrmann (Skatteministeriet)
- Vicedirektør Søren Reeberg Nielsen og kontorchef Birgit Kristiansen (Miljøministeriet)
- Chefkonsulent Palle H. Sørensen og fuldmægtig Charlotte Jacoby (Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling)
- Kontorchef Henrik Øe og fuldmægtig Tine Pii (Justitsministeriet)

Tidligere højesteretsdommer, nu dommer ved EF-Domstolen, Lars Bay Larsen var formand for udvalget indtil september 2005, hvor han blev afløst af præsident for Østre Landsret Bent Carlsen, der hidtil som direktør for Domstolsstyrelsen havde deltaget som medlem af udvalget.

Dommer Henrik Linde (Den Danske Dommerforening) deltog som medlem af udvalget indtil august 2005, hvor han blev afløst af dommer Marianne Lund Larsen.

Retsassessor Anja Olsen (Dommerfuldmægtigforeningen) deltog som medlem af udvalget indtil august 2005, hvor hun blev afløst af retsassessor Brian Pedersen.

Kontorchef Jens Perch Nielsen (Skatteministeriet) deltog som medlem af udvalget indtil august 2005, hvor han blev afløst af kontorchef John Fuhrmann.

Kontorchef Henrik Græsdal (Økonomi- og Erhvervsministeriet) deltog som medlem af udvalget indtil oktober 2005, hvor han blev afløst af fuldmægtig Camilla Hesselby.

Direktør Palle Ulstrup (Dansk Ejendomsmæglerforening) deltog som medlem af udvalget indtil oktober 2005, hvor han blev afløst af chefjurist Michael Andersen.

Juridisk konsulent Dan Christensen (Kommunernes Landsforening, Københavns og Frederiksberg kommuner og Amtsrådsforeningen) deltog som medlem af udvalget indtil december 2005, hvor han blev afløst af fuldmægtig Dorthe Andersen.

Sekretariatsfunktionerne er varetaget af:

Konsulent Lennart Houmann (Justitsministeriet)

Fuldmægtig Kenneth Joensen (Justitsministeriet)

Fuldmægtig Jens Teilberg Søndergaard (Justitsministeriet)

Fuldmægtig Klaus Skyt Hansen (Justitsministeriet)

Specialkonsulent Andreas Berggreen (Finansministeriet)

Fuldmægtig Niels Juhl (Domstolsstyrelsen)

### *1.3. Sammenfatning af udvalgets overvejelser*

Denne delbetænkning indeholder Tinglysningsudvalgets overvejelser og anbefalinger i relation til gennemførelse af digital tinglysning. Delbetænkningen er afgivet efter og må læses i sammenhæng med udvalgets delbetænkning nr. 1461/2005 om varetagelse af tinglysningsopgaven.

Det er Tinglysningsudvalgets overordnede vurdering, at indførelse af en digital tinglysningsordning vil give væsentlige fordele for brugerne af tinglysningen. En digitalisering vil betyde, at tinglysning af rettigheder vil kunne ske både lettere og hurtigere. Hertil kommer, at de samlede omkostninger i forbindelse med tinglysning vil blive reduceret.

Der vil således normalt ikke være nogen væsentlig ekspeditionstid ved fremsendelse af digitale dokumenter til tinglysning, og hverken Tinglysningsretten eller tinglysningsbrugere vil som udgangspunkt have behov for at skulle indsende papirdokumenter i forbindelse med tinglysning.

En digital tinglysningsordning vil endvidere i de fleste almindelige sager muliggøre realtidstinglysning, idet den hidtidige manuelle prøvelse i vidt omfang afløses af en automatisk og maskinel prøvelse. Dette indebærer, at den judicielle prøvelse af, om betingelserne for tinglysning er til stede, i de fleste tilfælde vil kunne finde sted umiddelbart efter modtagelsen af et digitalt dokument, og besked om resultatet vil kunne gives til anmelderen uden nogen nævneværdig forsinkelse.

Den tid, der hidtil er medgået til sagsbehandling, vil herved kunne reduceres betydeligt, og dermed vil omkostningerne i forbindelse med tinglysning kunne reduceres. Dette er særligt tilfældet i forbindelse med omlægning af lån i fast ejendom, hvor kurssikring ikke længere af tinglysningsmæssige årsager vil være nødvendig, såfremt der umiddelbart kan ske tinglysning af pant i den pågældende ejendom.

### *1.3.1. Anvendelse af digitale dokumenter og digitale signaturer*

Tinglysningsudvalget vurderer, at gennemførelse af en digital tinglysningsordning med automatiserede og maskinelle sags gange grundlæggende forudsætter, at de nuværende papirbaserede tinglysningsdokumenter afskaffes.

Udvalget foreslår derfor, at tinglysning i fremtiden skal ske på baggrund af digitale dokumenter. Dette forslag indebærer, at den hidtidige papirbaserede tinglysning erstattes af en tinglysningsordning, hvor kommunikationen mellem Tinglysningsretten og brugerne foregår digitalt. Der foreslås således ændringer i måden, hvorpå tinglysningsprocessen forløber, men ikke i de grundlæggende betingelser for tinglysning.

I forbindelse med den judicielle prøvelse af, om betingelserne for tinglysning er til stede, er det af afgørende betydning, at Tinglysningsretten kan efterprøve, om den, der ønsker at disponere over en given rettighed og ønsker denne tinglyst, har tinglysbogslegitimation hertil. Dette sker i dag ved kontrol af underskriften på det dokument, der skal tinglyses.

For at opretholde Tinglysningsrettens mulighed for at foretage denne prøvelse foreslår udvalget, at digitale dokumenter, der anmeldes til tinglysning, skal være forsynet med digital signatur. En digital signatur sikrer autenticiteten og integriteten af et digitalt dokument. Underskriverens identitet kan således fastslås entydigt, og det kan konstateres, om der er foretaget ændringer i dokumentet efter anvendelsen af den digitale signatur.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt for enhver at sende digitale dokumenter forsynet med digital signatur. Det gælder personer og virksomheder, der ikke har personnummer eller CVR-nummer, herunder særligt udenlandske personer og virksomheder. Udvalget foreslår derfor, at justitsministeren bemyndiges til at fastsætte regler om, at visse personer fortsat skal kunne anmelde rettigheder på grundlag af papirdokumenter.

Anvendelsen af digitale dokumenter rejser en række særlige spørgsmål i relation til pantebreve udstedt ved brug af digitale signaturer. Gældsbrevslovens regler om omsætningsgældsbreve vil således ikke længere være egnet til at finde anvendelse ved løsning af konflikter om konkurrerende rettigheder over pantebreve eller til løsning af spørgsmål om ekstinktion af indsigelser og rettigheder, idet reglerne herom i vidt omfang knytter retsvirkninger til fysisk rådighedsberøvelse eller ihændehavelse af pantebrevet.

Udvalget har på den baggrund foreslået, at kravet om fysisk rådighedsberøvelse eller ihændehavelse fremover erstattes af et krav om tinglysning. Det betyder bl.a., at overdragelse eller anden overførsel af pantebreve fremover skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler, der i god tro indgås om pantebrevet, og mod retsforfølgning.

Udvalget har endvidere overvejet, hvorledes reglerne om ekstinktion af rettigheder og indsigelser samt reglerne om betalingslegitimation videreføres. Udvalget har fundet, at reglerne om disse spørgsmål mest hensigtsmæssigt videreføres i tinglysningsloven. Udvalget har i den forbindelse foreslået at lade reglerne herom omfatte alle negotiable pantebreve, uanset hvilket aktiv de giver pant i. Det betyder, at tingbogens positive troværdighed kan udvides til at omfatte overdragelse af negotiable pantebreve, der giver pant i motorkøretøjer, andele i andelsboligforeninger og løsøre, hvorefter en godtroende erhverver af et pantebrev, der bliver mødt med en stærk indsigelse, vil kunne kræve et tab forbundet hermed erstattet af statskassen.

For så vidt angår de ikkenegotiable pantebreve, herunder skadesløsbreve, har udvalget fundet det mest hensigtsmæssigt fortsat at lade disse være omfattet af reglerne i gældsbrevslovens kapitel III. Udvalget har dog af hensyn til et ensartet system for pantebreve foreslået at lade reglerne om denuntiation som sikringsakt erstatte af et krav om tinglysning. Det betyder, at overdragelse eller anden overførsel af ikkenegotiable pantebreve fremover vil skulle tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler, der i god tro indgås om pantebrevet, og mod retsforfølgning.

Udvalget har i relation til dematerialiseringen af pantebreve videre overvejet muligheden for fortsat at anvende ejerpantebreve og skadesløsbreve. Udvalget finder, at

begge typer af pantebreve bør kunne anvendes i det digitale tinglysningssystem. Som følge af de særlige forhold, der gør sig gældende ved pantsætning af ejerpantebreve, der typisk håndpantsettes til en eller flere håndpanthavere, har udvalget foreslået, at der indsættes bestemmelser i tinglysningens lov, hvorefter der i stedet kan tinglyses underpant i ejerpantebreve, uanset hvilket aktiv de giver pant i.

Udvalget har endvidere overvejet, om rettigheder over et papirbaseret pantebrev, der har opnået beskyttelse før lovens ikrafttræden, skal bevare denne beskyttelse og i givet fald under hvilke omstændigheder. Udvalget har i den forbindelse lagt vægt på at gennemføre et enstrengt system, så alle pantebreve efter en overgangsperiode skal foreligge i digital form for at opretholde beskyttelsen mod aftaleerhververe i god tro og kreditorer.

Udvalget har fundet, at rettigheder over papirbaserede pantebreve bortset fra ejerpantebreve bør kunne bevares i hele pantebrevets (begrænsede) løbetid. For så vidt angår papirbaserede ejerpantebreve har udvalget fundet, at rettigheder, der har opnået beskyttelse før lovens ikrafttræden, vil skulle tinglyses inden for en tidsfrist på 5 år fra lovens ikrafttræden for at bevare denne beskyttelse. Årsagen hertil er, at de i modsætning til de almindelige pantebreve ikke har nogen løbetid, og derfor i princippet kan bestå uendeligt.

### *1.3.2. Digital kommunikation mellem tinglysningens aktører*

Det anbefales, at den digitale tinglysning opbygges med en servicesnitflade, der muliggør, at eksterne brugere, herunder navnlig penge- og realkreditinstitutter, advokater, ejendomsmæglere og landinspektører, via deres egne it-systemer kan etablere direkte adgang til tingbogen, enten i forbindelse med søgning af oplysninger herfra eller i forbindelse med fremsendelser af anmodning om tinglysning. Servicesnitfladen, der bygger på åbne standarder (f.eks. XML, SOAP og WSDL), beskriver de krav til data og sikkerhed, der skal være opfyldt for at give en sådan direkte adgang.

Der bør endvidere kunne etableres adgang til den digitale tinglysning via en ekstern portal. Portalen er en service på internettet, der gør det muligt for navnlig borgere og

mindre erhvervsdrivende selv at foretage anmeldelse af dokumenter til tinglysning. Portalen vil indeholde en række hjælpefunktioner til brug i forbindelse med anmeldelse af dokumenter.

I tilknytning til anbefalingen om indførelse af digital tinglysning, der baseres på digitale dokumenter og digital signatur, er det udvalgets opfattelse, at der bør være mulighed for, at også personer, der ikke har adgang til eller forudsætninger for anvendelse af moderne teknologi, herunder digital signatur, kan få foretaget tinglysning digitalt. Udvalgets forslag herom består af en fuldmagtsordning og en anmelderordning.

Den foreslåede fuldmagtsordning giver mulighed for, at personer eller virksomheder uden digital signatur mv. kan give andre personer eller virksomheder, herunder professionelle rådgivere, fuldmagt til at foretage tinglysning på vedkommendes vegne. Denne fuldmagt udarbejdes på en standardpapirblanket, der indsendes til og registreres hos Tinglysningsretten, hvorved fuldmagtshaver vil kunne råde over fuldmagtsgiverens ejendom i tinglysningsmæssig henseende.

Den foreslåede fuldmagtsordning vil sikre, at personer uden digital signatur kan få foretaget digitale tinglysningsekspeditioner, idet fuldmagtshaverens digitale signatur træder i stedet for fuldmagtsgiverens.

Tinglysningsudvalget vurderer endvidere, at det – særligt i forbindelse med større lånekonverteringer – kan være vanskeligt på forhånd at udarbejde og indsende en fuldmagt, inden tinglysning er aktuel. I sådanne situationer vil det med fuldmagtsordningen ikke være muligt at opnå fordelene ved realtidstinglysning. Tinglysningsudvalget foreslår derfor at supplere fuldmagtsordningen med en anmelderordning, hvorefter særligt autoriserede anmeldere – uden udarbejdelse og indsendelse af fuldmagt til Tinglysningsretten – kan anmelde digitale dokumenter til tinglysning ved brug af egne digitale signaturer.

Det er karakteristisk for en anmelderordning, at anmelderen selv indestår for, at der faktisk foreligger en fuldmagt fra fuldmagtsgiveren til en given disposition, og udvalget foreslår derfor, at anmeldere skal være i besiddelse af en offentlig autorisation



for at kunne virke som anmeldere. Hertil kommer forslag om, at anmeldere skal stille sikkerhed for eventuelle erstatningskrav, der måtte opstå som følge af virksomheden som anmelder.

**23 medlemmer af udvalget** – alle bortset fra Michael Andersen – finder desuden, at der bør indføres mulighed for, at staten på objektivet grundlag ved regres kan få dækket eventuelle erstatningsudbetalinger hos anmelderen, når erstatningskravet er begrundet i anmelderens forhold.

**Et medlem af udvalget** – Michael Andersen – finder, at staten alene skal have mulighed for at søge regres på et culpagrundlag.

**22 medlemmer af udvalget** – alle bortset fra Michael Andersen og Henrik Høpner – anbefaler, at anmelderordningen begrænses til tinglysning af panterettigheder. Dette vil muliggøre realtidstinglysning i forbindelse med låneomlægninger i fast ejendom – også for personer, der ikke er i besiddelse af en digital signatur, eller som ikke på forhånd har indsendt en fuldmagt til Tinglysningensretten – og denne begrænsede anmelderordning vil dermed efter flertallets opfattelse kunne dække det behov for realtidstinglysning, som fuldmagtsordningen ikke dækker. Det er flertallets opfattelse, at der vil være væsentlige principielle betænkeligheder forbundet med at udforme en generel anmelderordning, der omfatter tinglysning af alle rettighedstyper.

**Et medlem af udvalget** – Henrik Høpner – finder ikke, at der ud over den anbefalede fuldmagtsordning, er behov for yderligere alternative indgange til den digitale tinglysning. Såfremt der indføres endnu en alternativ indgang bør dette sker ved indførelse af en generel anmelderordning, der omfatter alle rettighedstyper.

**Et andet medlem af udvalget** – Michael Andersen – finder, at fuldmagtsordningen og anmelderordningen bør suppleres af yderligere en ordning, der udelukkende er baseret på digital sagsbehandling. Det bør således vurderes nærmere, om sikkerheden ikke er tilstrækkelig høj, såfremt et skødedokument er påført to digitale signaturer fra personer, der er autoriserede anmeldere.

### *1.3.3. Andre forslag*

Tinglysningsudvalget anbefaler, at reglerne om tinglysning af rettigheder i bil-, person- og andelsboligbogen ændres, således at disse bøger også omfattes af en digital tinglysningsordning. De hensyn, som begrunder digitalisering af tingbogen, gør sig efter udvalgets opfattelse med samme styrke gældende i relation til bil-, person- og andelsboligbogen.

En digitalisering af disse bøger vil således indebære de samme fordele, som digitalisering af tingbogen. Hertil kommer, at det efter Tinglysningsudvalgets opfattelse er meget væsentligt, at et nyt digitalt tinglysningssystem opbygges som et enstrengt system, hvor indgangen til tinglysningen er den samme, hvad enten der er tale om tinglysning i tingbogen, bilbogen, personbogen eller andelsboligbogen.

Udvalget foreslår desuden ændring af retsplejelovens regler om tvangsfuldbyrdelse med henblik på at sikre, at der også kan ske tvangsfuldbyrdelse på grundlag af digitale pantebreve, der er eller har været tinglyst.

Udvalget har herudover anbefalet ændringer af en række andre love, herunder mortifikationsloven, forsikringsaftaleloven, udstykningsloven og almenboligloven, som følge af overgangen til digital tinglysning.

Tinglysningsudvalget har i øvrigt foreslået, at der nedsættes en følgegruppe for digital tinglysning. Denne skal sammensættes bredt og bl.a. have deltagelse af tinglysningens væsentligste brugergrupper, herunder penge- og realkreditinstitutter, advokater, ejendomsmæglere og landinspektører. Følgegruppen skal – på baggrund af de konkrete erfaringer med anvendelsen af det digitale tinglysningssystem – kunne rådgive om den løbende tekniske tilpasning af systemet og om lovgivningsmæssige spørgsmål.

Endelig har udvalget foreslået, at reglerne om en fuldmagtsordning og en anmelderordning undergives lovovervågning, således at Justitsministeriet senest 5 år efter lo-

vens ikrafttræden fremlægger en redegørelse for Folketinget om behovet for en fortsat anvendelse af disse ordninger.

*København, den 10. februar 2006*

Dorthe Andersen	Michael Andersen	Christian Brandt
Henning Elmstrøm	John Fuhrmann	Søren Sørup Hansen
David Hellemann	Camilla Hesselby	Henny Händel
Henrik Høpner	Charlotte Jacoby	Anne Dehn Jeppesen
Birgit Kristiansen	Marianne Lund Larsen	Peter Mortensen
Søren Reeberg Nielsen	Hanne Nymann	Brian Pedersen
Steen Jul Petersen	Tine Pii	Palle H. Sørensen
Adam Wolf	Henrik Øe	Bent Carlsen (formand)
	/ Lennart Houmann (sekretær)	Kenneth Joensen (sekretær)
	Klaus Skyt Hansen (sekretær)	Jens Teilberg Søndergaard (sekretær)
	Andreas Berggreen (sekretær)	Niels Juhl (sekretær)



## *Kapitel 2*

### *Det nuværende tinglysningssystem*

#### *2.1. Oversigt over rettigheder der tinglyses*

Efter tinglysningslovens § 1, stk. 1, skal rettigheder over fast ejendom som udgangspunkt tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning. Rettigheder opnår således alene prioritetsbeskyttelse uden tinglysning, hvis dette særligt er foreskrevet ved lov, som f.eks. for sædvanlige brugsrettigheder i tinglysningslovens § 3 og skatter og afgifter mv. i lovens § 4. Andre rettigheder over fast ejendom, der ikke tinglyses, udsætter sig for at blive fortrængt af senere rettighedshavere (ekstinktion).

Det er en forudsætning for tinglysning, at et anmeldt dokument stifter, fastslår, forandrer eller ophæver en eller flere rettigheder over vedkommende faste ejendom, jf. tinglysningslovens § 10, stk. 1. Dette krav er bl.a. opfyldt for dokumenter om *ejendomsoverdragelser*, *panterrettigheder* og *servitutter*. Karakteren og indholdet af de konkrete dokumenter afhænger af den enkelte rettighedstype, som nærmere beskrevet nedenfor.

Ved *ejendomsoverdragelse* anvendes et skøde, jf. tinglysningslovens § 6. Denne dokumentbetegnelse anvendes ved alle typer af overdragelse af ejendomsretten til ejendommen, hvad enten overdragelsen er ubetinget og dermed endelig, eller overdragelsen er betinget af bestemte endnu uafklarede forhold, som f.eks. købesummens betaling inden for en fastsat frist. Ved tinglysning af skøder skal udstederens underskrift være bekræftet af to vitterlighedsvidner eller en advokat, medmindre udstederen er en offentlig myndighed, jf. tinglysningslovens § 10, stk. 2. Vidnerne skal udtrykkeligt bevidne ægtheden af udstederens underskrift, dateringens rigtighed og udstederens myndighed.

Ved *pantstiftende dokumenter* anvendes flere forskellige dokumenttyper afhængig af, om pantet stiftes ved aftale eller ved offentlig retshandling som f.eks. tvangsfuldbyr-

delse. Hvis pantsætningsforholdet er baseret på et aftaleforhold, er retten til pantet almindeligvis indeholdt i et pantebrev. For sådanne pantebreve gælder såkaldt formularvang, idet pantebrevet skal være oprettet på en af Justitsministeriets pantebrevsformularer, der er optrykt som bilag til tinglysningsbekendtgørelserne. Disse formularer er ligeledes tilgængelige i fortrykte blanketter, der dels indeholder en standardtekst svarende til pantebrevsformularen, dels giver mulighed for at angive en individuel tekst. Hvis det pantstiftende dokument i stedet har karakter af et udlæg, en dom eller anden offentlig retshandling, skal dokumentet tillige være bilagt dokumentation fra den offentlige myndighed, der har foretaget retshandlingen. Dette gøres almindeligvis ved en bekræftet udskrift af den relevante retsbog.

Ved dokumenter vedrørende *servitutter* afhænger stiftelsesdokumentets indhold og karakter af grundlaget for rettighedens opståen. Servitutter kan således både stiftes ved aftale, hævd eller i kraft af særlige offentligretlige regler. Servitutten kan herved enten bestå i en ret til at lade andre råde over ejendommen på en nærmere angiven måde eller en ret til at kræve en bestemt tilstand opretholdt i relation til ejendommen.

## 2.2. Tinglysningens retsvirkninger

De væsentligste retsvirkninger af tinglysning af rettigheder over fast ejendom benævnes normalt prioritetsvirkningen og gyldighedsvirkningen. Disse retsvirkninger vedrører den eller de rettigheder, som anmeldes til tinglysning ved et tinglysningsdokument. Flere rettigheder kan anmeldes til tinglysning ved samme dokument, men i så fald skal det ved anmeldelsen udtrykkeligt angives, hvilke rettigheder der ønskes tinglyst, jf. tinglysningslovens § 9, stk. 6. Ellers tinglyses dokumentet kun for så vidt angår den eller de rettigheder, som dokumentet selv angiver som sin hovedegenskab. Det er således ikke tilstrækkeligt grundlag for tinglysning, at et tinglysningsdokument f.eks. omtaler eller ligefrem hjemler en anden rettighed.

Retsvirkningerne af, at en rettighed bliver tinglyst, afhænger i nogle tilfælde af, om rettigheden er anmeldt til tinglysning ved et ”negotiabelt” eller et ”ikkenegotiabelt” dokument. At et dokument er negotiabelt, betyder, at der ved overdragelse af dokumentet med den rettighed, som dokumentet omhandler, kan ske fortrængning (eks-

tinktion) af indsigelser fra udstederen af dokumentet eller af andres rettigheder over dokumentet.

Nogle af de dokumenter, som danner grundlag for tinglysning, er gældsbreve, og for disse suppleres tinglysningslovens regler af bestemmelserne i gældsbrevsloven. Pantebreve med pant i fast ejendom er negotiable gældsbreve, jf. gældsbrevslovens § 11, stk. 2, nr. 3, med mindre pantebrevet indeholder ordene ”ikke til ordre” eller lignende (en rektaklausul). Andre typer af pantebreve (løsøre pantebreve mv.) er derimod kun negotiable, hvis dette udtrykkeligt er fastsat i dokumentet.

Der er stor forskel på gældsbrevslovens regler om negotiable og ikkenegotiable gældsbreve, og da reglerne i tinglysningsloven om tinglysningens retsvirkninger i nogle tilfælde fortolkes i lyset af gældsbrevslovens regler, har tinglysningen – selv om det ikke fremgår af tinglysningslovens ordlyd – i nogle tilfælde forskellige retsvirkninger afhængig af, om dokumentet er negotiabelt eller ikke negotiabelt.

Andre tinglysningsdokumenter end pantebreve, f.eks. skøder og servituddokumenter, er ikke gældsbreve, og da andre regler om negotiabilitet heller ikke finder anvendelse på disse dokumenttyper, er de ikke negotiable.

At et pantebrev både tjener som grundlag for tinglysning af panterettigheder og samtidig er et gældsbrev, giver anledning til andre spørgsmål. Det skyldes, at både gældsbrevsloven og tinglysningsloven indeholder regler, der kan finde anvendelse ved overdragelse af pantebreve. Såvel gældsbrevsloven som tinglysningsloven indeholder regler om, hvorledes erhververen af et gældsbrev opnår beskyttelse mod andre erhververe og mod overdragerens kreditorer.

### *2.2.1. Prioritetsvirkningen*

Prioritetsvirkningen er en betegnelse for den retsvirkning, der er knyttet til tinglysning af en rettighed over fast ejendom, i forhold til andre aftaler eller anden retsforfølgning mod samme ejendom, dvs. en fastlæggelse af flere rettigheders indbyrdes prioritet efter tidspunktet for tinglysning.

Den grundlæggende regel om prioritetsvirkningen af tinglysning findes i tinglysningslovens § 1, stk. 1. Efter denne bestemmelse skal rettigheder over fast ejendom tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning. En rettighedshaver, som ikke sørger for at få sin ret tinglyst, risikerer således at få sin ret fortrængt af andre rettighedshavere (ekstinktion). Rettighedens fortrængning er dog betinget af, at den senere aftaleerhverver eller kreditor selv får tinglyst sin rettighed, og erhververen ifølge aftalen er i god tro om den utinglyste ret, jf. tinglysningslovens § 1, stk. 2.

Retsvirkningen efter bestemmelsen i tinglysningslovens § 1 betegnes ofte som princippet om tingbogens ”negative troværdighed”, hvorved forstås, at en rettighedshaver, som har fået tinglyst sin egen ret, som udgangspunkt bør kunne stole på, at vedkommende ikke skal respektere en modstående ret, som ikke er tinglyst. Rettigheder, der tinglyses, har således netop ”prioritet” eller ”indbyrdes rang” efter den skete tinglysning.

### *2.2.2. Gyldighedsvirkningen*

Princippet om prioritetsvirkningen suppleres for så vidt angår rettigheder over fast ejendom af et princip om gyldighedsvirkning, hvorefter en aftaleerhverver, der i god tro afleder rettigheder fra en allerede tinglyst ret, som udgangspunkt bør kunne stole på, at den tinglyste ret gyldigt består. Denne retsvirkning betegnes også som princippet om tingbogens ”positive troværdighed”, jf. tinglysningslovens § 27.

Gyldighedsvirkningen indebærer, at en aftaleerhverver, der – uagtet tinglysning – mødes af indsigelser fra en tidligere aftaleerhverver, som udgangspunkt bevarer den erhvervede ret til den faste ejendom i forholdet til den tidligere erhverver og således fortrænger de fremførte indsigelser. Dette gælder f.eks. i tilfælde af indsigelse om udnyttelse eller svig. Visse indsigelser kan dog ikke fortrænges. Dette gælder de ”stærke” ugyldighedsgrunde så som falsk, forfalskning, umyndighed, personlig vold eller trussel om øjeblikkelig anvendelse af sådan. Gyldighedsvirkningen indebærer dog, at en senere godtroende aftaleerhverver i disse tilfælde i stedet opnår erstatning



fra statskassen for det tab, der lides ved, at aftalen ikke kan gøres gældende i overensstemmelse med sit indhold, jf. tinglysningslovens § 31.

Hvis indholdet af tingbogen er blevet forkert som følge af en fejl eller en undladelse fra tinglysningskontorets side, kan erhververen endvidere opnå erstatning fra statskassen efter tinglysningslovens § 34. Tinglysningslovens erstatningsregler behandles nærmere i afsnit 2.2.4. nedenfor.

Når man i lovgivningen har fundet anledning til at beskytte den erhverver, der i god tro handler i tillid til tingbogens udvisende, beror dette på, at omsætningen af fast ejendom herved fremmes betydeligt. Gyldighedsvirkningen skal i øvrigt ses i nær sammenhæng med den prøvelse, der går forud for tinglysningen af en rettighed, og den offentliggørelse af de tinglyste rettigheder, som foretages ved tinglysningen.

### *2.2.3. Prøvelsen*

En væsentlig årsag til, at tinglysningen kan tillægges vidtrækkende retsvirkninger, jf. ovenfor, er den prøvelse (undersøgelse og kontrol) af det anmeldte dokument og den dertil hørende rettighed, der finder sted i forbindelse med den enkelte tinglysnings ekspedition, før rettigheden indføres i tingbogen, jf. tinglysningslovens § 15. Prøvelsen foretages af den for tinglysningen ansvarlige dommer eller den medarbejder (jurist eller kontorfunktionær), dommeren konkret har bemyndiget dertil.

Ved prøvelsen af rettigheden undersøges indledningsvis, om det anmeldte dokument opfylder de formkrav, der gælder i henhold til tinglysningsloven og tinglysningsbekendtgørelsen, herunder om der er indleveret genpart af dokumentet. I den forbindelse undersøges det, om dokumentet efter sin natur overhovedet kan tinglyses, og om tinglysningen er åbenbart overflødig til beskyttelse af retten, jf. tinglysningslovens § 15, stk. 2. Det undersøges endvidere, om udstederen af dokumentet, eller den, som en offentlig handling angår, er berettiget til at råde over ejendommen eller over den pågældende ret i den angivne retning. Hvis disse betingelser ikke er opfyldt, afvises dokumentet og indføres ikke i tingbogen.

Opfylder dokumentet de nævnte grundlæggende betingelser, undersøges det dernæst, om den, der disponerer over ejendommen, også ifølge tingbogen er berettiget til at gøre det – dvs. om vedkommende har tingbogslegitimation. Hvis udstederen af dokumentet ikke er anført som adkomsthaver til ejendommen, skal der derfor foreligge dokumentation for, at udstederen alligevel er berettiget til at disponere over ejendommen. Denne dokumentation kan f.eks. foreligge i form af en fuldmagt fra adkomsthaver eller en skifteretsattest, jf. tinglysningslovens § 15, stk. 3. Er udstederen af et dokument en virksomhed, vil det derudover være nødvendigt at undersøge, om underskriveren af dokumentet er tegningsberettiget i forhold til virksomheden. Dette kan konstateres ud fra opslag i *CVR.dk*, som er Erhvervs- og Selskabsstyrelsens portal med oplysninger om alle selskaber, der er registreret i styrelsen.

Ved prøvelsen kontrolleres tillige, om den anmeldte rettighed opfylder en lang række mere specielle privat- eller offentligtretlige lovkrav om bl.a. erklæringer og tilladelser mv. Justitsministeriet har den 6. marts 1979 udarbejdet en vejledende oversigt over en række væsentlige bestemmelser, der indeholder sådanne krav. Det påses således bl.a., om der foreligger en såkaldt sommerhuserklæring i henhold til § 8, stk. 2, i lov om sommerhuse og camping, og at reglerne om tilbudspligt i lejelovens kapitel 16 er overholdt.

I de situationer, hvor prøvelsen vedrører udstederens tingbogslegitimation eller påsyn af lovkrav til erklæringer og tilladelser mv. ved tinglysning, meddeles anmelderen i givet fald en frist til at fremskaffe den fornødne dokumentation, jf. tinglysningslovens § 15, stk. 3. Dokumentet indføres således i tingbogen, men med frist til berigtigelse af fejlen eller manglen.

Det prøves herudover, om dokumentet kan opnå den prioritetsstilling, som det selv angiver. Hvis et dokument efter sit eget indhold ikke respekterer allerede tinglyste rettigheder over ejendommen, eller dokumentet angiver de tinglyste rettigheder på en måde, der ikke er i overensstemmelse med tingbogen, tinglyses dokumentet, men med anmærkning om på hvilken måde dokumentet ikke stemmer overens med tingbogen, jf. tinglysningslovens § 15, stk. 4.

Hvis betingelserne for tinglysning er til stede, registreres det anmeldte dokument med den anførte rettighed i den elektroniske tingbog, jf. tinglysningslovens § 16. Registreringen sker delvis ved elektronisk genanvendelse af de oplysninger, der blev indført i dagbogen i forbindelse med dokumentets anmeldelse. Dokumentet registreres således bl.a. med en kort angivelse af rettighedens karakter, dets udsteder og modtager og datoen for indførelsen i dagbogen, jf. tinglysningslovens § 17, stk. 2. Har dokumentet fået retsanmærkning, eller er dokumentet lyst med frist for berigtigelse af fejl eller mangler, føres disse oplysninger også i tingbogen, jf. tinglysningslovens § 16, stk. 1, og § 17, stk. 2, 2. pkt.

Har en pantehæftelse med oprykkende prioritet fået anmærkning om bedre prioriterede hæftelser, er tinglysningssystemet indrettet således, at den pågældende pantehæftelse automatisk vil få forbedret sin placering i tingbogen (rykke op) i takt med, at de bedre prioriterede hæftelser afdrages, jf. tinglysningslovens § 40, stk. 3. Oprykning sker også ved ikkeforudberegnet ophør af en bedre prioritetshæftelse, når denne aflyses, medmindre der noteres ejerpant, jf. tinglysningslovens § 40, stk. 1. Når den eller de bedre prioriterede hæftelse(r) bortfalder, behøver den kreditor, der har fået et pantebrev tilbage med anmærkning, således ikke sende pantebrevet til ny tinglysning.

Er et dokument blevet tinglyst med frist til berigtigelse af fejl eller mangler, og rettes fejlen eller manglen ikke inden fristens udløb (f.eks. ved fremsendelse af oplysninger eller dokumentation), slettes dokumentet automatisk fra tingbogen, jf. tinglysningslovens § 16, stk. 3.

Udover indførelsen i tingbogen udskrives der en påtegning til dokumentet. Påtegningen indeholder oplysning om, at dokumentet er tinglyst og datoen for tinglysning. I det omfang dokumentets angivne prioritet strider mod allerede tinglyste rettigheder, eller i øvrigt ikke fuldt ud opfylder betingelserne for at blive tinglyst uden dog at være blevet afvist, anføres dette på påtegningen.

Påtegningen indeholder herudover oplysning om foreviste eller påsete bevisligheder (f.eks. fuldmagt, erklæring o.l.) og påtegningens sidenummer. Hvis der er tale om en storkunde, der efter bestemmelsen i tinglysningsafgiftslovens § 17, stk. 1, betaler

tinglysningsafgift månedlig, indeholder påtegningen derudover oplysning om det afgiftsbeløb, den pågældende senere vil blive afkrævet.

Efter prøvelsen og indførelsen i tingbogen, men inden afslutningen af tinglysnings ekspeditionen, kontrolleres det, om en eventuel tinglysningsafgift er betalt korrekt. Er det ikke tilfældet, sendes dokumentet ikke retur til anmelder, men videresendes direkte til afgiftsmyndigheden, Skattecenter Høje-Taastrup, der foretager den videre behandling, jf. tinglysningsafgiftslovens § 19. Anmelderen bliver orienteret særskilt herom.

Når selve tinglysningsekspeditionen er afsluttet, vedhæftes dokumentet tinglysningspåtegningen, og dokumentet sammenholdes med genparten for at sikre, at der ikke er uoverensstemmelser mellem det tinglyste dokument og genparten. Genparten sættes derefter i en aktmappe, der indeholder en papirbaseret genpart af samtlige fortsat gældende dokumenter for hver enkelt fast ejendom. Det tinglyste dokument returneres til anmelderen, og tidspunktet for dokumentets tilbagesendelse noteres i tingbogen. Siden den 1. januar 2004 har der ikke været stillet krav om, at tinglysningskontoret i forbindelse med afsendelsen af afviste dokumenter og tinglyste negotiable pantebreve skal sikre bevis for afsendelsen, jf. bekendtgørelse nr. 904 af 3. november 2003 om ændring af bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen (fast ejendom).

Når dokumentet er tinglyst, kvitteres ("frigives") dokumentet, og der sendes elektronisk meddelelse om alle ejendomsoverdragelser, pantsætninger mv. til Tingbladet.

Hvis et dokument er blevet afvist fra tinglysning, har fået anmærkning eller er lyst med frist, kan anmelderen kære tinglysningsdommerens afgørelse inden 2 uger, jf. tinglysningslovens § 36.

#### *2.2.4. Erstatning*

Tinglysningsloven indeholder i §§ 31, 32, 34 og 35 nogle bestemmelser om statens erstatningsansvar i forbindelse med tab forårsaget ved tinglysningsekspeditioner. Disse bestemmelser suppleres af dansk rets almindelige erstatningsregler.

De særlige erstatningsbestemmelser på tinglysningsområdet skal ses i lyset af den samfundsmæssige interesse i at have et enkelt og velfungerende system til omsætning og belåning mv. af fast ejendom, hvor brugerne samtidig har tillid til, at de anmeldte rettigheder på behørig vis undersøges og kontrolleres forud for registrering. Erstatningsbestemmelserne har således nær sammenhæng med tinglysningens prioritets- og gyldighedsvirkning, dvs. princippet om tingbogens negative og positive troværdighed, jf. afsnit 2.2.1. og 2.2.2. Brugere af tinglysningssystemet skal kunne indrette sig i tillid til tingbogens oplysninger og herved enten opnå den i tingbogen forudsatte retsstilling eller økonomisk kompensation for tab, der skyldes fejlagtigt registreret data.

Bestemmelserne er baseret på forskellige ansvarsgrundlag. Enkelte bestemmelser indebærer således et objektivt ansvar, mens de øvrige – i overensstemmelse med dansk rets almindelige erstatningsregler – forudsætter, at den skadevoldende har handlet forsætligt eller uagtsomt og dermed subjektivt kan bebrejdes den indtrufne skade. Erstatning kræver altid, at den skadelidte har lidt et kausalt og adækvat tab, ligesom der ved vurderingen af erstatningskravet skal tages højde for eventuelle ansvarsfrihedsgrunde.

Statens ansvar på rent objektivt grundlag er bl.a. reguleret i tinglysningslovens § 31. Bestemmelsen skal ses som en konsekvens af den anførte gyldighedsvirkning ved registrering i tingbogen og vedrører således den situation, hvor en aftaleerhverver i god tro har fået tinglyst sin egen ret, og alligevel mødes af en ”stærk” ugyldighedsindsigelse fra en tidligere rettighedshaver, der fortrænger den tinglyste ret, jf. tinglysningslovens § 27. I denne situation opnår den fortrængte aftaleerhverver krav på erstatning, således at vedkommende økonomisk stilles, som om det tinglyste dokument havde været gyldigt. Det gælder uanset om tinglysningspersonalet konkret kan bebrejdes noget.

Statens ansvar efter tinglysningslovens § 32 er tilsvarende objektivt. Bestemmelsen vedrører ansvaret i de tilfælde, hvor en rettighed, der efter tinglysningslovens § 20 er

slettet som åbenbart ophørt, viser sig fortsat at bestå. Der er tilsvarende ansvar ved begrænsning af visse servitutrettigheder efter tinglysningslovens § 22.

I visse tilfælde kan fejlagtige registreringer i tingbogen direkte tilskrives forhold, der subjektivt kan bebrejdes tinglysningspersonalet. Dette gælder således bl.a. manuelle fejl begået ved registrering eller manglende registrering af rettigheder i tingbogen eller ved gengivelsen af rettigheden i akten. I disse tilfælde har den forurettede krav på erstatning efter tinglysningslovens § 34, stk. 1, for det lidte tab.

En aftaleerhverver, der har erhvervet en rettighed over ejendommen i tillid til det fejlagtige indhold i tingbogen eller akten, må – selv om erhververen handlede i god tro – i nogle tilfælde tåle, at tingbogen efterfølgende berigtiges med den virkning, at han lider et tab. I så fald har vedkommende krav på erstatning fra statskassen i medfør af tinglysningslovens § 34, stk. 1. For andre fejl i tingbogen og for fejl ved tinglysningspåtegningen er statskassen ansvarlig efter tinglysningslovens § 34, stk. 2.

Herudover indeholder tinglysningsloven i § 35, stk. 1, en regel om, at statskassen hæfter for fejl, dvs. forsætlige eller uagtsomme handlinger, som begås af tinglysningspersonalet.

Tinglysningsordningen har vist sig at være i stand til at opfange de fleste fejl og uregelmæssigheder i forbindelse med de anmeldte rettigheder. Det har således kun i ganske få tilfælde været aktuelt at udbetale erstatning.

Bevillingen til statens udgifter til erstatning for tab i forbindelse med tinglysnings ekspeditioner er på ca. 2,4 mio. kr. om året. De faktiske udgifter var i 2002 ca. 1,1 mio. kr., i 2003 mindre end 500.000 kr., i 2004 ca. 1,7 mio. kr. og i 2005 ca. 340.000 kr. Erstatninger efter bestemmelsen i tinglysningslovens § 34 udgør langt den overvejende del af de udbetalte erstatningssummer, mens statens objektive ansvar efter lovens § 31 kun har ført til meget begrænsede udgifter.

### *2.3. Notering af matrikulære forandringer i tingbogen*

Begrebet bestemt fast ejendom, jf. tinglysningslovens § 10, er baseret på registreringen i matriklen af landets faste ejendomme og på udstykningslovens definition af en samlet fast ejendom, jf. udstykningslovens § 2. Dokumenter om overdragelse, pantsætning og længerevarende brugsret vedrørende en del af en fast ejendom kan ikke tinglyses endeligt, før den nødvendige registrering i matriklen har fundet sted, jf. udstykningslovens §§ 14-16.

Ifølge udstykningslovens § 23 skal tinglysningsdommeren ved tinglysning af dokumenter om adkomst, pant eller brugsret påse, at udstykningslovens bestemmelser overholdes. De nærmere bestemmelser om tinglysningsdommerens kontrol er fastsat i bekendtgørelse nr. 107 af 25. februar 1991 om udstykningskravet.

Matrikelmyndigheden skal ifølge udstykningslovens § 32 underrette tinglysningsdommeren og kommunalbestyrelsen om matrikulære forandringer med henblik på nødvendig ajourføring af tingbogen og det fælleskommunale ejendomsdatasystem (ESR). Når tinglysningsdommeren modtager meddelelser om matrikulære forandringer, foretages der notering i ejendomsbladets arealrubrik og bemærkningsrubrik, jf. § 17 i cirkulære nr. 190 af 15. december 1995 om tinglysning i den elektroniske tingbog med senere ændringer.

Foruden de egentlige matrikulære forandringer giver matrikelmyndigheden også i medfør af udstykningslovens § 32 underretning til tinglysningsdommeren og kommunalbestyrelsen om noteringer i matriklen efter anden lovgivning, jf. udstykningslovens § 11. Noteringen af disse rådighedsindskrækninger sker dels som grundlag for administrationen af de pågældende love, dels med henblik på oplysning til borgere, virksomheder og andre offentlige myndigheder.

### *2.4. Brugernes adgang til at anmelde rettigheder over fast ejendom til tinglysning*

Det står enhver bruger (borger, virksomhed, offentlig myndighed mv.) frit at anmelde rettigheder over fast ejendom til tinglysning. Der er således ikke krav om brug af pro-

fessionel rådgiver, hverken i relation til udarbejdelsen af det dokument, der danner grundlag for anmeldelsen, eller for så vidt angår den faktiske anmeldelse af rettigheden til tinglysningskontoret. Den enkelte bruger kan derfor reelt vælge at udarbejde sit eget dokument og selv forestå den efterfølgende anmeldelse.

I praksis vælger dog langt hovedparten af alle brugere at lade en professionel aktør forestå såvel udarbejdelsen af tinglysningsdokumentet som anmeldelsen af rettigheden. Opgaven varetages herved typisk af realkreditinstitutter, pengeinstitutter, advokater eller ejendomsmæglere, men muligheden for at yde tjenesten står åben for enhver.

### *2.5. Brugernes adgang til tingbogens oplysninger om fast ejendom*

Det er et grundlæggende træk ved det gældende tinglysningsystem, at oplysninger om tinglyste rettigheder er offentligt tilgængelige for enhver, der ønsker at gøre sig bekendt hermed.

Enhver har således ret til at få kendskab til tingbogens data enten via personligt fremmøde eller ved telefonisk henvendelse til tinglysningskontoret i den enkelte byret. Adgangen til oplysningerne formidles i praksis via publikumsterminaler opstillet på tinglysningskontoret, hvorfra der kan foretages elektronisk informationssøgning på faste ejendomme beliggende ikke blot i den pågældende retskreds, men i hele landet. Der er også fri adgang til eftersyn af akten med papirgenparter af de fortsat gældende tinglysningsdokumenter, jf. tinglysningsbekendtgørelsens § 40, stk. 1.

Enhver kan også efter ansøgning meddeles tilladelse til at etablere ekstern terminaladgang til tingbogens oplysninger, jf. tinglysningslovens § 50 c, stk. 4. Adgangen til tingbogsoplysninger sker i sådanne tilfælde via internettet fra brugerens eget edb-anlæg. Denne mulighed, der i dag benyttes af ca. 4.000 virksomheder, anvendes især inden for den finansielle sektor og blandt advokater, ejendomsmæglere og landinspektører. Det bemærkes, at der ikke er mulighed for at søge på navn eller personnummer.



Etableringen af ekstern terminaladgang letter alene den elektroniske adgang til tingbogens oplysninger og åbner således ikke mulighed for digital kommunikation mellem brugeren og tinglysningskontoret i forbindelse med anmeldelse af dokumenter. Kommunikationsvejen er fortsat papirbaseret.

Endvidere er der efter en lovændring i december 2005 tilvejebragt det nødvendige lovgrundlag i tinglysningslovens § 50 c, stk. 3, for, at borgerne via internettet kan få adgang til oplysningerne i tingbogen. Lovændringen muliggør således, at tingbogens oplysninger kan videregives via den offentlige informationsserver (OIS), som er en internetbaseret ejendomsportal, der drives af Erhvervs- og Byggestyrelsen. OIS indeholder også oplysninger om fast ejendom fra Bygnings- og Boligregisteret, Planregisteret og Matrikelregistret. Adgangen for ejeren af en ejendom til at foretage gratis oplag i tingbogen via OIS har været i drift siden 1. januar 2006. Generel adgang til tingbogen via OIS forventes at være mulig ultimo februar 2006.

Brugere har i øvrigt adgang til oplysninger vedrørende tinglysning via Tingbladet, der er offentligt tilgængeligt på internettet ([www.tingbladet.dk](http://www.tingbladet.dk)). I Tingbladet offentliggøres bl.a. alle anmeldelser af adkomstdokumenter og pantebreve vedrørende fast ejendom, jf. tinglysningslovens § 50, stk. 1.

Udover selve adgangen til at søge og gennemse de ønskede ejendomsdata har brugerne mulighed for at få en papirudskrift af oplysningerne i tingbogen samt af genparterne af de tinglyste dokumenter, der opbevares i aktmapperne, jf. tinglysningsbekendtgørelsens § 42, stk. 1.

Der er tilsvarende mulighed for at bestille et større, nærmere defineret elektronisk udtræk af tinglysningsoplysninger hos retten i Århus – såkaldt masseudtræk. Bestillingen skal indeholde oplysning om, hvilke data brugeren ønsker, samt efter hvilke kriterier disse data skal udtrækkes. Udtrækket leveres direkte til brugeren af Domstolsstyrelsens edb-leverandør. Visse former for masseudtræk kan endvidere leveres via ekstern terminaladgang, der er beskrevet ovenfor.

Samtlige oplysninger om rettigheder over fast ejendom, der indhentes via tingbogen, er undergivet visse begrænsninger i brugerens videre anvendelse, jf. tinglysningslovens § 50 c, stk. 6. Efter denne bestemmelse må oplysningerne således ikke anvendes med henblik på at skaffe nye kunder eller i øvrigt med henblik på andre formål end overdragelse, forsikring, retsforfølgning og retsforhold i øvrigt, belåning af fast ejendom og løsøre, kreditvurdering, fysisk råden over fast ejendom samt rådgivning i forbindelse med disse formål (§ 50 c, stk. 6, 1. pkt.). Oplysninger, som videregives til massemedier efter tinglysningslovens § 50 c, stk. 2-4, kan dog tillige anvendes i journalistisk øjemed (§ 50 c, stk. 6, 2. pkt.).

## *2.6. Opkrævning af tinglysningsafgift og retsafgift*

Tinglysning af rettigheder over fast ejendom er afgiftspligtig med visse undtagelser, jf. tinglysningsafgiftslovens § 1. Der betales således tinglysningsafgift ved tinglysning af bl.a. ejerskifte, pantsætning (bortset fra retspant) og servitutter. Tinglysningsafgiften består af et fast beløb på 1.400 kr. og et eventuelt procentuelt tillæg. Ved tinglysning af skøder på fast ejendom udgør afgiften således 1.400 kr. med tillæg af 0,6 pct. af købesummen eller den offentlige ejendomsvurdering (den højeste af de to værdier), mens afgiften for tinglysning af panterrettigheder er 1.400 kr. med tillæg af 1,5 pct. af det pantsikrede beløb. Afgiften ved tinglysning af servitutter er alene 1.400 kr.

Afgiften afregnes i almindelighed kontant på tinglysningskontoret ved dokumentets indlevering eller ved en check, som vedlægges dokumentet. Afgiften kan også overføres direkte via netbank fra anmelderens til tinglysningskontorets konto. Hvis anmelder årligt har mindst 120 tinglysninger, er der endvidere mulighed for en særlig afregningsprocedure via registrering som såkaldt storkunde. Denne ordning indebærer den administrative fordel, at tinglysningsafgiften opkræves på månedsbasis for samtlige indleverede dokumenter, hvorved anmelder i praksis kan opnå op til en måneds kredit på afregningen af afgiften. Ordningen benyttes pt. af ca. 300 virksomheder, der navnlig er pengeinstitutter, advokater og ejendomsmæglere.

Hvad enten afgiften afregnes ved dokumentets indlevering eller via storkundeordningen, påstempler tinglysningskontoret dokumenterne en kvittering for afgiftens betaling. Hvis tinglysningsafgiften ikke er afregnet korrekt sendes en kopi af det indleverede dokument til afgiftsmyndigheden med en kort beskrivelse af problemet og en anmodning om, at det videre fornødne foretages.

Brugernes opslag i tingbogen er også afgiftspligtige, jf. retsafgiftslovens § 49 a, stk. 1. Der skal betales retsafgift både for opslag via tinglysningskontorenes publikumsterminal, ved ekstern terminaladgang og via den offentlige informationsserver (OIS). Opslag, der foretages fra publikumsterminalerne eller af offentlige forvaltningsmyndigheder er dog afgiftsfri, hvis opslaget foretages i ikkeerhvervsmæssigt øjemed. Opslag, der foretages via OIS af ejeren af en ejendom, er tilsvarende afgiftsfri. Retsafgiften er 30 kr. pr. opslag og 150 kr. for en fuldstændig – uautoriseret – udskrift for en fast ejendom.

Der betales også retsafgift, hvis opslaget har karakter af et elektronisk udtræk af masseoplysninger. Afgiften er ligeledes som udgangspunkt 30 kr. pr. opslag. For den del af et udtræk, der overstiger 500 opslag, sker der dog en halvering af afgiften, således at der i stedet betales 15 kr. pr. opslag, jf. retsafgiftslovens § 49 b. Herudover skal brugeren afregne udgiften til de faktiske omkostninger, der konkret er forbundet med udtrækket. Sidstnævnte beløb afregnes direkte til Domstolsstyrelsens edb-leverandør.

Retsafgift betales også, hvis der ønskes en papirudskrift af oplysninger fra tingbogen eller en kopi af et dokument i akten (f.eks. skøde, pantebrev eller servitut). En sådan udskrift koster 175 kr., der betales ved bestilling. Denne afgift betales og afregnes tillige, hvis der ønskes en officiel kopi af tingbogen for en bestemt ejendom ("tingbogsattest"), hvis rigtighed er bekræftet ved dommerens underskrift. Tingbogsattesten viser, hvem der ejer ejendommen, samt hvilke hæftelser og servitutter der er tinglyst på ejendommen.

Størrelsen af tinglysnings- og retsafgiften er fiskalt bestemt, og er således ikke udtryk for udgifterne til anlæg og drift af tinglysningsvæsenet.

## *2.7. Lagring af dokumenter*

Når tinglysningskontoret har ekspederet et indleveret dokument, returneres det originale dokument til anmelderen. Dommeren beholder den indleverede papirgenpart af dokumentet, der forsynes med en tinglysningspåtegning og opbevares i en særskilt aktmappe ("tingbogsakten") for hver enkelt ejendom i retskredsen. Tingbogsakten opbevares i særlige skabe på det enkelte tinglysningskontor. Pr. 1. januar 2004 var der godt to millioner mapper, der indeholdt, hvad der svarer til, i alt ca. 75 millioner A4-sider.

Aktmappen indeholder alene genparter af fortsat gældende tinglyste dokumenter. Når et dokument aflyses eller udslettes, udtages genparten således af tingbogsakten for i stedet at overgå til opbevaring på tinglysningskontorets arkiv. En gang hvert 10. år sendes de adkomst- og servitutgenparter, der er udtaget for mere end 3 år siden, til Landsarkivet. Andre genparter, der er udtaget for mere end 3 år siden, tilintetgøres en gang årligt, jf. cirkulære om tinglysning i den elektroniske tingbog § 35.

Dokumenterne i tingbogsakten tjener således til dokumentation for de elektroniske registreringer i tingbogen for de gældende rettigheder over den enkelte faste ejendom, ligesom papirgenparterne understøtter bevisværdien af det originale tinglyste dokument. Ved et gennemsyn af akten kan der derfor dels opnås fuldstændig indsigt i indholdet af de konkret tinglyste dokumenter, dels sikres dokumentbevis i tilfælde, hvor det originale dokument – der som nævnt returneres til anmelderen efter tinglysning – ikke kan findes.

## *2.8. Bil-, person- og andelsboligbogen*

Ved retten i Århus findes et særligt landsdækkende tinglysningskontor, der omfatter bil-, person- og andelsboligbogen, jf. tinglysningslovens §§ 42 e, 42 k og 43 a.

I bilbogen tinglyses ejendomsforbehold, underpant og eventuelle udlæg i de køretøjer, der er nævnt i tinglysningslovens § 42 d, jf. § 42 c (biler, motorcykler, campingvogne mv.). Derimod tinglyses adkomstforhold vedrørende disse køretøjer ikke.

Dokumenter, der ikke skal tinglyses i bilbogen, og som enten angår en persons rådighed over løsøre eller en persons formue i almindelighed, tinglyses i personbogen i de tilfælde, der er nævnt i tinglysningslovens kapitel 7, og hvor det i øvrigt er bestemt i lovgivningen, jf. tinglysningslovens § 43. De dokumenter, der kan være tale om, er blandt andet underpant i løsøre, høstpant, ægtepagter, meddelelser om fratagelse af en persons retlige handleevne og notartestamenter. Det Centrale Ægtepagtsregister og Det Centrale Testamentsregister er en integreret del af personbogen.

I andelsboligbogen tinglyses pant og retsforfølgning i andele i andelsboligforeninger, aktier i boligaktieselskaber og anparter i boliganpartsselskaber, omfattet af kapitel II og III i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. tinglysningslovens kapitel 6 b.

Tinglysningen af dokumenter i bil-, person- og andelsboligbogen foregår efter samme principper, som er beskrevet ovenfor vedrørende fast ejendom. Tinglysningen er dog særskilt reguleret i henholdsvis bekendtgørelse nr. 304 af 5. oktober 1993 om tinglysning i bilbogen med senere ændringer, bekendtgørelse nr. 187 af 15. marts 1994 om tinglysning i personbogen med senere ændringer, herunder bekendtgørelse nr. 1055 af 4. november 2005 vedrørende virksomhedspant, og bekendtgørelse nr. 1138 af 23. november 2004 om tinglysning i andelsboligbogen.

På et væsentligt punkt adskiller tinglysningen i bil-, person- og andelsboligbogen sig dog fra tinglysningen af rettigheder over fast ejendom, idet der ikke er krav om genparter ved anmeldelse af dokumenter til tinglysning. Der findes derfor heller ikke en akt med genparter af de tinglyste dokumenter.

Hvis en kreditor eller andre er i tvivl om indholdet af et tinglyst dokument, må han derfor rette henvendelse til rettighedshaveren for at få afklaret spørgsmålet.

Dokumenter, der anmeldes til tinglysning i personbogen, og pantebreve, der anmeldes til tinglysning i bil- eller andelsboligbogen, offentliggøres i Tingbladet på samme måde som dokumenter vedrørende fast ejendom, jf. tinglysningslovens § 50.

Oplysningerne i bil-, person- og andelsboligbogen er i øvrigt offentligt tilgængelige på samme måde som oplysningerne i tingbogen, jf. afsnit 2.5. ovenfor.

Der betales afgift for anmeldelse af dokumenter til tinglysning i bil-, person- og andelsboligbogen efter tinglysningsafgiftsloven. Afgiften er 1.400 kr., dog skal der i nogle tilfælde betales en tillægsafgift. Tillægsafgiftens størrelse afhænger af værdien af den rettighed, der tinglyses.

### *2.9. Reglerne om virksomhedspant*

Ved lov nr. 560 af 24. juni 2005 vedtog Folketinget en række ændringer af bl.a. tinglysningsloven og konkursloven, der indførte to nye pantsætningsformer i dansk ret – virksomhedspant og fordringspant. Loven trådte i kraft den 1. januar 2006.

Virksomhedspant gør det muligt for en virksomhed at pantsætte en række væsentlige aktivtyper, f.eks. virksomhedens samlede varelager, uden at pantsætningen – som efter de hidtil gældende regler – skal foretages i de enkelte aktiver. Virksomhedspant er ikke til hinder for, at virksomhedens varelager mv. sælges og dermed udskilles af panteretten. På samme måde vil nye aktiver, der indkøbes, blive omfattet af virksomhedspantet.

Virksomhedspant kan bl.a. omfatte kundetilgodehavender, varelagre, fabriksnye biler, driftsinventar og driftsmateriel, goodwill, domænenavne samt patent- og varemærkerettigheder. Virksomhedspant vil derimod ikke kunne omfatte bl.a. fast ejendom, andelsboliger, skibe og luftfartøjer.

Som et supplement til virksomhedspantordningen er der gennemført en mindre omfattende ordning, hvor indehaveren af en erhvervsvirksomhed kan vælge at underpantsætte alene virksomhedens udestående og fremtidige kundetilgodehavender (fordringspant). Fordringspant indebærer ikke som ved virksomhedspant tillige nye regler om pantthavers hæftelse for bobehandling og om fortrinsstilling for udlæg.

Tinglysning af virksomhedspant og fordringspant sker i personbogen på basis af skadesløsbreve.

I forlængelse af lovens vedtagelse blev bekendtgørelse om tinglysning i personbogen ændret ved bekendtgørelse nr. 1055 af 4. november 2005. Denne bekendtgørelse indeholder nye pantebrevsformularer for virksomhedspant og fordringspant samt en formular for pantsætningsforbud i personbogen.





## *Kapitel 3*

### *Tidligere overvejelser om digital tinglysning*

#### *3.1. Betænkning nr. 1394/2000 om papirløs tinglysning*

Justitsministeriet nedsatte i marts 1996 et udvalg, der fik til opgave at vurdere mulighederne for at indføre papirløs tinglysning.

Udvalget skulle vurdere de overordnede problemstillinger i forbindelse med etablering af papirløs tinglysning på grundlag af elektronisk kommunikation mellem anmeldere og tinglysningskontorerne og afgive indstilling om de lovgivningsmæssige konsekvenser heraf.

Udvalget skulle navnlig overveje udformningen af regler om krav til grundlaget for tinglysning samt udformning af nye ansvars- og erstatningsregler. Det blev i den forbindelse forudsat, at der ikke skulle ske nogen ændring af tinglysningslovens grundlæggende materielle regler vedrørende tinglysning.

Udvalget tog udgangspunkt i, at en papirløs tinglysningsordning så vidt muligt burde have samme brede anvendelsesområde og indrettes efter samme grundlæggende principper som den gældende tinglysningsordning, der som udgangspunkt omfatter enhver rettighed over fast ejendom mv.

Det blev i betænkningen anført, at kontrollen af, at tinglysningsdokumenter stammer fra den angivne udsteder – og at denne er identisk med den, som efter tingbogen fremstår som berettiget til at råde over rettigheden – er et centralt element i tinglysningsordningen. Herved opnås der en beskyttelse mod anmeldelse af falske dokumenter, som gør det muligt at knytte en særlig gyldighed til det, der står i tingbogen, og således lette omsætning og belåning af fast ejendom mv.

Det ville være en forudsætning for at kunne indrette en papirløs tinglysningsordning efter samme grundlæggende principper, at digitale tinglysningsmeddelelser kunne

forsynes med en udstederidentifikation, som ville kunne godtgøre, at meddelelserne stammer fra den pågældende rettighedshaver.

Udvalget overvejede herefter, om det var muligt at basere papirløs tinglysning på brugen af digital signatur. Dette ville i givet fald indebære, at der for de digitale tinglysningsmeddelelser kunne indføres en ordning, som – bortset fra mindre justeringer af nogle bestemmelser af administrativ karakter som følge af forskellene mellem de anvendte medier – i det væsentlige ville være parallel med den nugældende tinglysningsordning.

Udvalget måtte imidlertid konstatere, at det på daværende tidspunkt endnu ikke var muligt at indføre digitale signaturer i forbindelse med en papirløs tinglysningsordning. En tilpasning af hele tinglysningssystemet til anvendelse af digital signatur måtte således forudsætte, at sådanne signaturer var almindeligt udbredt, og det måtte være dokumenteret i praksis, at digital signatur var så sikker, at teknologien kunne anvendes til så økonomisk væsentlige dispositioner som tinglysning og aflysning af ejendomsret, panterrettigheder osv.

Disse betingelser fandt udvalget ikke opfyldt. I tilknytning hertil anførte udvalget i øvrigt, at der var behov for afklaring af en række spørgsmål om, hvilke retsvirkninger der kan knyttes til digitale signaturer.

På denne baggrund var der i udvalget enighed om, at det ikke på daværende tidspunkt var muligt at indføre en papirløs tinglysningsordning, der som forudsat i udvalgets kommissorium baserer sig på det nuværende tinglysningssystem.

Det blev derfor overvejet helt at udskyde projektet med at indføre papirløs tinglysning, indtil der var fundet de nødvendige løsninger vedrørende digital signatur.

Særligt realkreditsektoren tilkendegav imidlertid et klart ønske om at komme i gang med papirløs tinglysning, og udvalget overvejede derfor, om det i stedet ville være muligt i praksis at gennemføre en midlertidig, begrænset løsning, som ville tilgodese

dette ønske, og som vil kunne forberede en eventuel senere overgang til en bredere løsning baseret på digital signatur.

Dette var efter udvalgets opfattelse tilfældet, og da der kunne gå en måske længere periode, før en mere komplet papirløs tinglysningsordning kunne gennemføres, fremlagde udvalget sine overvejelser vedrørende en sådan begrænset papirløs tinglysningsordning.

Udvalgets betænkning nr. 1394/2000 indeholdt et lovudkast, der skulle muliggøre gennemførelse af en anmelderordning, hvorefter særligt autoriserede anmeldere, herunder pengeinstitutter og realkreditinstitutter, skulle kunne anmelde rettigheder til tinglysning på grundlag af digitale meddelelser.

Efter denne ordning ville tinglysning foregå således, at en rettighedshaver ved henvendelse til en autoriseret anmelder anmoder denne om at udarbejde en digital meddelelse med de relevante oplysninger om en given rettighed til brug for tinglysning. Før den digitale tinglysningsanmeldelse blev sendt til tinglysningskontoret, skulle anmelderen ifølge lovudkastet kontrollere, at rettigheden var gyldigt stiftet af ejeren af den pågældende ejendom, ligesom de dokumenter, som normalt forevises for tinglysningskontoret som dokumentation for rettighedens eksistens mv., skulle forevises for anmelderen. Det kunne bl.a. være det senest tinglyste skøde, tegningsudskrifter og eventuelle fuldmagtsdokumenter.

Efter anmelderens kontrol af legitimationsdokumenter mv. skulle den digitale meddelelse sendes elektronisk til tinglysningskontoret. Udvalget foreslog i den forbindelse, at der skulle etableres et særligt knudepunkt, hvortil alle digitale tinglysningsmeddelelser skulle sendes, og hvorfra meddelelserne kunne fordeles til det relevante tinglysningskontor. Anmelderen skulle over for tinglysningsdommeren oplyse, hvilke legitimationsdokumenter mv. der var blevet forevist for ham, men dokumenterne skulle ikke fremsendes til tinglysningskontoret.

På tinglysningskontoret skulle den digitale tinglysningsanmeldelse behandles på samme måde og efter samme grundlæggende principper som rettigheder, der anmeld-

des ved brug af et papirdokument. Meddelelse om resultatet af tinglysningskontorets sagsbehandling – tinglysning, evt. med retsanmærkning, tinglysning med frist eller afvisning – skulle gives ved, at tinglysningsdommeren sendte en digital meddelelse til anmelderen.

Det ville være et grundlæggende kendetegn ved anmelderordningen, at den digitale meddelelse over for tinglysningen ville fremstå som udstedt af den autoriserede anmelder. Tinglysningen ville således ikke kunne foretage prøvelse af disponentens identitet. Denne kontrol skulle foretages af anmelderen.

For at sikre kvaliteten af de godkendte anmelderes udførelse af disse kontrolopgaver mv. ville det være nødvendigt at etablere en autorisationsordning, som bl.a. indebar, at ansøgere skulle godtgøre, at de ville kunne udøve virksomheden som anmeldere forsvarligt, og der ville kunne stilles krav til ansøgernes faglige kvalifikationer, tekniske udstyr mv., ligesom godkendelse ville forudsætte, at ansøgeren stillede betryggende sikkerhed for erstatnings- og andre pengekrav, som måtte opstå som følge af virksomheden som anmelder.

Ordnningen skulle være begrænset til at omfatte ikkenegotiable realkredit- og pengeinstitutpantebreve, der udgør hovedparten af de dokumenter, som anmeldes til tinglysning. Disse pantebreve er standardiserede og dermed særligt velegnede til direkte overførelse fra ét edb-system til et andet, og der var således en formodning for, at ordningen for disse rettighedstyper vil kunne vinde stor udbredelse.

Udvalget fandt derimod ikke, at ordningen med særligt godkendte anmeldere gjorde det forsvarligt at knytte gyldighedsvirkning til papirløs tinglysning af f.eks. skøder og negotiable pantebreve. Hertil kom, at papirløs tinglysning af negotiable pantebreve ville forudsætte et nyt og kompliceret lovgrundlag, hvilket lå uden for udvalgets kommissorium.

Udvalgets lovudkast til indførelse af en anmelderordning er aldrig blevet fremsat som lovforslag. Baggrunden herfor har navnlig været, at de offentlige investeringer i et sådant system ville være uforholdsmæssigt store i lyset af, at den foreslåede ordning

var af midlertidig karakter begrundet i manglende udbredelse af og erfaringer med anvendelse af digitale signaturer.

### *3.2. Udviklingen siden betænkning nr. 1394/2000*

#### *3.2.1. Regeringens handlingsplan for lovmodernisering*

Justitsministeriet og Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling fremlagde i januar 2002 en handlingsplan, som skulle bidrage til at fjerne unødvendige hindringer for brug af digital kommunikation.

Alle ministerier fik til opgave at gennemgå egen lovgivning med henblik på at finde frem til de bestemmelser, herunder lovbestemmelser, der udgjorde en hindring for digital kommunikation, både for så vidt angår kommunikation mellem på den ene side det offentlige og på den anden side borgere og virksomheder mv. og for så vidt angår den indbyrdes kommunikation mellem borgere og virksomheder mv. Endvidere skulle ministerierne overveje, om de konstaterede hindringer burde ophæves.

Resultatet af gennemgangen i de enkelte ministerier blev, at der administrativt blev foretaget 365 ændringer. Endvidere blev der foretaget 88 lovændringer i 21 forskellige love. 1085 formkrav, der hindrer digital kommunikation, blev ikke ændret.

Handlingsplanen for lovmodernisering medførte således bl.a., at forvaltningsloven blev ændret ved lov nr. 215 af 22. april 2002. Ved lovændringen blev der fastsat hjemmel til at fravige regler i lovgivningen, som stiller krav om, at borgerne (eller myndigheder) i nogle sammenhænge skal anvende papirdokumenter ved henvendelser til en offentlig myndighed.

Efter bemærkningerne til lovforslaget er formålet med lovændringen at fremme og lette mulighederne for, at borgerne kan benytte den nye informationsteknik ved kommunikation med den offentlige forvaltning.

Undersøgelsen blandt ministerierne viste i øvrigt, at en begrænset anvendelse af digital kommunikation mellem borgerne og det offentlige i højere grad skyldes praktiske og tekniske forhold, herunder udvikling og udbredelse af digital signatur, end juridiske hindringer.

### *3.2.2. Statens IT-råd*

Statens IT-råd blev etableret i september 2000 med henblik på at udbrede anvendelsen af IT i den offentlige sektor.

Rådets to hovedopgaver er i samarbejde med de forskellige ministerier at bidrage med mulige initiativer til regeringens it-politik, således at politikken opfylder regeringens overordnede målsætninger på området, og således at politikken bedst muligt støtter udviklingen i det danske samfund, og at drøfte den statslige it-politik, således at den statslige administration lettere kan udfylde sin del af regeringens it-politik.

Alle ministerier er repræsenteret på ledelsesniveau med en direktør i Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling som formand.

Aktiviteterne omfatter erfaringsudveksling, vejledninger og fælles løsninger. Andre samarbejdsområder vil være organisationsudvikling og kompetenceudvikling. Tekniske problemstillinger vil blive drøftet i et underudvalg, Statens IT-Forum, hvor ministeriernes it-chefer mødes.

### *3.2.3. Projekt Digital Forvaltning og Den Digitale Taskforce*

I sommeren 2001 besluttede regeringen, Kommunernes Landsforening og Amtsrådsforeningen, at iværksætte 'Projekt Digital Forvaltning' for at fremme omstillingen til digital forvaltning mellem myndighederne i den offentlige sektor.

Formålet med projektet er at afklare centrale juridiske, tekniske og organisatoriske problemstillinger vedrørende digital forvaltning og at sikre fremdrift i digitaliseringen

af den offentlige sektor bl.a. ved at sikre, at der udarbejdes information og vejledning samt fælles rammebetingelser.

Projektet ledes af en bestyrelse, som er sammensat af departementscheferne i Finansministeriet, Justitsministeriet, Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling, Økonomi- og Erhvervsministeriet, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, de administrerende direktører i Kommunernes Landsforening og Amtsrådsforeningen, en repræsentant for Københavns og Frederiksberg kommuner samt udviklingsdirektøren i Erhvervs- og Byggestyrelsen. Departementschefen i Finansministeriet er formand for bestyrelsen.

Projektets opgaver udføres af Den Digitale Taskforce og Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling.

Den Digitale Taskforce, som beskæftiger cirka 20 medarbejdere – udstationeret fra forskellige ministerier, Kommunernes Landsforening og Amtsrådsforeningen – arbejder primært med organisatoriske og juridiske problemstillinger i forbindelse med indførelse af digital forvaltning og står samtidig for udvikling af hjælpemidler samt et videncenter for offentligt ansatte, der er i gang med digitalisering i de enkelte institutioner.

Herudover medvirker taskforcen til at igangsætte tværgående samarbejde på centrale områder for omstillingsprocessen – de såkaldte servicefællesskaber. Den Digitale Taskforce har bl.a. arbejdet med etableringen af en fælles erhvervsportal ([www.virk.dk](http://www.virk.dk)), der samler digitale serviceydelser fra flere forskellige myndigheder i et fælles system, udbredelse af elektronisk sags- og dokumenthåndtering ved offentlige myndigheder og en række konkrete digitaliseringsprojekter på områder som f.eks. sygedagpenge og boligstøtte.

Den Digitale Taskforce blev oprettet i august 2001 for en periode på tre år. I 2003 blev perioden forlænget i 3 år. I slutningen af 2005 blev det besluttet at reorganisere Den Digitale Taskforce og at gøre den permanent.

I relation til digital forvaltning arbejder Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling med tekniske problemstillinger i forbindelse med indførelse af digital forvaltning, herunder udbredelsen af digital signatur, standardiseringsarbejde og it-sikkerhed.

#### *3.2.4. Lov om elektroniske signaturer*

I 2000 vedtog Folketinget lov nr. 417 af 31. maj 2000 om elektroniske signaturer. Loven indeholder bestemmelser, der gennemfører Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 1999/93/EF af 13. december 1999 om en fællesskabsramme for elektroniske signaturer.

Lovens formål er at fremme en sikker og effektiv anvendelse af elektronisk kommunikation gennem fastsættelse af krav til visse elektroniske signaturer og til certificeringscentre, der udsteder certifikater til elektroniske signaturer.

Lovens primære sigte er at etablere en tilsyns- og kontrolordning for certificeringscentre, der ønsker at udbyde de såkaldte kvalificerede certifikater, og i tilknytning hertil at regulere de pågældende certificeringscentres drift og erstatningsansvar over for henholdsvis underskrivere og modtagere af kvalificerede certifikater.

Tilsynet varetages af IT- og Telestyrelsen, hvortil der skal foretages anmeldelse, når udstedelse af kvalificerede certifikater påbegyndes. Det er ikke hensigten med loven at regulere det samlede udbud af certificeringscentre, og certificeringscentrene har således fortsat frihed til at udbyde certifikater og signaturer, der ikke er kvalificerede, uden at skulle underlægge sig et omfattende tilsyn eller autorisationsordninger og uden at være tvunget til at benytte bestemte tekniske løsninger. Et eksempel på et certifikat til digital signatur, der ikke er lovreguleret, er OCES-signaturen, der er beskrevet i afsnit 3.2.5. nedenfor.

Der opstilles i loven ligeledes en ramme med en række generelle minimumskrav til de systemer, der anvendes til at generere, opbevare og anvende de nøgler, der danner



grundlaget for de elektroniske signaturer. Herved sikres det, at elektroniske signaturer baseret på kvalificerede certifikater har et vist kvalitetsniveau, der kan efterprøves.

### 3.2.5. OCES-signaturen

Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling lancerede i foråret 2003 en digital signatur baseret på den såkaldte OCES-standard (herefter OCES-signaturen).

Baggrunden herfor var at skabe et større marked for digital signatur i Danmark. På grund af en meget begrænset udbredelse af kvalificerede certifikater blev det vurderet, at der var behov for en særlig indsats for at fremme udbredelsen af digitale signaturer på et højt sikkerhedsniveau samt udvikle relevante services hertil.

OCES-signaturen er en digital identifikationstype, der ikke er reguleret af lov om elektroniske signaturer.

Den væsentligste forskel på OCES-certifikater og kvalificerede certifikater, der er udstedt efter lov om elektroniske signaturer, er de krav, der stilles til udstedelsesproceduren. Udstedelse af et kvalificeret certifikat kræver som hovedregel personligt fremmøde, hvilket betyder, at certifikatansøgeren skal møde personligt hos certificeringscentret (eller en tilknyttet registreringsenhed) og her på passende vis dokumentere sin identitet. Udstedelsesproceduren for OCES-certifikater stiller ikke krav om personligt fremmøde, men kontrollen af ansøgerens identitet baseres derimod som udgangspunkt på fremsendelse af et PIN-kodebrev til certifikatansøgerens postadresse. Se nærmere om udstedelsesproceduren under afsnit 6.4.4. nedenfor.

En anden væsentlig forskel er som tidligere nævnt, at certificeringscentre, der udsteder kvalificerede certifikater, er omfattet af lov om elektroniske signaturer, der bl.a. fastsætter certificeringscentrets erstatningsansvar over for brugerne af kvalificerede certifikater, mens et certificeringscenter, der udsteder OCES-certifikater, ikke er omfattet af loven, men derimod er forpligtet i medfør af OCES-certifikatpolitikkerne og certificeringscentrets aftale med IT- og Telestyrelsen.

OCES-signaturen kan i dag anvendes til at kommunikere sikkert med mere end 25 private virksomheder og 400 offentlige myndigheder. Ca. 90 af disse virksomheder og myndigheder tilbyder en lang række forskellige elektroniske services eller selvbetjening med en digital signatur. F.eks. er det muligt over internettet at få adgang til oplysninger om egne hospitalsbehandlinger, og skatteoplysninger kan indhentes hos og indberettes til Skat. Endvidere kan der sendes sikker e-post til ca. 400 offentlige myndigheder.

Den 31. januar 2006 var der udstedt ca. 585.000 signaturer til borgere og virksomheder/medarbejdere i Danmark. Gennem de sidste tre måneder er der gennemsnitligt udstedt ca. 1.000 digitale signaturer om dagen. Udbredelseshastigheden afhænger af udbuddet af relevante elektroniske tjenester og markedsføringsinitiativer.

Der findes ikke en central logning, som giver et fuldstændigt overblik over, hvor meget den digitale signatur anvendes på de forskellige tjenester. Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling har til brug for Tinglysningsudvalget indhentet nedenstående brugsstatistik fra udvalgte tjenesteudbydere, hvor der er benyttes digital signatur.

**Tabel 1: Brugerstatistik vedrørende anvendelse af OCES-signaturen**

Myndighed/virksomhed	Antal transaktioner pr. måned i okt. 2004	Antal transaktioner pr. måned i okt. 2005	Antal transaktioner pr. måned i nov. 2005
Servicefællesskabet <sup>1</sup>	28.000	50.000	
Telmore	22.000	25.000	
ATP	8.000	19.000	
Sundhed.dk	2.000	25.000	
e-Boks		45.000	120.000

Der henvises i øvrigt til afsnit 6.4.1., der indeholder en nærmere beskrivelse af elektroniske og digitale signaturer, herunder OCES-signaturen.

<sup>1</sup> Skat (TastSelv Borger), Statens Uddannelsesstøtte ("minSU") og Økonomistyrelsen ("studielaan.dk").

### 3.2.6. eDag

Efter anbefaling fra Projekt Digital Forvaltning aftalte regeringen og de kommunale parter, at alle offentlige myndigheder fra den 1. september 2003, den såkaldte eDag, fik ret til at sende og modtage dokumenter digitalt i stedet for på papir til og fra andre offentlige myndigheder.

Det var målet, at gøre digital kommunikation til hovedreglen, når offentlige myndigheder kommunikerer med hinanden, og at papir kun bliver benyttet undtagelsesvist, f.eks. ved dokumenter, der indeholder følsomme eller andre fortrolige oplysninger. Kommunikation med borgere og virksomheder var derimod ikke omfattet af eDag.

I henhold til aftalen om eDag skulle myndighederne fra den 1. september 2003 som minimum opfylde følgende krav:

- Etablering af en eller flere officielle e-post-adresser på myndigheds-, institutions-, afdelings- og/eller medarbejderniveau.
- Implementering af eDag baseret på nye arbejdsgange og rutiner omkring modtagelse og afsendelse af e-post, således at medarbejderne anvender, registrerer og håndterer e-post professionelt.
- Sikring af, at it-sikkerheden i myndigheden lever op til anbefalingerne fra Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling.
- Gennemgang af dokumenttyper i organisationen og opstilling af nye retningslinjer for, hvilke dokumenttyper der skal sendes digitalt til andre myndigheder i fremtiden.
- Tilrettelæggelse af nye kommunikationskanaler, herunder stillingtagen til, hvordan massekommunikation skal foregå digitalt, f.eks. via internet-service.
- Kommunikation af eDag retningslinjerne til medarbejderne i organisationen.
- Kommunikation af institutionens nye retningslinjer for digital kommunikation til eksterne samarbejdspartnere.

Dokumenter, der indeholdt følsomme oplysninger om borgerne, f.eks. personnumre, eller andre fortrolige oplysninger, var ikke omfattet af aftalen.

Dokumenter, til hvis gyldighed der i lovgivningen er fastsat særlige krav, f.eks. om underskrift, og dokumenter, der ikke foreligger i digital form hos afsenderen, var heller ikke omfattet.

Som opfølgning på eDag indgik regeringen med de kommunale parter en aftale om eDag2, som blev iværksat den 1. februar 2005. Med eDag2 blev der fokuseret på sikker digital kommunikation mellem private personer, virksomheder og myndigheder, således at også dokumenter med følsomt eller fortroligt indhold vil kunne udveksles med anvendelse af OCES-signaturen.

Aftalen om eDag2 omfatter kommunale og amtskommunale centralforvaltninger, statslige departementer, styrelser og direktorater. Målet er, at 40 pct. af den brevpост, der hidtil har været sendt som traditionel post, erstattes af elektronisk post.

I henhold til aftalen skulle myndighederne senest den 1. februar 2005 som minimum opfylde følgende krav:

- Etablering af en eller flere officielle sikre e-post-adresser på myndigheds-, institutions-, afdelings- og/eller medarbejderniveau, hvortil der kan sendes sikker e-post.
- Implementering af eDag2 baseret på nye arbejdsgange og rutiner omkring modtagelse og afsendelse af e-post, således at medarbejderne anvender, registrerer og håndterer e-post professionelt.
- Sikring af, at it-sikkerheden i myndigheden lever op til anbefalingerne fra Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling og gennemførelse af eventuelle forbedringer.
- Gennemgang af dokumenttyper i organisationen og opstilling af retningslinjer for, hvilke dokumenttyper der bør sendes ved hjælp af sikker e-post i fremtiden.
- Tilrettelæggelse af nye kommunikationskanaler, herunder stillingtagen til, hvordan kommunikation med borgere og virksomheder skal foregå digitalt.
- Kommunikation af omstillingsprocessen til medarbejderne i organisationen.
- Kommunikation af institutionens ændrede retningslinjer for digital kommunikation til borgere, virksomheder og myndigheder.

- Valg og implementering en teknisk løsning til håndtering af sikker e-post.

Domstolene, og dermed tinglysningen, er ikke omfattet af aftalerne om eDag.

### *3.2.7. Betænkning nr. 1456/2004 om e-signaturs retsvirkninger*

Justitsministeriet nedsatte i 1998 et udvalg, der bl.a. fik til opgave at vurdere behovet for at lovgive om anvendelsen af digital kommunikation og elektronisk signatur i forbindelse med formkrav og andre retsregler, som knytter retsvirkninger til, at en meddelelse er skriftlig og/eller underskrevet. Udvalget afgav betænkning nr. 1456 i 2004.

I betænkningen har udvalget bl.a. anført, at reglerne om retsvirkningen af underskrifter bygger på, at det afgørende er tilkendegivelsen gennem handling eller undladelse af en vilje til at blive forpligtet, og at formen for denne tilkendegivelse er uden betydning.

Der er således tale om et grundlæggende teknologineutralt princip, der indebærer, at der er ligestilling mellem forskellige former for underskrifter og forskellige former for dokumenter (papirbaserede, henholdsvis elektroniske).

Udvalget lægger herefter til grund, at det på tilsvarende måde er muligt at anvende ny teknologi, herunder digitale meddelelser og digital signatur, uden at det er nødvendigt at ændre reglerne om retsvirkninger af underskrifter.

Se om e-signaturudvalgets nærmere overvejelser afsnit 6.4.5.

### *3.2.8. Nyere regeringsinitiativer*

Økonomi- og erhvervsministeren udgav i januar 2005 publikationen ”Bedre og billigere bolighandel”, hvori regeringen præsenterede 12 initiativer, der skal bidrage til at gøre det bedre og billigere at købe, sælge og eje bolig. Et af initiativerne er indførelse af digital tinglysning.

Af regeringsgrundlaget ”Nye mål” fra februar 2005 fremgår endvidere følgende:

”Digital tinglysning

Regeringen vil gennemføre en modernisering og effektivisering af tinglysningen. Tinglysningssystemet skal være let og hurtigt tilgængeligt for borgerne.

Indførelse af digital tinglysning skal gøre det muligt for borgere og virksomheder at anmelde rettigheder over fast ejendom til tinglysning, aflysning mv. via digital kommunikation.

Samtidig skal digital tinglysning sikre en billigere, bedre og mere effektiv tilrettelæggelse af tinglysningsarbejdet.”

## ***Kapitel 4***

### ***Tinglysning i Norge og Sverige***

Til brug for udvalgets overvejelser om udformningen af en papirløs og digital tinglysningsordning er der indhentet oplysninger om tinglysningen i en række lande. Udvalget har ikke herigennem fået kendskab til, at man i andre lande har gennemført fuldt digitaliserede tinglysningsordninger.

I Norge og Sverige har man imidlertid iværksat tiltag til gennemførelse af digitale tinglysningsordninger.

#### ***4.1. Norge***

Den norske tinglysningsordning har mange ligheder med den danske. De norske regler om tinglysning findes i tinglysningsloven. I henhold til denne sker tinglysning af rettigheder over fast ejendom i *grunnboken*, som føres elektronisk, og i øvrigt i det væsentlige svarer til den danske tingbog. Tinglysning har ikke betydning for aftalens gyldighed, hvilket indebærer, at en ugyldig aftale ikke bliver gyldig, blot fordi den tinglyses.

Som udgangspunkt kan kun dispositioner i forbindelse med rettigheder over fast ejendom tinglyses. Der skal således ske stiftelse, ændring, overdragelse, anerkendelse eller ophævelse af en rettighed. I *grunnboken* tinglyses også servitutter og pengehæftelser. Der kan kun ske tinglysning, hvis rettigheden er knyttet til et dokument. Tinglysning sker på grundlag af papirdokumenter.

Det norske Storting besluttede i 2002 at gennemføre en centralisering af det norske tinglysningssystem, således at ansvaret for tinglysningen overføres fra domstolene til *Statens Kartverk* (svarende til Kort & Matrikelstyrelsen). Baggrunden for denne beslutning var, at tinglysning af rettigheder over fast ejendom ikke blev anset for at være myndighedsudøvelse af en sådan karakter, at opgaven nødvendigvis burde løses ved domstolene.

Centraliseringen fra de regionale domstolsejbeder til den centrale myndighed finder sted gradvist i perioden fra marts 2004 til november 2007. Det betyder, at der i perioden indtil november 2007 tinglyses ved de byretter, hvor tinglysningen endnu ikke er overført, samtidig med at *Statens Kartverk* tinglyser dokumenter, der vedrører de overførte retskredse. Et centralt register over alle tinglyste dokumenter placeres hos *Statens Kartverk*.

I forbindelse med den igangværende centralisering af tinglysningen og i lyset af de store rationaliseringsgevinster arbejder man i Norge desuden på at indføre digital tinglysning.

Det er hensigten at udforme en digital tinglysningsmodel, som i princippet svarer til den nuværende, blot med den forskel, at tinglysningsprocessen skal foregå elektronisk. En digital tinglysningsmodel forventes at blive baseret på elektroniske blanketter, der digitalt skal indsendes til tinglysning forsynet med underskrift i form af kvalificeret elektronisk signatur fra de relevante underskrivere.

Det elektroniske tinglysningssystem skal tilbyde grænseflader, der giver mulighed for integration mellem tinglysningssystemet og brugerens sagssystemer. Endvidere skal der være mulighed for at kommunikere via en webløsning.

Den planlagte model for digital tinglysning i Norge indebærer, at tinglysningslovens principper, herunder kravet om underskrifter, kan videreføres.

Den skitserede tinglysningsordning forventes ikke at kunne gennemføres på kort sigt, idet den forudsætter en omfattende udbredelse af elektroniske certifikater. Der vil derfor i første omgang blive iværksat et pilotprojekt med henblik på at muliggøre stillingtagen til, hvorledes digital tinglysning kan indføres i Norge.

Pilotprojektet, der omfatter fire pengeinstitutter og visse dokumenttyper, forventes igangsat ultimo 2006, og det skal efter planen afvikles over 6 måneder. Pilotprojektet



er udformet, så tinglysningsdokumenter skal indsendes såvel elektronisk som på papir.

De udfyldte elektroniske blanketter skal således udskrives på papir og underskrives, hvorefter de indsendes til tinglysningsmyndigheden, der på normal vis vil kunne prøve om betingelserne for tinglysning er til stede. Indsenderen af dokumenterne vil modtage en elektronisk bekræftelse, når tinglysning har fundet sted.

Fordelen ved denne ”dobbelte” ordning er, at den letter sagsbehandlingen væsentligt hos brugeren og hos tinglysningsmyndigheden, idet de tinglysningsdata, som indsendes elektronisk, umiddelbart kan lagres i *grunnboken* efter den manuelle prøve. Hertil kommer, at brugerne vil få en elektronisk bekræftelse retur umiddelbart efter prøvelsen og således få en hurtigere bekræftelse på at tinglysningsforretningen er gennemført. Endvidere vil aflysning af visse pantdokumenter kunne foregå automatisk på baggrund af en anmeldelse fra en pantthaver.

#### 4.2. Sverige

Den, der erhverver fast ejendom i Sverige, har pligt til at anmelde adkomsten til tinglysning hos registreringsmyndigheden – *inskrivningsmyndigheten*. Registreringsmyndigheden består af syv tingsretter (svarende til danske byretter), der hver har en særskilt afdeling, som fører registeret med oplysninger om hver enkelt fast ejendom inden for et bestemt geografisk område.

Registreringsmyndigheden påser, at de formelle betingelser for registrering (*inskrivning*) er opfyldt.

I *jordabalkens* 18. kapitel findes bestemmelser om bl.a. retsvirkningerne af tinglysning (*inskrivning*). Af disse regler følger, at en godtroende erhverver af fast ejendom, der afleder sin ret fra den tinglyste adkomsthaver, som hovedregel fortrænger utinglyste rettigheder.

Ved anmeldelse af rettigheder til tinglysning skal der vedlægges dokumentation for den aftale, hvorved rettigheden stiftes. Ejendomsregistreringen er samlet i *fastighetsregistret*, der ud over *inskrivningsdelen* indeholder *allmänadelen* (matriklen), en adressedel, en bygningsdel og en vurderingsdel. Oplysninger om adkomst og pant registreres i fastighedsregistrets *inskrivningsdel*.

*Lantmäteriet* (svarende til Kort & Matrikelstyrelsen) under *Miljödepartementet* har registeransvaret for det samlede edb-system, som *fastighetsregistret* udgør.

Anmeldelse til tinglysning sker på skriftligt (papirbaseret) grundlag. I et regeringsforslag til den svenske Rigsdag fra december 2005 foreslås det imidlertid at indføre et elektronisk sags- og dokumenthåndteringssystem i tinglysningen. Det er hensigten, at et sådant elektronisk system skal indføres i 2006-2007.

Ifølge det foreliggende forslag skal det fremover være muligt at anmelde rettigheder til tinglysning hos *inskrivningsmyndigheten* ved brug af elektroniske dokumenter.

For at *inskrivningsmyndigheten* kan identificere udstederen af et elektronisk dokument, vil der blive stillet krav om, at udstederen anvender en digital signatur i forbindelse med indsendelsen af dokumenter.

Den elektroniske kommunikation mellem brugerne og *inskrivningsmyndigheten* vil skulle ske over internettet. Der bliver endvidere mulighed for, at f.eks. penge- og realkreditinstitutter kan sende dokumenter via særlige, lukkede linjer.

Hos *inskrivningsmyndigheten* vil der blive indført elektronisk sags- og dokumenthåndtering, der muliggør, at anmeldelser om tinglysning kan behandles og arkiveres i elektronisk form.

Det foreliggende forslag indebærer derimod ikke, at der indføres en maskinel og automatisk prøvelse af, om betingelserne for *inskrivning* er opfyldt.

Det kan i øvrigt oplyses, at der for transportmidler findes henholdsvis fartøjsregistret, hvor prioriteter indføres, og det nye indskrivningsregister for luftfartøjer, der har bestået siden den 1. april 2005, og hvori også indføres erhvervelser og brugsrettigheder. Ved behandling af anmeldelser foretages en formel prøvelse, men der sker ingen prøvelse af aftalens indhold og gyldighed.



## ***Kapitel 5***

### ***Det hidtidige arbejde vedrørende digital tinglysning***

#### ***5.1. Tinglysningsudvalgets betænkning nr. 1461/2005 om varetagelse af tinglysningsopgaven***

Tinglysningsudvalget afgav i juni 2005 betænkning nr. 1461 om varetagelse af tinglysningsopgaven, der indeholder udvalgets overvejelser og anbefalinger i relation til den fremtidige varetagelse af tinglysningsopgaven.

Tinglysningsudvalget anbefaler i betænkningen, at tinglysningen organiseres i en offentlig-privat samarbejdsmodel i forbindelse med overgangen til papirløs tinglysning.

Ved samarbejdsmodellen er det forudsat, at tinglysningen centraliseres. Det skal ske efter en overgangsordning, hvor tinglysningen fortsat foregår lokalt, mens den planlagte digitalisering forberedes. Samarbejdsmodellen indebærer, at private aktører inddrages i videst mulig omfang i relation til udvikling, drift og vedligeholdelse af de it-løsninger, der udgør forudsætningen for et papirløst tinglysningssystem. Selve tinglysningen skal fortsat være en myndighedsopgave, der varetages af domstolene. Det indebærer, at ansvaret for tinglysningssystemet i forhold til brugerne som i dag vil ligge hos domstolene.

Den anbefalede organiseringsmodel tager udgangspunkt i at bevare centrale, gennemprøvede og velfungerende elementer fra den nuværende tinglysningsordning med hensyntagen til de muligheder for effektivisering, der følger af de forudsatte it-løsninger.

En central tinglysningsmyndighed for hele landet vil i højere grad end i dag kunne sikre, at der kan ske en optimal udnyttelse af tinglysningspersonalets kompetencer og den til enhver tid værende kapacitet, hvilket vil medvirke til ensartet og hurtig sagsbehandling af tinglysningssagerne.

Tinglysningsudvalget opstillede i betænkningen fem målsætninger, der burde gælde i forbindelse med varetagelsen af en tinglysningsordning, hvor den nuværende papirkommunikation mellem systemets brugere og tinglysningssystemet i videst muligt omfang erstattes af digitale sagsgange.

Det blev opstillet som en målsætning, at den fremtidige tinglysningsordning bør tilrettelægges således, at den ubetinget understøtter tingbogens troværdighed.

Baggrunden for denne målsætning var, at den sikkerhed, den nuværende tinglysningsordning skaber for, hvem der ejer hvilken fast ejendom, hvordan denne måtte være belånt, i hvilken prioritetsrækkefølge, samt hvilke rettigheder der i øvrigt måtte gælde, på afgørende vis er med til at sikre fundamentet for et velfungerende samfund.

Hvis tinglysningssystemets brugere fremover ikke på samme måde og med samme retsvirkning kunne stole på tingbogens oplysninger, ville købere, kreditorer og andre rettighedshavere skulle foretage yderligere, tidskrævende undersøgelser for at sikre sig korrekte oplysninger om fast ejendom. Dette ville være en hindring for en fleksibel og sikker omsætning og belåning af fast ejendom og ville forventeligt reducere værdien af fast ejendom samt belaste retssystemet med tvister, der i dag ikke opstår eller løses hurtigt og fleksibelt.

Udvalget opstillede desuden en målsætning om fri adgang til anmeldelse af rettigheder til tinglysning.

Udvalget henviste herved til, at enhver (borgere, virksomheder, offentlige myndigheder mv.) har adgang til at anmelde rettigheder til tinglysning under den nuværende tinglysningsordning. Benyttelse af professionel rådgiver er således ikke påkrævet, hverken i relation til udarbejdelsen af det dokument, der danner grundlag for anmeldelsen, eller for så vidt angår selve anmeldelsen til tinglysning.

Fri adgang til at anmelde rettigheder indebærer størst mulig valgfrihed for den enkelte, let og billig bolighandel, øget konkurrence mellem de professionelle aktører på markedet for ejendomshandel og lettere adgang til markedet for nye aktører.

Det var dog samtidig udvalgets vurdering, at en fastholdelse af den frie anmeldelsesadgang burde kombineres med en tilsvarende fastholdelse af den nuværende adgang til at opstille krav til indhold og udformning af de (elektroniske) dokumenter for de enkelte rettigheder. En papirløs tinglysningsordning vil således indebære, at der ikke længere tinglyses med udgangspunkt i papirdokumenter, men at anmelder i stedet foretager en digital formidling af de nødvendige oplysninger til registrering af de relevante rettigheder over fast ejendom. Rammerne for den digitale formidling bør tilrettelægges med størst mulig brugervenlighed, således at grundlaget for anmeldelsen i vidt omfang standardiseres, f.eks. ved anvendelse af dokumentskabeloner for de enkelte rettighedstyper.

Udvalget fandt det som udgangspunkt mest hensigtsmæssigt og konsekvent, at såvel adgangen til anmeldelse som de formelle og indholdsmæssige krav til selve anmeldelsen skal være ens for alle anmeldere. Alle skal kunne anmelde, og anmeldelsen skal i alle tilfælde ske digitalt. Udvalget fandt, at det samtidig burde sikres, at alle anmeldere også faktisk tilbydes adgang til de forudsatte digitale anmeldelsesfaciliteter, så anmeldelsesadgangen ikke i praksis forbeholdes de borgere, virksomheder mv., der har egen internetadgang.

Udvalget fandt ikke grundlag for at foreslå en særlig tostrengt anmeldelsesordning for eksempelvis private anmeldere, således at disse fortsat skal kunne anmelde på grundlag af papirdokumenter. Dette ville forudsætte, at papirdokumenterne efterfølgende ville skulle omsættes til digital form, hvilket forventeligt vil forlænge sagsgangen for den enkelte tinglysningsekspedition og dermed den gennemsnitlige ekspeditionsstid.

Udvalget fastsatte endvidere en målsætning om enkel og integreret adgang til tingbogens oplysninger.

Udvalget vurderede, at det er en forudsætning for en mere papirløs tinglysningsordning, at der fremtidigt sker en digital lagring af alle tinglyste rettigheder og dokumenter over fast ejendom, således at adgangen til tingbogens data kan formidles digitalt

og dermed forbedre brugernes faktiske adgang til eftersyn af tingbogens registreringer og de digitale dokumenter i akten.

Da tingbogens oplysninger oftest anvendes i forbindelse med en ejendomshandel eller i planlægningsøjemed, hvor de relevante data indgår i sammenhæng med andre ejendomsdata for samme ejendom om f.eks. ejendomsbeskatning, matrikulære og bygningsmæssige forhold, lokalplaner mv., vil det være en forudsætning, at tingbogens oplysninger digitalt kan ses sammenstillet med andre oplysninger om ejendommen, der også foreligger elektronisk. Tingbogens oplysninger er en del af de samlede oplysninger om ejendommen, og de skal indgå i et koordineret samspil med andre ejendomsregistre.

Det var i den forbindelse udvalgets vurdering, at en mere papirløs tinglysningsordning burde indebære, at tingbogens oplysninger integreres fuldstændigt i en fælles elektronisk indgang til ajourførte offentlige ejendomsdata, således at borgere, virksomheder mv. får en samlet elektronisk indgang til alle oplysninger om fast ejendom.

Udvalget fastsatte yderligere en målsætning om minimering af brugernes omkostninger

Kravet om tinglysning er årsag til en række af de omkostninger, brugerne i dag påføres i forbindelse med handel og belåning af fast ejendom.

De virksomheder, der beskæftiger sig professionelt med handel og belåning af fast ejendom, påføres således bl.a. omkostninger foranlediget af en manglende mulighed for digital integration af tingbogen med andre offentlige ejendomsdata. Borgere og virksomheder påføres tillige omkostninger ved de p.t. manglende muligheder for digital anmeldelse, prøvelse og registrering, da dette gennemsnitligt forlænger sagsbehandlingstiden for de anmeldte rettigheder, ligesom det indebærer, at virksomhederne ikke har mulighed for at ”genbruge” tingbogens registreringer.

Det var udvalgets vurdering, at den fremtidige tinglysningsordning – i det omfang det er teknisk muligt og konkret forsvarligt – burde basere sig på digitale og automatiske



sagsgange, der tilrettelægges således, at tinglysning sker i nærmest realtid (dvs. uden nævneværdig forsinkelse) med henblik på størst mulig reduktion af brugernes omkostninger. Det var endvidere udvalgets vurdering, at tingbogens oplysninger bør integreres digitalt med andre offentligt tilgængelige ejendomsregistre, således at brugeren ved en fleksibel fremgangsmåde kan opnå en sammenstillet oversigt over de relevante ejendomsdata for en bestemt fast ejendom.

Endelig fastsatte udvalget det som målsætning, at tinglysningsopgaven skal løses resourcebevidst.

Tinglysningsekspeditionerne foretages i dag manuelt på grundlag af papirdokumenter, mens arbejdet med rettighedernes registrering sker elektronisk, idet både dagbogen og tingbogen føres ved hjælp af edb.

Det blev anført, at produktiviteten i tinglysningsekspeditioner gennem de seneste år har været markant stigende, således at den gennemsnitlige ekspeditionstid er ca. 4 dage, og at ca. 94 pct. af alle ekspeditioner overholder kravet i tinglysningslovens § 16, stk. 4, om en sagsbehandlingstid på maksimalt 10 dage fra anmeldelse.

Det var udvalgets vurdering, at produktiviteten i tinglysningen er høj, og at yderligere forbedringer med heraf følgende rationaliseringsgevinster kun vanskeligt vil kunne nås uden omlægning af de nuværende manuelle sagsgange til automatiserede it-løsninger. Den fremtidige tinglysning bør derfor basere sig på digitale og automatiske it-løsninger, i det omfang det er teknisk muligt og i øvrigt forsvarligt.

Tingbogen indeholder i et vist omfang ejendomsdata, der tillige er registreret i andre offentligt tilgængelige ejendomsregistre, og hvor tinglysningen alene har informativ karakter og således ikke er en gyldighedsbetingelse. Tingbogen udgør dermed en komplet oversigt over samtlige rettigheder vedrørende fast ejendom.

Det var udvalgets vurdering, at en mere ressourcebevidst tilrettelæggelse af tinglysningsopgaven forventeligt vil kunne opnås ved en dataarkitektur, der i videre omfang er koordineret med registreringen af ejendomsdata i andre offentlige ejendomsregi-

stre. De enkelte ejendomsdata bør således alene registreres i et enkelt register, men kunne sammenstilles med alle øvrige offentligt tilgængelige ejendomsdata, og gøres direkte tilgængelige ved åbne snitflader i relation til alle private og offentlige it-systemer, herunder via en fælles ejendomsportal. Den offentlige informationsserver (OIS) er et foreløbig udtryk for denne målsætning, og OIS forventes udviklet i overensstemmelse med *Hvidbog om IT-arkitektur*, udgivet i 2003 af Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling. Dette vil kunne reducere udgifter til registrering af oplysninger.

Ovenstående målsætninger blev opstillet i forbindelse med Tinglysningssudvalgets overvejelser om den fremtidige varetagelse af tinglysningssopgaven, men er selvsagt også gældende i relation til overvejelserne om udformningen af det papirløse og digitale tinglysningssystem. Målsætningerne vil derfor også blive lagt til grund for denne del af udvalgets arbejde.

## *5.2. Konsulentanalyser udarbejdet af Deloitte Consulting A/S*

Deloitte Consulting A/S har i efteråret 2004 udarbejdet en række konsulentanalyser for Justitsministeriet, hvori man har vurderet de økonomiske konsekvenser af en centralisering og digitalisering af tinglysningssopgaven. Disse analyser relaterer sig til tingbogen, og der er således ikke foretaget nogen vurdering i relation til de økonomiske konsekvenser af en digitalisering af bil-, person- og andelsboligbogen.

Initialomkostningerne ved etablering af en centraliseret, digitaliseret og automatiseret tinglysning har Deloitte vurderet til ca. 200-270 mio. kr. over 10 år. Heri er medregnet omkostninger til, at en ekstern leverandør over en 5-10-årig periode scanner tingbogsakten, der omfatter ca. 75 mio. A4-sider.

Et foreløbigt skøn over de samlede driftsøkonomiske konsekvenser af en tinglysningssreform viser en årlig besparelse på godt 83 mio. kr. i 2005-priser, hvoraf ca. 70 mio. kr. vedrører lønsum. Udgifterne til varetagelse af tinglysningssopgaven udgør i dag ca. 145 mio. kr. (2005-priser), og den samlede besparelse på driftsbudgettet skønnes således at ville udgøre godt 57 pct.

Deloitte's skøn er baseret på en gennemgang af de kontroller, der gennemføres i forbindelse med den manuelle tinglysning – og tidsforbruget hertil – samt på en foreløbig vurdering af, i hvilket omfang det vil være muligt at automatisere tinglysningen i et nyt digitalt system. Samlet set er en automatisering skønnet at ville kunne reducere den nuværende manuelle sagsbehandling med ca. 69 pct.,

Den foreløbige vurdering af automatiseringsmulighederne i forhold til forskellige tinglysningsdokumenter og besparelsen herved er angivet i tabellen nedenfor.

**Tabel 2: Forventet automatiseringsgrad og besparelse i årsværk<sup>2</sup>**

Dokumenttype	Automatiseringsgrad (pct.)	Besparelse (pct.)	Pct. af samlet anvendt tid til tinglysningen	Effektiviseringspotentialer i årsværk
Almindeligt skøde (villa, ejerlejlighed)	<b>80</b>	<b>65</b>	<b>16,0</b>	<b>37,1</b>
Almindeligt skøde (privat anmelder)	<b>95</b>	<b>65</b>	<b>1,1</b>	<b>2,6</b>
Skøde (flere ejendomme)	<b>15</b>	<b>25</b>	<b>0,9</b>	<b>0,8</b>
Skøde (landbrugsejendom)	<b>15</b>	<b>25</b>	<b>0,9</b>	<b>0,8</b>
Skifteretsattest	<b>75</b>	<b>50</b>	<b>1,1</b>	<b>2,0</b>
Endelighedspåtegning på betinget skøde	<b>90</b>	<b>90</b>	<b>0,9</b>	<b>2,9</b>
Nyt pantebrev (kreditforeningspantebrev, sælgerpantebrev, ejerpantebrev)	<b>90</b>	<b>85</b>	<b>13,8</b>	<b>41,9</b>
Konverteringspantebrev	<b>90</b>	<b>85</b>	<b>12,0</b>	<b>36,4</b>
Pantebrev ændres til ejerpantebrev	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>0,7</b>	<b>0,4</b>
Ejerpantebrev ændres til pantebrev	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>0,8</b>	<b>0,4</b>
Rykningspåtegning	<b>90</b>	<b>90</b>	<b>5,7</b>	<b>18,3</b>
Aflysning af pantebrev	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>11,5</b>	<b>39,0</b>

<sup>2</sup> Beregningseksempel: Der anvendes i dag 357 årsværk til tinglysning ved domstolene, heraf anvendes 16 pct. til sagskategorien "Almindeligt skøde", hvor besparelsen ved en automatisering er 65 pct. Den samlede besparelse i årsværk for kategorien almindeligt skøde bliver altså  $357 \times 0,16 \times 0,65 = 37,1$  årsværk.

Meddelelse om ny meddelelseshaver	90	90	0,2	0,6
Transport til ny kreditor	90	80	0,8	2,3
Transport og ny meddelelseshaver	90	85	1,5	4,6
Forhøjelse af pantebrev	50	40	1,0	1,4
Transport og forhøjelse af pantebrev	50	40	0,7	1,0
Nedlysning af pantebrev	90	90	0,3	1,0
Relaksation af matrikelnummer på pantebrev	90	80	0,9	2,6
Sletning af retsanmærkning	95	95	11,2	38,0
Udlæg/arrest	90	90	0,3	1,0
Matrikulær ændring – kort (enkelt ejendom)	10	15	1,3	0,7
Matrikulær ændring – lang (flere ejendomme)	10	15	2,3	1,2
Servitut (lyses på en ejendom)	20	10	1,0	0,4
Servitut (lyses på flere ejendomme)	20	10	0,8	0,3
Lokalplan	100	100	0,1	0,4
Notering (konkurs, vielsesattest o.lign.)	80	85	0,3	0,9
Opdeling i ejerlejligheder	10	15	0,7	0,4
Andre tinglysningssekspeditioner	10	15	11,2	6,0
<b>Samlet</b>			<b>100,0</b>	<b>245,3</b>

Den i tabellen angivne bespareelsesprocent udtrykker, hvor stor en andel af det samlede arbejde i forhold til vedkommende dokumenttype, der skønnes at falde bort ved en digitalisering og automatisering. Når besparelsen for en række dokumenttyper er mindre end automatiseringsgraden, skyldes det, at det generelt inden for den enkelte dokumenttype er de mere simple sager, der vil kunne automatiseres, mens det i højere grad er de komplekse sager, der fortsat vil kræve manuel behandling.

Det forudsættes i øvrigt ved de angivne automatiseringsgrader og besparelsesmuligheder, at der er etableret en velfungerende it-løsning, der bl.a. omfatter:

- En digital anmeldelse af det elektroniske dokument, der ønskes tinglyst.
- Entydig identifikation af såvel anmelder som disponent som led i prøvelsen.
- Funktionalitet i tinglysningsregisteret eller via et realtidslignende opslag, som teknisk helt eller delvist kan foretage den nødvendige prøvelse af det pågældende digitale dokument.

Vurderingen er i øvrigt baseret på, at de eksisterende krav til kontroller og prøvelse fastholdes, men automatiseres.

En reduktion af den nuværende manuelle sagsbehandling med samlet ca. 69 pct. indebærer efter Deloitte's vurdering, at tinglysningsopgaven i et digitaliseret og automatiseret system vil kunne varetages med ca. 245 færre årsværk end i dag. Herudover vurderer Deloitte, at en centraliseret varetagelse af tinglysningsopgaven vil give mulighed for stordriftsfordele svarende til yderligere 21-22 årsværk.

Ved beregning af det skønnede, samlede besparelspotentiale på 83,2 mio. kr. årligt har Deloitte taget udgangspunkt i, hvor meget tid de enkelte personalegrupper ved domstolene ifølge domstolenes tidsregistrering anvender på tinglysningsopgaven, og hvorledes de øvrige sagsrelaterede driftsudgifter i tinglysningen skønnes at ville ændre sig. Det forudsættes bl.a. af Deloitte, at de juridiske årsværk reduceres med 2, at personer i beskæftigelsesordninger, elever og visse andre personalegrupper ikke indgår i den fremtidige tinglysningsorganisation, og at den resterende del af de estimerede årsværksbesparelser omfatter kontorphonale.

Deloitte Consulting har herudover belyst de samfundsøkonomiske konsekvenser ud fra de besparelser, en digitalisering og automatisering af tinglysningen forventes at indebære for udvalgte professionelle aktører og for borgerne.

Overordnet set skønnes en papirløs tinglysning at medføre direkte besparelser for pengeinstitutter, realkreditinstitutter og advokater på 200-300 mio. kr. årligt. Denne

besparelse vil ud fra sædvanlige antagelser om fuld konkurrence i den finansielle sektor tilfalde borgerne gennem lavere priser på eksempelvis tinglysningsservice. Hertil kommer en direkte besparelse for borgerne på 100-150 mio. kr. årligt. Den samlede besparelse for borgerne vil dermed være i størrelsesordenen 300-450 mio. kr. årligt. De skønnede besparelser er navnlig knyttet til et reduceret tidsforbrug for medarbejderne hos de professionelle aktører samt for borgerne, en reduktion i de direkte omkostninger (materialer og porto mv.) samt sparede finansielle omkostninger for borgerne ved en hurtigere tinglysningsekspedition.

Belysningen af de samfundsøkonomiske effekter for de professionelle aktører dækker som nævnt pengeinstitutter, realkreditinstitutter og advokater. Disse aktører anmelder tilsammen 92 pct. af alle dokumenter, der anmeldes til tinglysning.

Deloittes vurdering vedrører tinglysning af fast ejendom, og omfatter skøder, realkreditpantebreve og ejerpantebreve. Skøder, realkreditpantebreve og ejerpantebreve udgør 70 pct. af nye adkomster og pantehæftelser. Vurderingen er foretaget for tinglysning af nye dokumenter, mens tinglysningsekspeditioner som aflysninger, rykninger mv. er indirekte behandlet, hvor de indgår som en del af tinglysningen af et skøde eller et pantebrev.

Deloittes analyse omfatter alene de dokumenter, hvor tinglysningen forventes at kunne automatiseres fuldt ud. Baseret på den ovenfor anførte foreløbige vurdering af muligheden for en automatisering skønnes, at behandlingen af omkring 70 pct. af alle skøder og ca. 90 pct. af alle ejer- og realkreditpantebreve vil kunne automatiseres.

De resterende tinglysningssager vil være omfattet af en digital grænseflade mod anmelderen, og der vil formentlig også i disse sager kunne opnås et effektiviseringspotentiale for borgerne og erhvervet. Dette potentiale indgår ikke i beregningerne.

Deloittes vurdering af de samfundsøkonomiske konsekvenser er i øvrigt baseret på bl.a. følgende forudsætninger for det digitale tinglysningssystem:

- Alle professionelle aktører er med.

- Interne it-systemer hos de professionelle aktører kan integreres op mod tinglysningssystemet, dvs. systemet er baseret på åbne standarder.
- Al kommunikation med tinglysningen foregår elektronisk, herunder at pantebrevsformularen udfyldes elektronisk.
- Informationer, som i forvejen er offentligt tilgængelige, udfyldes automatisk ved indtastning af få nøgledata (matrikelnr., navn og adresse, ejendomsværdipåtegning etc.).
- Alle informationer i tinglysningssystemet skal kunne tilgås elektronisk.
- Prøvelse af formalia finder sted inden fremsendelse til endelig tinglysning. Som konsekvens heraf vil antallet af afviste tinglysninger stort set være nul.
- Sagerne prøves (formalia såvel som den juridiske prøvelse) og afsluttes automatisk.
- Tinglysningsgebyret overføres elektronisk.
- Der er ikke behov for genpart og vitterlighedspåtegning.
- Anmelder modtager en løbende orientering om status på tinglysningsforløbet.

Det forudsættes ligeledes, at systemet er baseret på en udbredt og velfungerende digital signatur.

### *5.3. Domstolsstyrelsens nedsættelse af en projektorganisation*

På baggrund af tinglysningsreformens nære sammenhæng med gennemførelsen af en domstolsreform, som i henhold til regeringsgrundlaget skal træde i kraft samtidig med kommunalreformen den 1. januar 2007, nedsatte Domstolsstyrelsen i foråret 2005 en projektorganisation, der sideløbende med Tinglysningsudvalgets overvejelser har arbejdet på at udvikle et nyt digitalt tinglysningsystem. Udarbejdelsen af en kravspecifikation mv. forventes færdiggjort i løbet af foråret 2006.

Projektorganisationen består af en intern styregruppe, en kontaktgruppe, en projektgruppe og et projektsekretariat. Konsulentfirmaet Devoteam Fischer & Lorenz yder bistand til projektet.

Projektsekretariatet, der varetager det daglige arbejde, ledes af en dommer med erfaring vedrørende tinglysning.

Den interne styregruppe består af Domstolsstyrelsens direktør, styrelsens it-chef, projektledelsen og repræsentanter for domstolenes personaleorganisationer.

Kontaktgruppen består af repræsentanter for Domstolsstyrelsen, Justitsministeriet, Finansministeriet og projektledelsen.

I projektgruppen, der er en ekstern følgegruppe, deltager repræsentanter for alle væsentlige interessenter i tinglysningen:

- Finansrådet
- Realkreditrådet
- Advokatrådet
- Dansk Ejendomsmæglerforening
- Landinspektørforeningen
- Kommunernes Landsforening, Amtsrådsforeningen, Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune
- Økonomi- og Erhvervsministeriet
- Kort & Matrikelstyrelsen
- Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling
- Skatteministeriet
- Justitsministeriet

I projektgruppen deltagere endvidere Domstolsstyrelsens direktør og projektledelsen.

Projektet er udformet således, at Domstolsstyrelsen er ansvarlig for udviklingen af den ny it-løsning for tinglysningen. I det omfang der er uenighed om valget af tekniske løsninger i løbet af projektet, træffes den endelige afgørelse af Domstolsstyrelsens ledelse.



I det omfang projektet har givet anledning til spørgsmål, der har haft væsentlig betydning for brugerne af tinglysningen, har Domstolsstyrelsen via udvalgssekretariatet forelagt spørgsmålene for Tinglysningsudvalget.

#### 5.4. *Justitsministeriets lovforslag om en politi- og domstolsreform*

Justitsministeriet sendte den 16. december 2005 et udkast til lovforslag om en politi- og domstolsreform i høring. I lovforslaget omtales Tinglysningsudvalgets igangværende arbejde med udformning af forslag til nødvendige lovændringer, der skal muliggøre indførelse af papirløs tinglysning. Justitsministeriets lovudkast indeholder forslag om oprettelse af Tinglysningsretten og centralisering af den samlede tinglysningsopgave hos retten.

Det fremgår således – under henvisning til Tinglysningsudvalgets betænkning nr. 1461/2005 – at Justitsministeriet er enig med Tinglysningsudvalget i, at tinglysningen fremover bør varetages af én myndighed i domstolsregi, der er fælles for hele landet.

Justitsministeriet kan endvidere tilslutte sig Tinglysningsudvalgets forslag om, at tinglysningsopgaven fremover organiseres i en ”*Offentlig-Privat Samarbejdsmodel*”, hvor tinglysningen bevares som en myndighedsfunktion, mens en række driftsopgaver mv. så vidt muligt overlades til private, bl.a. i relation til fortsat udvikling, drift og vedligeholdelse af it-systemer.

På denne baggrund foreslås, at der oprettes en særlig tinglysningsret ved domstolene, der fremover skal varetage tinglysningen for hele landet. Det foreslås i overensstemmelse med Tinglysningsudvalgets forslag, at chefen for Tinglysningsretten skal være dommer, og at Tinglysningsrettens afgørelser kan kæres til landsretten. Tinglysningsretten overtager efter forslaget opgaverne både vedrørende tinglysning af rettigheder over fast ejendom, der i dag sker ved de enkelte byretter, og vedrørende tinglysning af rettigheder over biler, andelsboliger og personers formue, der i dag varetages for hele landet af retten i Århus.

Det foreslås, at de nye regler om retskredsinddelingen og om etablering af Tinglysningssretten træder i kraft den 1. januar 2007, hvilket er samtidig med kommunalreformen og samtidig med den foreslåede politireform. Hermed vil de nye retskredsgrænser, hvis lovforslaget vedtages, fra starten blive tilpasset den nye kommunale struktur og de foreslåede nye politikredse.

Det nærmere formål med at etablere Tinglysningssretten den 1. januar 2007 er navnlig at give præsidenten for Tinglysningssretten mulighed for at medvirke ved arbejdet med digitalisering af tinglysningen og ved etableringen af den nye domstol, hvorimod det af praktiske årsager ikke er hensigten, at Tinglysningssretten allerede den 1. januar 2007 skal overtage tinglysningssopgaven fra byretterne.

Det foreslås således, at Tinglysningssretten skal overtage tinglysningen fra byretterne efter Domstolsstyrelsens nærmere bestemmelse. Som udgangspunkt vil Tinglysningssretten overtage tinglysningssopgaven fra byretterne i forbindelse med overgangen til digital tinglysning, som i givet fald forventes at ske i 2008. Den foreslåede bemyndigelsesbestemmelse giver dog samtidig mulighed for, at Tinglysningssretten om nødvendigt gradvis kan overtage tinglysningssopgaven fra byretterne, f.eks. i tilfælde af, at det viser sig vanskeligt at opretholde en velfungerende tinglysning ved en byret. Domstolsstyrelsen vil i så fald kunne bestemme, at Tinglysningssretten helt eller delvis overtager tinglysningssopgaven fra en eller flere byretter, mens tinglysningen i øvrigt fortsat varetages af de øvrige byretter.

Indtil Tinglysningssretten har overtaget tinglysningen fra byretterne, sker tinglysning efter forslaget ved de byretter, som Domstolsstyrelsen bestemmer. Det forventes, at tinglysning af rettigheder over fast ejendom i denne overgangsperiode vil ske på grundlag af de hidtil gældende retskredsgrænser, så der for hver af de nuværende byretskredse udpeges én af de nye byretter til at varetage tinglysningen vedrørende alle faste ejendomme i den pågældende nuværende byretskreds – uafhængigt af, om den pågældende byretskreds deles mellem flere af de nye byretter. Herved undgås det i en overgangsperiode at skulle flytte og sortere de omkring 75 millioner sider, der i øjeblikket befinder sig i akten på tinglysningsskontorerne ved de nuværende 82 byretter.

Tinglysning af rettigheder over biler, andelsboliger og personers formuer vil, indtil Tinglysningsretten overtager denne del af tinglysningen, fortsat ske ved retten i Århus, der efter de gældende regler foretager tinglysning i bilbogen, andelsboligbogen og personbogen for hele landet.



## *Kapitel 6*

### *Udvalgets overvejelser og forslag*

#### *6.1. Udvalgets overordnede overvejelser*

Det er Tinglysningssudvalgets overordnede vurdering, at gennemførelse af en tinglysningsordning, der indebærer digitalisering af de nuværende papirgange, vil give væsentlige fordele for brugerne af tinglysningen. En digitalisering vil betyde, at tinglysning af rettigheder vil kunne ske både lettere og hurtigere. Hertil kommer, at de samlede omkostninger i forbindelse med tinglysning vil blive reduceret.

Der vil således normalt ikke være nogen væsentlig ekspeditionstid ved fremsendelse af digitale dokumenter til tinglysning, og hverken Tinglysningssretten eller tinglysningens brugere vil som udgangspunkt have behov for at skulle indsende papirdokumenter i forbindelse med tinglysning.

En digital tinglysningsordning vil endvidere i de fleste almindelige sager muliggøre tinglysning i såkaldt realtid, idet den hidtidige manuelle prøvelse i vidt omfang afløses af en automatisk og maskinel prøvelse. Dette indebærer, at den judicielle prøvelse af, om betingelserne for tinglysning er til stede, i de fleste tilfælde vil kunne finde sted umiddelbart efter modtagelsen af et digitalt dokument, og besked om resultatet vil kunne gives til anmelderen uden nogen nævneværdig forsinkelse.

Den tid, der hidtil er medgået til sagsbehandling, vil herved kunne reduceres betydeligt, og dermed vil omkostningerne i forbindelse med tinglysning kunne reduceres. Dette er særligt tilfældet i forbindelse med omlægning af lån i fast ejendom, hvor kurssikring ikke længere af tinglysningsmæssige årsager vil være nødvendig, såfremt der umiddelbart kan ske tinglysning af pant i den pågældende ejendom.

Det er Tinglysningssudvalgets vurdering, at gennemførelse af en papirløs og digital tinglysningsordning, der indebærer de fordele, som er skitseret ovenfor, grundlæggende forudsætter en dematerialisering af tinglysningsdokumenterne. Dette vil med-

føre, at der vil skulle indføres regler om, at de nuværende papirdokumenter erstattes af digitale dokumenter.

Det vil skulle ske ved, at tinglysningslovens formkrav, som i dag indebærer anvendelse af fysiske dokumenter, erstattes af krav om anvendelse af digitale dokumenter. Udvalgets nærmere overvejelser herom er beskrevet i afsnit 6.3. nedenfor.

Gennemførelse af en digital tinglysningsordning vil endvidere forudsætte, at Tinglysningsretten i samme omfang som efter den gældende ordning kan identificere udstederen og afsenderen af et digitalt dokument, som anmeldes til tinglysning. Det vil selvsagt fortsat være af afgørende betydning, at den, der disponerer over en given rettighed og ønsker denne tinglyst, har tingbogslegitimation, og at Tinglysningsretten er i stand til at efterprøve, at dette er tilfældet. Det vil derfor være et krav, at digitale tinglysningsdokumenter forsynes med en sikker udstederidentifikation. Udvalgets nærmere overvejelser herom findes i afsnit 6.4. nedenfor.

Det vil yderligere være en forudsætning for en digital tinglysningsordning, at det i samme omfang som efter den nuværende papirbaserede tinglysningsordning står enhver frit at anmelde rettigheder til tinglysning. Det indebærer, at et digitalt tinglysningssystem må opbygges, så den enkeltes adgang og kendskab til moderne teknologi ikke bliver afgørende for muligheden for selv at foretage anmeldelse. Udvalgets nærmere overvejelser herom er gengivet i afsnit 6.5. nedenfor.

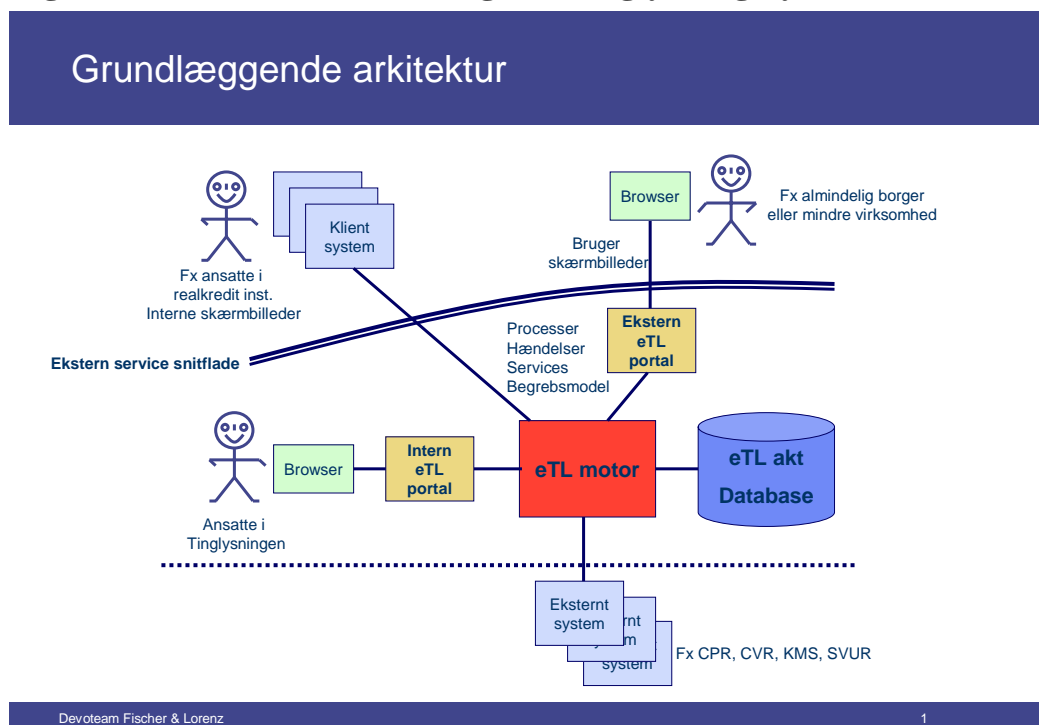
Tinglysningsudvalget skal bemærke, at udvalgets anbefalinger i kapitel 6 angår de ændringer af lovgivningen, der er nødvendige og hensigtsmæssige i forbindelse med gennemførelse af en digital tinglysningsordning. Udvalgets anbefalinger relaterer sig derimod ikke til den nærmere praktiske og tekniske fremgangsmåde ved tinglysning i et digitalt tinglysningssystem.

## 6.2. Indledning om udformningen af den fremtidige tinglysningssystem

Som beskrevet i afsnit 5.3. ovenfor har Domstolsstyrelsen i foråret 2005 nedsat en projektorganisation, der sideløbende med Tinglysningssudvalgets overvejelser har arbejdet med udvikling af et digitalt tinglysningssystem.

Projektorganisationen har bl.a. udarbejdet nedenstående figur, der illustrerer den grundlæggende arkitektur i det digitale tinglysningssystem.

**Figur 1: Arkitekturen i det digitale tinglysningssystem**



### 6.2.1. Beskrivelse af den grundlæggende arkitektur

Det fremtidige digitale tinglysningssystem vil blive et fuldt digitalt system baseret udelukkende på digitale dokumenter (strukturerede data) forsynet med digital underskrift. Det vil således ikke længere være muligt at fremsende dokumenter på papir. Dette udelukker imidlertid ikke, at der – f.eks. som vedhæftede filer – kan medsendes dokumenter enten som en del af det tinglyste, eller som dokumentation i forbindelse med tinglysningen.

Prøvelsen vil, som i dag, finde sted i domstolsregi og i alt væsentligt efter de hidtil gældende regler, men i videst muligt omfang vil den ske automatisk. Der vil dog fortsat være mulighed for manuel behandling af særligt vanskelige og atypiske sager.

Den helt grundlæggende prøve af disponentens adgang til at disponere, der i dag foregår ved en manuel sammenligning af navne og underskrifter, vil i det fremtidige system skulle ske maskinelt og automatisk. Denne kontrol vil ske ved en sammenligning af oplysninger i den digitale underskrift med oplysninger i tingbogen om disponentens person- eller virksomhedsnummer. Tingbogen vil derfor, som noget nyt, skulle indeholde oplysninger om disponenters (ejerers, kreditorers, fuldmægtiges, påtaleberettigedes) person- og virksomhedsnumre.

Den ovenfor skitserede grundlæggende arkitektur for det digitale tinglysningssystem indebærer et system, der består af bl.a. følgende komponenter:

- tinglysningsakt,
- tinglysningsmotor,
- portal til intern brug,
- portal til ekstern brug, og
- servicesnitflade, der gør det muligt for eksterne brugere at tilgå tinglysningsmotoren direkte fra egne systemer.

Tinglysningsakten er en database, der indeholder alle tingbogens data, herunder medfølgende filer, digitale kort og de gamle scannede dokumenter fra den nuværende aktmappe. Den elektroniske akt er således grundlaget for det fremtidige tinglysningssystem.

Tinglysningsmotoren er den funktion i systemet, der foretager selve tinglysningen – prøvelsen – hvilket vil sige det arbejde, der i dag foretages af medarbejderne på landets tinglysningskontorer. , Når der modtages anmodning om tinglysning af et dokument, sikrer tinglysningsmotoren, at de data, der skal bruges for at foretage tinglysning, bliver hentet dels fra tinglysningsakten, dels fra andre relevante systemer. Ek-



sempelvis hentes oplysninger om navne og adresser fra Det Centrale Person- eller Virksomhedsregister, og oplysninger om ejendommens matrikulære forhold fra Kort & Matrikelstyrelsens registre. Desuden sikrer tinglysningsmotoren, at det modtagne dokument tidsstemples med det nøjagtige modtagelsestidspunkt, således at det tidspunkt, hvorfra tinglysningens retsvirkninger regnes, er endeligt fastsat. Derefter kontrollerer motoren, at alle betingelser for tinglysning er opfyldt, hvorefter tinglysning finder sted. Til sidst sendes besked om udfaldet til den, der har anmodet om tinglysningen, og til eventuelle andre, der måtte have interesse i denne information.

Såfremt tinglysning ikke umiddelbart kan finde sted, vil det også være tinglysningsmotoren, der afgør, om dokumentet skal afvises – f.eks. hvis det lider af formelle mangler – eller det skal oversendes til hel eller delvis manuel behandling. Hvis det oversendes til manuel behandling, vil tinglysningsmotoren give den, der har anmodet om tinglysningen, besked om dette, ligesom den vil anslå en sagsbehandlingstid. Endelig vil motoren sikre, at der ikke kan tinglyses andre dokumenter på den samme ejendom, før det dokument, der er udtaget til manuel behandling, er færdigekspederet.

Tinglysningsmotoren vil desuden indeholde nogle funktioner, der ikke kendes i dag. Der vil bl.a. blive mulighed for, at en anmelder kan foretage prøvetinglysning, hvilket vil sige tinglysning, der ikke registreres i tingbogen, men som returnerer meddelelse til anmelderen om det forventede resultat af en egentlig tinglysning. En sådan prøvetinglysning vil også indeholde beregning af tinglysningsafgiften.

Der vil blive mulighed for at lagre dokumenter, der endnu ikke er klar til tinglysning – f.eks. fordi dokumentet mangler disponentens digitale signatur – i en særlig elektronisk postkasse. En sådan funktion vil også kunne bruges til, at flere forskellige anmeldere, der ekspederer hver sin del af den samme sag, lægger dokumenter klar med henblik på, at disponenten fra sin egen pc forsyner dokumenterne med digital signatur. Endelig vil funktionen kunne bruges, hvor det kræves, at flere personer underskriver det samme dokument digitalt. Funktionen giver alene mulighed for at samle dokumenter, der skal underskrives af den samme person, men er ikke en funktion, der i øvrigt indeholder mulighed for håndtering af dokumenter. En sådan funktion vil

i givet fald skulle indarbejdes i brugernes egne systemer, der vil kunne etablere adgang til tingbogen via den nedenfor beskrevne servicesnitfælde.

Man vil kunne abonnere på bestemte hændelser i tinglysningssystemet. F.eks. kan en kreditor abonnere på oplysning om salg af de ejendomme, hvori den pågældende har pant, eller oplysning om, hvornår en adkomstoverdragelse er tinglyst.

Lagring af fuldmagter vil ske i en særlig fuldmagtsdatabase, hvori der foretages kontrol, når anmelderen anfører, at tinglysning sker i henhold til fuldmagt.

Systemet vil blive udviklet, så der skabes mulighed for, at brugerne kan have egne standardtekster eller standardvilkår lagret i tinglysningssystemet. Ved senere tinglysning af et tilsvarende dokument, vil brugeren blot kunne henvises til en allerede – i forbindelse med en tidligere tinglysning – godkendt standard.

Den eksterne portal er en service på internettet, der gør det muligt for private og mindre erhvervsdrivende – men i princippet også for alle andre – selv at anmelde dokumenter til tinglysning. Portalen vil indeholde en lang række hjælpefunktioner for brugeren. I forhold til tinglysningsmotoren fungerer adgangen via portalen i øvrigt på samme måde som den adgang, der kan etableres direkte fra brugernes egne systemer. Det er en forudsætning, at kommunikationen med tinglysningsmotoren sker digitalt, og tinglysning vil derfor kun kunne ske på grundlag af digitale dokumenter.

Den interne portal er tinglysningsmedarbejdernes adgang til tinglysningsmotoren. De dokumenter, der fra tinglysningsmotoren sendes til manuel behandling, vil skulle behandles ved hjælp af denne portal. Portalen vil være opbygget med forskellige hjælpeværktøjer – f.eks. til sagsstyring/sagsfordeling. Den interne portal vil i modsætning til den eksterne portal ikke tilgå tinglysningsmotoren på helt samme måde som andre brugeres systemer, idet de opgaver, der sendes til manuel behandling, ofte netop vil være opgaver, der ikke passer helt ind i tinglysningsmotoren.

Servicesnitfladen, der bygger på åbne standarder (f.eks. XML, SOAP og WSDL), beskriver de krav til data og sikkerhed, der skal være opfyldt for at give de eksterne

bruges egne systemer direkte adgang til tingbogen enten i forbindelse med søgning af oplysninger fra tingbogen eller i forbindelse med anmodning om tinglysning af dokumenter.

### *6.2.2. Beskrivelse af sagsgange i forbindelse med digital tinglysning*

Nedenfor er skitseret nogle eksempler på, hvorledes sagsbehandlingen af forskellige tinglysningsdokumenter kunne tænkes at foregå i det fremtidige tinglysningssystem.

#### *6.2.2.1. Tinglysning af nyt pantebrev – systembruger*

Brugeren – f.eks. en medarbejder i et pengeinstitut – kalder tingbogen og henter alle oplysninger vedrørende en konkret ejendom. På grundlag af disse oplysninger opretter medarbejderen i pengeinstitutets eget system et dokument, der, hvor dette er muligt, genbruger tingbogens data – f.eks. matrikelnummer, ejer og nuværende byrder og hæftelser.

Medarbejderen tilføjer de nye data – beløb og f.eks. vilkår, hvilket eventuelt kan ske blot ved henvisning til en allerede i tinglysningsmotoren kendt standardtekst for netop dette konkrete pengeinstituts dokumenter.

I forbindelse med oprettelse af dokumentet vil medarbejderen skulle tage stilling til dokumentets prioritetsstilling. Dette sker ved markering af de byrder og hæftelser, der er overført fra tingbogen.

Når dokumentet er færdigt, sendes det med – som udgangspunkt – disponentens digitale signatur til tinglysningsmotoren (alternativt med anmelderens digitale signatur, hvis tinglysning sker som autoriseret anmelder eller i henhold til fuldmagt).

Samtidig kan anmelderen vælge at tegne abonnement på f.eks. fremtidige overdragelser eller pantsætninger af den pågældende ejendom.

Når tinglysningsmotoren modtager dokumentet, sammenstiller den oplysningerne fra anmelderen med tingbogens oplysninger om den pågældende ejendom, tinglysningsmotorens i forvejen lagrede informationer om de i dokumentet anvendte standarder og en oversættelse af disponentens digitale signatur til navn og personnummer, og på dette grundlag iværksættes prøvelsen.

Prøvelsen foregår automatisk, men – i princippet – på samme måde og efter samme regler som i dag. Tinglysningsmotoren prøver først, om de formelle krav til et tinglysningsdokument er opfyldt, derefter om disponenten og ejeren af ejendommen er samme person (ved kontrol af person- eller CVR-nummer), og endelig om de vilkår, der fremgår af det anmeldte dokument, er i overensstemmelse med de oplysninger, der i forvejen er tinglyst på ejendommen.

Tinglysningsmotoren beregner tinglysningsafgift og sammenholder resultatet af denne beregning med det beløb, anmelderen har angivet at ville betale. Er der uoverensstemmelse mellem disse beløb, udtages dokumentet til afgiftskontrol, og meddelelse sendes til afgiftsmyndigheden.

Kan dokumentet ikke tinglyses, returneres det til anmelderen med oplysning om, hvorfor tinglysning ikke kan finde sted. Sådanne dokumenter forventes dog oftest standset allerede i anmelderens eget system.

Kan dokumentet tinglyses, herunder med anmærkninger, får anmelderen straks (indenfor få sekunder) besked om dette. Meddelelsen indeholder anmelderens dokumentidentifikation samt oplysning om tinglysningstidspunkt, løbenummer og eventuelle anmærkninger.

Har anmelderen indføjet individuel tekst i dokumentet, vedhæftet en tekstfil, eller kan tinglysningsmotoren ikke i øvrigt håndtere dokumentet, overgår dette til manuel behandling, og anmelderen får besked om dette samt om den forventede sagsbehandlingstid.

Har dokumentet fået anmærkning, vil der automatisk blive tegnet et abonnement, der giver anmelderen meddelelse, når anmærkningen helt eller delvis kan slettes.

Til sidst lagres dokumentet i tinglysningsakten, og de, der måtte have tegnet abonnement på oplysninger vedrørende denne konkrete ejendom, får underretning (til system, på mail eller papir) om tinglysningen.

#### *6.2.2.2. Tinglysning af skøde – portalbruger*

Brugeren – f.eks. en privatperson, der har solgt sin ejendom – kalder tinglysningsystemet via internettet. Her får brugeren mulighed for at vælge, hvilken type tinglysningsekspedition der ønskes foretaget.

Ved valg af adkomstoverdragelse anmodes brugeren om at angive ejendommens adresse, og præsenteres derefter for tingbogens oplysninger om ejendommens matrikelnummer og om de nuværende adkomstforhold.

Er det den pågældende ejendom, brugeren ønsker at tinglyse overdragelse på, føres brugeren gennem en række skærbilleder, der sikrer, at brugeren tager stilling til alle de spørgsmål, der skal tages stilling til vedrørende den konkrete ejendom, ligesom brugeren afkræves de oplysninger, der er nødvendige i forbindelse med en ejendoms-overdragelse.

Når alle oplysninger er indtastet, får brugeren oplyst, hvor meget der skal betales i tinglysningsafgift. Afgiften betales, som ved handel på internettet i øvrigt, ved at indtaste oplysning om pengeinstitut og kontonummer. Derefter sendes anmeldelsen om ejendoms-overdragelse til tinglysning med brugerens digitale signatur.

Inden tinglysning finder sted, sender tinglysningsmotoren besked til den kommune, hvor ejendommen er beliggende, så at det sikres, at beliggenhedskommunen og vurderingsmyndighederne får underretning senest samtidig med tinglysningen. Denne besked vil indeholde de oplysninger – også af ikke tinglysningsrelevant karakter –

som måtte være nødvendige for disse myndigheders sagsbehandling. For brugeren opleves det således som kun en ekspedition.

Når tinglysning har fundet sted, hvilket vil sige, at tinglysningsmotoren har prøvet, om dokumentet kan tinglyses, sendes der meddelelse om tinglysningen tilbage til brugeren og – som noget nyt – til beliggenhedskommunen. Denne tilbagemelding, der normalt vil ske i løbet af få sekunder, vil kunne udskrives af brugeren på dennes egen printer.

Er der tale om en overdragelse, der tillige kræver køberens underskrift – fordi denne f.eks. skal afgive en erklæring, der er nødvendig i forbindelse med erhvervelsen – vil overdragelsen blive placeret i Tinglysningsrettens elektroniske postkasse, og brugeren vil få meddelelse om, at også køberen skal påføre overdragelsen sin digitale signatur.

Er der tale om en overdragelse, der kræver særlig tilladelse, og kan en sådan ikke medsendes digitalt, vil der være mulighed for at tinglyse overdragelsen med frist til fremsendelse af tilladelsen på papir.

#### *6.2.2.3. Tinglysning af servitut – systembruger*

Brugeren – f.eks. en landinspektør – der skal tinglyse en servitut på en ejendom, kalder tingbogen og henter alle oplysninger vedrørende den eller de konkrete ejendomme. I den pågældendes eget system oprettes det nye dokument, der f.eks. kan bestå af en henvisning til en standardservitut godkendt af Tinglysningsretten og lagret i forvejen i tinglysningsmotoren eller af en helt individuel tekst.

Dokumentet sendes til tinglysning med disponentens digitale signatur eller – hvis der f.eks. er tale om en servitut, der skal tinglyses på en lang række ejendomme – med landinspektørens digitale signatur i henhold til en fremsendt fuldmagt, der er lagret i tinglysningsmotoren.

Henviser dokumentet til en i forvejen godkendt standardtekst, vil tinglysningsmotoren straks kunne tinglyse dokumentet og give meddelelse tilbage til brugeren, mens en individuel tekst vil medføre, at dokumentet sendes til manuel prøvelse. Data fra det tinglyste dokument vil blive placeret i tinglysningsakten og vil siden kunne præsenteres og udskrives som almindeligt papirdokument.

#### *6.2.2.4. Tinglysning af udlæg*

Brugeren – f.eks. Skat (inndrivelsesmyndigheden) – vil have opbygget et system, der automatisk kalder tingbogen i forbindelse med foretagelse af udlæg hos skyldnere, der ejer fast ejendom. Når udlæg er foretaget, sendes der automatisk besked til tinglysningsmotoren, der foretager prøvelse og sender meddelelse tilbage med oplysning om tinglysningsdato, løbenummer og de forud for udlægget placerede hæftelser.

#### *6.2.2.5. Tinglysning af påtegning på tidligere tinglyst dokument – systembruger*

Brugeren – f.eks. en medarbejder i et realkreditinstitut – kalder tingbogen og henter alle oplysninger vedrørende den konkrete ejendom. På grundlag af disse oplysninger vælger medarbejderen det dokument, der skal påtegnes – f.eks. om en nedlysning. Det nye beløb anføres, og informationerne returneres til tinglysningsmotoren med digital signatur.

Tinglysningsmotoren prøver – som medarbejderen på tinglysningskontoret i dag – om dokumentet er signeret af en person, der kan disponere over dette, og foretager derefter tinglysning med efterfølgende tilbagemelding til anmelderen.

Skal realkreditinstituttet foretage en lang række ensartede tinglysninger, f.eks. aflysning af alle lån, der er indfriet en bestemt dato, kan instituttet vælge i stedet at lade deres system sende en samlet oversigt indeholdende tinglysningsdato og løbenummer på alle de dokumenter, der skal aflyses. Tinglysningsmotoren vil så prøve om dokumentet findes, og om det er kvitteret af den eller de, der kan disponere over dette, hvorefter aflysning vil finde sted.

#### *6.2.2.6. Dokument udtaget til manuel behandling*

Såfremt et dokument er udtaget til manuel behandling, vil dette være registreret i tingbogen med en særlig tilkendegivelse om, at dokumentet endnu ikke er prøvet, og at det behandles manuelt.

Brugeren vil få oplysning om, at dokumentet er sendt til manuel behandling og om den forventede sagsbehandlingstid.

Andre dokumenter vedrørende en ejendom, hvor et dokument er sendt til manuel behandling, vil ligeledes blive registreret af tinglysningsmotoren med en oplysning om, at prøvelsen afventer manuel behandling af et tidligere modtaget dokument.

Den manuelle behandling vil ske i den interne portal, hvor Tinglysningsrettens medarbejdere – i det omfang det er nødvendigt – foretager prøvelsen. Prøvelsen sker efter de samme regler som i dag.

Når prøvelsen er afsluttet, tinglyses dokumentet gennem tinglysningsmotoren, der sender underretning tilbage til anmelderen.

#### *6.2.2.7. Oplysninger fra tingbogen*

Det vil mod betaling af retsafgift være muligt at søge oplysninger direkte i den elektroniske tingbog eller gennem tjenester – f.eks. den offentlige informationsserver (OIS) – der udbyder muligheder for opslag på tværs af forskellige ejendomsdataregistre.

Det vil desuden blive muligt at tegne abonnement på hændelser i tingbogen, f.eks. overdragelser eller pantsætninger i en bestemt kommune eller på nogle nærmere bestemte ejendomme. Ved sådanne abonnementer vil der blive sendt underretning til den systemadresse eller e-post-adresse, som den pågældende har angivet. Abonnementer vil kunne tidsbegrænses.



### *6.3. Udvalgets overvejelser om betydningen af anvendelse af digitale dokumenter*

Beskrivelsen i afsnit 6.2. af den grundlæggende arkitektur for det digitale tinglysningssystem forudsætter, at kommunikationen med tinglysningsmotoren sker ved brug af digitale dokumenter. Baggrunden herfor er, at kun digitale dokumenter vil kunne behandles maskinelt og automatisk af tinglysningsmotoren.

Den nuværende tinglysningsordning er som beskrevet i kapitel 2 grundlæggende karakteriseret ved at være baseret på papirdokumenter. Disse dokumenter underskrives med en håndskreven underskrift og sendes til tinglysningen vedlagt genpart.

Et indleveret papirdokument gennemgår en manuel prøvelse på tinglysningskontoret for at konstatere, om de formelle og materielle betingelser for tinglysning er til stede. Efter den judicielle prøvelse tilbagesendes det tinglyste dokument til disponenten, mens genparten af dokumentet opbevares i rettens papirakt, hvor det er muligt for enhver at efterse dokumentet.

Den praktiske fremgangsmåde for tinglysning i det nuværende tinglysningssystem er således baseret på anvendelse af papirdokumenter og på manuelle arbejdsgange. Det er imidlertid ikke blot den praktiske del af tinglysningen, der er baseret på håndtering af papirdokumenter. En række af tinglysningslovens bestemmelser er udformet således, at de udtrykkeligt eller implicit forudsætter anvendelsen af papirdokumenter, herunder bestemmelserne i tinglysningslovens §§ 9 og 10.

De ændringer, som må foretages i forbindelse med overgangen fra papirbaseret til papirløs tinglysning, er således ikke alene ændringer af sagsgange og procedurer i forbindelse med den tinglysningsmæssige ekspedition. En papirløs og digital tinglysningsordning forudsætter også ændring af de regler i tinglysningsloven, som indeholder sådanne krav om anvendelse af fysiske dokumenter. Hertil kommer, at det vil være nødvendigt at foretage ændring af tinglysningslovens regler om underskrift, jf. herom afsnit 6.4. nedenfor.

### *6.3.1. Ændring af de nuværende formkrav*

#### *6.3.1.1. Gældende ret*

I tinglysningsloven findes i dag en lang række bestemmelser, der forudsætter, at der i forbindelse med tinglysning anvendes fysiske dokumenter.

Det fremgår således af bl.a. af tinglysningslovens § 9, stk. 1, at der som grundlag for tinglysning kræves et dokument, der anmeldes for vedkommende dommer til tinglysning. Endvidere skal der samtidig indleveres genpart af dokumentet. Det fremgår endvidere af § 9, stk. 6, at der i visse tilfælde skal ske påtegning på det dokument, der anmeldes til tinglysning.

Anvendelse af papirdokumenter er endvidere forudsat i tinglysningslovens § 11, hvorefter udslettelse af pantebreve bl.a. kan ske ved fremlæggelse af selve dokumentet i kvitteret stand.

Bestemmelsen i tinglysningslovens § 16, stk. 5, indeholder en bemyndigelsesbestemmelse, hvorefter justitsministeren fastsætter nærmere regler om fremgangsmåden ved tilbagesendelse af dokumenter. Denne bestemmelse forudsætter ligeledes, at der skal ske tilbagesendelse af papirdokumenter.

Krav om anvendelse af dokumenter og påtegninger findes herudover i en lang række af tinglysningslovens øvrige bestemmelser, herunder §§ 6, 8, 10, 14-18, 21, 25, 27, 34, 42 e-42 g, 42 k-42 m, 43, 43 a-43 b, 44, 46, 50 og 50 f.

#### *6.3.1.2. Udvalgets overvejelser*

Det er som beskrevet i afsnit 6.3. ovenfor en grundlæggende forudsætning for gennemførelsen af en papirløs tinglysningsordning, at de nuværende papirdokumenter erstattes af digitale dokumenter. Tinglysningsudvalget foreslår derfor, at formkrav, der direkte eller indirekte følger af den nuværende tinglysningslov, ændres, således at det – i overensstemmelse med målsætningerne om minimering af brugernes omkost-

ninger og en ressourcebevidst løsning af opgaven – bliver muligt at omlægge de nuværende manuelle sagsgange til automatiserede og maskinelle sagsgange.

Tinglysningsudvalget foreslår på den baggrund, at der i tinglysningsloven indsættes en generel regel om, at tinglysning skal ske på baggrund af digitale dokumenter. Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 6 (tinglysningslovens § 7, stk. 3) og bemærkningerne hertil.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at der ikke længere er mulighed for at anmelde papirdokumenter til tinglysning. Bestemmelsen bevirker således, at tinglysningsdokumenterne dematerialiseres, dvs. gøres digitale. Kravet om anvendelse af digitale dokumenter vil efter bestemmelsens ordlyd gælde generelt, så skøder, pantebreve og servitutter vil i det kommende system skulle indsendes i digital form.

Udvalget foreslår i tilknytning hertil en bestemmelse om, at begreberne 'dokument' og 'påtegning' overalt i lovens skal forstås som digitale dokumenter og påtegninger. Dette vil sikre, at de øvrige lovbestemmelser, der anvender disse begreber, vil kunne anvendes uforandret i et digitalt tinglysningssystem. Den foreslåede bestemmelse er således en lovfæstet fortolkningsregel, der overflødiggør ændringer i de bestemmelser, der i øvrigt umiddelbart vil kunne anvendes i et digitalt tinglysningssystem. Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 6 (tinglysningslovens § 7, stk. 2).

Udvalget foreslår endvidere, at der i tinglysningsloven indsættes en bemyndigelsesbestemmelse, hvorefter justitsministeren efter forhandling med ministeren for videnskab, teknologi og udvikling kan fastsætte nærmere regler om kravene til digitale dokumenter mv. Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 6 (tinglysningslovens § 7, stk. 4).

Baggrunden herfor er, at det er Tinglysningsudvalgets vurdering, at den teknologiske udvikling løbende vil kunne nødvendiggøre justeringer af de krav, der stilles til digitale tinglysningsdokumenter. Det er derfor ikke hensigtsmæssigt at fastsætte disse krav direkte i tinglysningsloven. En bemyndigelsesbestemmelse vil derimod muliggøre, at justitsministeren på en let og smidig måde vil kunne fastsætte de nærmere bestemmelser herom. De krav, hvorom der vil skulle fastsættes regler efter den fore-

slåede § 7, stk. 4, er i væsentligt omfang af teknisk karakter, og udvalget finder derfor, at ministeren for videnskab teknologi og udvikling bør inddrages forud for fastsættelse af de pågældende regler.

Tinglysningsudvalget har endvidere fundet det nødvendigt at foreslå en bemyndigelsesbestemmelse, hvorefter justitsministeren kan fastsætte regler om, at visse personer fortsat kan anmelde rettigheder på grundlag af papirdokumenter.

Det er således Tinglysningsudvalgets vurdering, at kravet om anvendelse af digitale dokumenter ikke kan være ufravigeligt. Dette skyldes, at det på nuværende tidspunkt ikke er muligt for alle at sende digitale dokumenter forsynet med sikker udstederidentifikation. Såfremt kravet om anvendelse af digitale dokumenter var ufravigeligt, ville det i praksis udelukke en række personer fra selv at anmelde rettigheder til tinglysning. Dette ville i særlig grad gælde udenlandske personer, herunder personer fra EU-lande og EØS-lande.

Den foreslåede bemyndigelsesbestemmelse indebærer en undtagelsesmulighed i relation til kravet om anvendelse af digitale dokumenter. Det er imidlertid en meget snæver undtagelse, der kun vil give mulighed for at fastsætte regler om indsendelse af papirdokumenter for personer, der på grund af manglende mulighed for at få personnummer eller CVR-nummer ikke har nogen mulighed for at få en digital signatur. Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 6 (forslag til tinglysningslovens § 7, stk. 5).

For en nærmere beskrivelse af og begrundelse for den foreslåede bestemmelse i § 7, stk. 5, henvises til afsnit 6.4.7.3. vedrørende udvalgets overvejelser om undtagelse fra kravet om anvendelse af udstederens digitale signatur.

### *6.3.2. Ændring af nuværende oplysningskrav*

#### *6.3.2.1. Gældende ret*

Det fremgår af bestemmelsen i tinglysningslovens § 9, stk. 3, at dokumenter, der anmeldes til tinglysning, øverst på første side skal angive vedkommende ejendoms ma-

trikelnummer samt anmelderens navn, adresse og eventuelle telefonnummer. Skøder og pantebreve skal tillige angive gade og husnummer, hvor sådant findes. Et pantebrev skal angive debtors og kreditors bopæl, medmindre den må anses for almindeligt bekendt, eller bopælen for en anden, der er berettiget til at modtage forkyndelser, meddelelser og betalinger på debtors vegne.

Baggrunden for de opstillede oplysningskrav er, at det skal være muligt at identificere de berettigede og forpligtede i forhold til givne rettigheder, ligesom det skal være muligt at identificere den ejendom, hvorpå en rettighed skal tinglyses.

Det fremgår i øvrigt af § 14, stk. 2, at såfremt et dokument ikke indeholder de oplysninger, der er nævnt ovenfor, sker der afvisning af dokumentet, medmindre fejlen eller manglen rettes af anmelderen.

#### *6.3.2.2. Udvalgets overvejelser*

Efter gennemførelsen af en digital tinglysningsordning vil der fortsat være behov for at kunne identificere anmeldere, berettigede og forpligtede i henhold til tinglyste rettigheder.

Som beskrevet i afsnit 6.2. vil den digitale tinglysning kommunikere med eksterne edb-systemer, herunder CPR-registret og CVR-registret. En sådan digital kommunikation vil muliggøre, at Tinglysningsretten her kan hente oplysning om adresser mv. på personer og registrerede selskaber. Dette vil kunne ske, hvis Tinglysningsretten er i besiddelse af de pågældende personers eller selskabers personnummer eller CVR-nummer. Det vil således ikke længere være nødvendigt i et tinglysningsdokument at anføre navn, adresse og telefonnummer som i dag hjemlet i § 9, stk. 3

Tinglysningsudvalget foreslår på den baggrund, at disse krav i tinglysningslovens § 9, stk. 1, erstattes med krav om, at et digitalt tinglysningsdokument skal indeholde personnummer eller CVR-nummer på berettigede eller forpligtede personer eller selskaber. Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 8 (forslag til tinglysningslovens § 9, stk. 1).

### *6.3.3. Tinglysning af flere rettighedstyper ved samme dokument*

#### *6.3.3.1. Gældende ret*

Det fremgår af tinglysningslovens § 9, stk. 6, at såfremt der ved et dokument stiftes flere rettigheder, skal det ved påtegning på dokumentet opgives, for hvilken eller hvilke rettigheder dets tinglysning begæres.

Det forekommer således, at et servituddokument – ud over at skulle tinglyses i byrderubrikken – skal lyses pantstiftende. Et sådant dokument vil være omfattet af bestemmelsen i § 9, stk. 6 og vil dermed kunne tinglyses i flere henseender.

#### *6.3.3.2. Udvalgets overvejelser*

Det er et af formålene med den digitale tinglysningsordning at opnå en hurtig, smidig, maskinel og automatiseret prøvelse af rettigheder, og at denne prøvelse skal finde sted i nærmest realtid. Dette formål kan efter det for udvalget oplyste ikke fuldt ud opnås, hvis det fortsat skal være muligt at fremsende dokumenter indeholdende flere rettighedstyper, som f.eks. en servitut der tillige skal tinglyses pantstiftende.

Tinglysningsudvalget anbefaler derfor, at der i tinglysningsloven indsættes en bestemmelse, hvorefter der ikke kan tinglyses flere rettighedstyper ved det samme dokument. Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 8 (tinglysningslovens § 9, stk. 3).

Det bemærkes, at den foreslåede bestemmelse ikke er til hinder for, at det samme dokument tinglyses på flere ejendomme, eller at flere dokumenter anmeldes samtidig.

### *6.3.4. Indførelse af en elektronisk akt*

#### *6.3.4.1. Gældende ret*

Det følger af bestemmelsen i tinglysningslovens § 18, at genparten af tinglyste dokumenter for hver ejendom samles i en akt, hvis omslag angiver, hvor ejendommen fin-

des i tingbogen. Der findes således i hver retskreds en fysisk aktmappe, der indeholder de nævnte kopier for hver ejendom i kredsen.

Baggrunden for, at der findes en akt for hver ejendom, er, at denne muliggør, at alle med behov eller interesse herfor kan gennemgå indholdet af de dokumenter, der er tinglyst på en given ejendom.

#### *6.3.4.2. Udvalgets overvejelser*

Det fremgår af afsnit 6.2., at tinglysningsakten i det digitale tinglysningsssystem efter udvalgets opfattelse bør bestå af en elektronisk database, der indeholder alle tingbogens data. Det er således en forudsætning for aktens integrering med det øvrige digitale tinglysningsssystem, at denne føres i elektronisk form.

Det er Tinglysningsudvalgets vurdering, at der også fremover er behov for en akt, der indeholder en gengivelse af de dokumenter, der er tinglyst på en given ejendom.

Den funktion, som den nuværende akt udfylder, er således fortsat nødvendig, om end digitaliseringen af tinglysningssystemet nødvendiggør, at oplysningerne i akten kan anvendes i forbindelse med tinglysningsmotorens automatiske og digitaliserede prøvelse.

Tinglysningsudvalget foreslår på den baggrund, at det i tinglysningsloven bestemmes, at akten for hver ejendom skal føres som en elektronisk aktmappe, der indeholder en fuldstændig gengivelse af de på ejendommen tinglyste dokumenter. Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 31 (forslag til tinglysningslovens § 18).

Behovet for digitalisering af aktens oplysninger gælder ikke alene de rettigheder, som for fremtiden tinglyses, men også de dokumenter, som allerede er tinglyst. Tinglysningsudvalget anbefaler derfor, at indholdet af de nuværende aktmapper over en årække scannes i forbindelse med overgangen til digital tinglysning.

Dette vil muliggøre, at indholdet af de allerede tinglyste dokumenter vil kunne lagres i den elektroniske akt sammen med de oplysninger, som fremover vil skulle lagres der. Scanning af den nuværende papirakt vil således sikre, at den elektroniske akt indeholder oplysninger om alle tinglyste rettigheder.

Hertil kommer, at akten ikke i samme omfang som i dag ville være tilgængelig, såfremt den fortsat skulle være papirbaseret, men placeret centralt hos Tinglysningsretten.

Gennemførelse af en digitalisering af den nuværende papirakt vil således sikre, at alle dokumenter vedrørende en given ejendom vil være tilgængelige i elektronisk form. Endvidere sikres det, at alle tinglyste rettigheder nemt og hurtigt kan søges og findes et sted.

#### *6.3.5. Tidspunktet for retsvirkning af tinglysning*

##### *6.3.5.1. Gældende ret*

Det følger af den nuværende bestemmelse i tinglysningslovens § 25, at retsvirkningerne af tinglysning, med mindre andet er bestemt i loven, regnes fra den dag, da dokumentet anmeldes til tinglysning. Det følger endvidere, at dokumenter, der anmeldes samme dag, ligestilles.

Bestemmelsen indebærer således, at rettighedsbeskyttelsen i henhold til tinglysningslovens § 1 – dvs. beskyttelse mod aftaler og mod retsforfølgning – indtræder fra den dag, hvor dokumentet anmeldes til tinglysning.

Bestemmelserne i tinglysningslovens §§ 7 og 8 indeholder regler om tinglysningens førelse af en dagbog. I dagbogen sker der registrering af, hvilken dag tinglysningsdokumenter anmeldes til tinglysning.



### 6.3.5.2. Udvalgets overvejelser

Det digitale tinglysningssystem vil som beskrevet i afsnit 6.2. indeholde en funktion, der sikrer, at digitale dokumenter, der anmeldes til tinglysning, registreres som modtagne på tidspunktet for fremkomsten til Tinglysningensretten. I modsætning til den gældende tinglysningensordning er det således teknisk og praktisk muligt at registrere det nøjagtige modtagelsestidspunkt for tinglysningensdokumenter og ikke blot dagen for modtagelse.

En sådan nøjagtig tidsstempling overflødiggør den funktion, som efter den gældende tinglysningensordning udfyldes af dagbogen. Tinglysningensudvalget foreslår derfor, at kravet i §§ 7-8 om førelse af en dagbog ophæves. Der henvises herved til lovudkastets § 1, nr. 6 og 7 (forslag til tinglysningenslovens §§ 7 og 8, stk. 1). Der henvises endvidere til afsnit 6.4.7.3., hvori udvalget har anbefalet en bemyndigelse til justitsministeren til at fastsætte regler om, at personer, der ikke kan få en digital signatur, i stedet kan anmelde rettigheder på grundlag af papirdokumenter, om fremgangsmåden herved og om retsvirkningerne heraf. Sådanne regler vil eventuelt kunne give anledning til et dagbogslignende system for disse forventeligt meget få dokumenter.

Det er endvidere Tinglysningensudvalgets opfattelse, at den nøjagtige registrering af modtagelsestidspunktet for digitale tinglysningensdokumenter og muligheden for umiddelbart at gennemføre tinglysningensprøvelsen bør medføre, at retsvirkningen af tinglysning regnes fra tidspunktet for Tinglysningensrettens modtagelse af et digitalt dokument. Såfremt dokumenter skulle tillægges retsvirkninger fra modtagelsesdagen – som efter den nuværende tinglysningensordning – ville det bl.a. ikke være muligt at opnå prioritetskonstatering på tidspunktet for anmeldelsen, og dermed ville tinglysning i nærmest realtid ikke være mulig.

Tinglysningensudvalget foreslår på den baggrund, at der i tinglysningensloven indsættes en bestemmelse, hvorefter dokumenter, der anmeldes til tinglysning, anses for modtaget på det tidspunkt, hvor de er kommet frem til Tinglysningensretten, og retsvirkningerne regnes fra dette tidspunkt.

I tilknytning hertil og som konsekvens heraf foreslår Tinglysningsudvalget endvidere, at det bestemmes, at dokumenter, der modtages samtidig, ligestilles. Ligestilling i prioritetsordenen vil således fremover kræve, at to eller flere dokumenter modtages på det samme tidspunkt. Dette er i princippet teknisk muligt, men må forventes at ville ske uhyre sjældent. Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 15 (forslag til tinglysningslovens § 14) og bemærkningerne hertil.

#### *6.4. Krav om anvendelse af digital signatur til signering af digitale dokumenter*

Det fremgår af afsnit 6.3., at Tinglysningsudvalget anbefaler, at der i forbindelse med en tinglysningsreform lovfæstes et krav om, at tinglysning skal ske på baggrund af digitale dokumenter, der således erstatter traditionelle papirdokumenter.

Et centralt element i forbindelse med den judicielle prøvelse af et anmeldt dokument er, at tinglysningen efterkontrollerer, hvem der er udsteder af det pågældende dokument, og at denne er legitimeret til at råde over en given rettighed i tinglysningsmæssig henseende. Denne prøvelse kan i dag foretages ved at kontrollere, at den ifølge tingbogen berettigede er identisk med den, der har underskrevet det dokument, der er indleveret til tinglysning.

En sådan kontrol må nødvendigvis også skulle foretages i relation til digitale dokumenter. Sådanne dokumenter kan imidlertid ikke påføres en traditionel håndskreven underskrift, men kan i stedet forsynes med en digital signatur, der kan angive, at dokumentet stammer fra en given afsender.

Tinglysningsudvalget har på ovennævnte baggrund undersøgt, hvilke egenskaber der knytter sig til digitale signaturer, og hvilke retsvirkninger der er forbundet med anvendelse af sådanne. Udvalget har videre undersøgt lovgrundlaget for digitale signaturer og fremgangsmåden for anskaffelse og anvendelse af digitale signaturer. Udvalget har herefter vurderet, om en digital signatur vil kunne erstatte den nuværende håndskrevne underskrift på tinglysningsdokumenter. Udvalget har endvidere knyttet en række bemærkninger til spørgsmålet om sikkerheden ved anvendelse af digital signatur. Endelig har Tinglysningsudvalget vurderet, om et krav om anvendelse digi-

tal signatur på digitale dokumenter, der indsendes til tinglysning, i givet fald bør gælde undtagelsesfrit.

#### *6.4.1. Generelt om elektroniske og digitale signaturer, herunder om egenskaber*

Begrebet ”elektronisk signatur” betegner generelt den teknik, der benyttes til elektronisk at signere (underskrive) en (elektronisk) meddelelse. Den elektroniske signatur er data i elektronisk form, der er vedhæftet (eller logisk tilknyttet) andre elektroniske data, og som angiver, at disse data stammer fra den pågældende afsender. Begrebet er rummeligt, idet det dækker over alt fra et navn, der placeres nederst i en mail, til f.eks. en kvalificeret digital signatur. En ”elektronisk signatur” kan kort defineres som ”enhver form for elektronisk angivelse af identiteten af en afsender af en elektronisk meddelelse”.

En elektronisk signatur er med andre ord en metode til elektronisk at tilkendegive dokumentudstederens (afsenderens) identitet. En elektronisk signatur adskiller sig således i retlig forstand principielt ikke fra andre typer af signaturer, idet der – medmindre lovgivningen specifikt anfører andet – ikke er direkte retsvirkninger knyttet til brugen af den. En elektronisk signatur kan ligesom en traditionel underskrift være et betydeligt element i bevisbedømmelsen af, om der foreligger en aftale mellem to parter, eller om der efter udstedelsen af et dokument er ændret i indholdet heraf.

##### *6.4.1.1. Nærmere om digitale signaturer*

En elektronisk signatur kan f.eks. være en såkaldt digital signatur. Begrebet ”digital signatur” er betegnelsen for en særlig teknologisk metode til at give større sikkerhed for identiteten på afsenderen af et elektronisk dokument og til at sikre, at en meddelelse ikke kan ændres efter signeringen, uden at det senere vil kunne konstateres.

En digital signatur er data i elektronisk form, som anvendes til autentificering af andre elektroniske data, som den digitale signatur er vedhæftet eller logisk tilknyttet.

Da begrebet digital signatur således er en delmængde af de elektroniske signaturer, vil det ofte være af mindre væsentlig betydning, hvilken betegnelse der anvendes. I denne betænkning anvendes primært betegnelsen digital signatur, idet det er digitale signaturer, som er relevante i relation til tinglysning.

En digital signatur er et redskab, som benyttes til – digitalt – at signere en meddelelse, således at en tredjemand, typisk modtageren af meddelelsen, kan konstatere meddelelsens autenticitet, dvs. identiteten af meddelelsens afsender, og meddelelsens integritet, dvs. at meddelelsens indhold ikke er blevet ændret efter signeringen.

En digital signatur har med andre ord til formål at forøge anvendelsesmulighederne for digital kommunikation ved at give modtageren af et digitalt dokument mulighed for at konstatere, om dokumentet og indholdet heraf stammer fra den angivne person. Den digitale signatur vil med andre ord kunne udgøre et væsentligt bevis i bedømmelsen af, om et digitalt dokument stammer fra udstederen.

En digital signatur kan således sammenlignes med en traditionel underskrift på den måde, at den knytter et bestemt dokument til en bestemt udsteder.

Det må i den forbindelse dog bemærkes, at der er forskelle på en digital signatur og en håndskreven underskrift. Det er således karakteristisk for en håndskreven underskrift, at denne er uadskilleligt knyttet til én bestemt person, således at det ved grafologiske undersøgelser antages at kunne sandsynliggøres, at underskriften er afgivet (skrevet) af den pågældende person. En håndskreven underskrift antages derfor i vidt omfang at udgøre bevis for, hvem der har underskrevet og dermed forpligtet sig i overensstemmelse med det underskrevne dokument. Det er dog væsentligt at være opmærksom på, at også den håndskrevne underskrift kan eftergøres eller efterlignes, og muligheden herfor er endog forøget ved moderne scannings- og printteknik.

I modsætning hertil er en digital signatur med den nuværende teknologi ikke uadskilleligt knyttet til en bestemt person, men er derimod elektroniske data, som ikke blot den retmæssige indehaver, men også andre kan komme i besiddelse af, f.eks. hvis de

får adgang til den computer eller det chipkort, hvor den digitale signatur er lagret, og til den adgangskode, som er knyttet til den digitale signatur.

En uretmæssig anvendelse vil derfor ikke kunne sandsynliggøres på samme måde som ved undersøgelse af en håndskreven underskrift.

Hvis der opstår mistanke om uretmæssig anvendelse af en digital signatur, vil det dog være muligt at efterprøve forholdet ved gennemgang af en række elektroniske spor, der afgives i forbindelse med elektronisk kommunikation.

Det vil således være muligt at spore brugerens ip-nummer via den applikation, som brugeren har kontaktet via internettet. Herved kan den internetudbyder, hvorigennem transaktionen er gennemført, identificeres. Det vil herefter være muligt – såfremt udbyderen har logget de nødvendige data, og der er tilstrækkelig hjemmel hertil – at finde den privatadresse eller virksomhedsadresse, hvorfra transaktionen er blevet gennemført på det pågældende tidspunkt. Dette forhold kan benyttes som et led i vurderingen af, hvem der har anvendt en specifik digital signatur, hvis der foreligger mistanke om misbrug.

Signaturen kan som nævnt også tjene som bevis for, at et dokument ikke er ændret, efter at dokumentet er blevet signeret elektronisk. Ved signering af et elektronisk dokument låses dokumentets tekst og kan ikke efterfølgende ændres, uden at det vil kunne spores.

#### *6.4.1.2. Signering og kryptering af meddelelser*

En digital signaturs værdi afhænger af dens troværdighed. Den grad af sikkerhed, hvormed signaturen kan knyttes til en bestemt signaturindehaver, og hvormed det kan konstateres, at der ikke efter signeringen kan være foretaget ændringer i meddelelsen undervejs, er således af afgørende betydning.

Jo mere sikkert det er, at et dokument stammer fra en bestemt person, desto højere værdi har dokumentet som bevismiddel, hvis det senere skulle blive nødvendigt at bevise, at personen ved signeringen vedstod sig dets indhold.

Den digitale signatur bygger på det såkaldte ”offentlige nøgle-system” eller på engelsk ”Public Key Infrastructure” (PKI). Systemet indebærer, at afsenderen er i besiddelse af to digitale nøgler, en privat og en offentlig. Disse udgør grundlaget for afgivelse og verificering af en digital signatur.

Den private (signatur)nøgle er unik og skal holdes hemmelig af indehaveren. Det er således alene indehaveren, der har mulighed for at benytte den. Den offentlige nøgle er ligeledes unik, men er, som navnet angiver, principielt offentligt kendt og kan f.eks. være tilgængelig i et offentligt register på internettet.

De to nøgler danner sammen et nøglepar, der er asymmetrisk forbundne, således at en meddelelse, der er låst (signeret) med den ene nøgle, kun kan åbnes med den anden nøgle. Det er den private nøgle, der benyttes til signering, og den offentlige nøgle, der benyttes til at verificere signaturen.

Sammenhængen mellem den offentlige og den private nøgle dokumenteres af et såkaldt certifikat, jf. nedenfor i afsnit 6.4.1.3.

En vigtig forudsætning for sikkerheden ved en digital signatur er, at det ikke umiddelbart er muligt med kendskab til den ene nøgle at udlede den anden. Kendskabet til den offentlige nøgle kan derfor ikke benyttes til at udlede den private, således at uvedkommende kan afgive en falsk digital signatur i en andens navn. Dette udtrykkes ved, at nøglerne er asymmetriske.

Nøglernes styrke afhænger af deres matematiske kompleksitet i form af den datamængde, der danner grundlaget for nøglerne, udtrykt i antal bit. Udviklingen af stadig større computerkraft indebærer, at man til stadighed er nødsaget til at benytte stærkere nøgler for at forebygge, at de kan brydes. På grund af den teknologiske udvikling

har en digital signatur således en begrænset levetid og skal med jævne mellemrum fornyes.

Ved digital signering sker der ikke nogen egentlig kryptering/hemmeligholdelse af meddelelsen. Digital signering giver således ikke i sig selv sikkerhed mod, at tredje- mand skaffer sig adgang til og læser meddelelsen. Digital signering giver alene mod- tageren af et dokument sikkerhed for identiteten af afsenderen og for, at indholdet af dokumentet ikke er ændret efter afsendelsen.

### *Kryptering af meddelelser*

Kryptering kan benyttes, hvis en afsender af en digital meddelelse ønsker sikkerhed for, at det alene er en bestemt modtager, f.eks. en rådgiver eller en offentlig myndig- hed, der kan læse indholdet af meddelelsen.

Teknikken bag digital signering – den asymmetriske sammenhæng mellem privat og offentlig nøgle – kan benyttes til en effektiv form for kryptering.

Kryptering af en digital meddelelse med henblik på, at indholdet kun skal kunne læ- ses af modtageren, kan således ske ved, at afsenderen anvender modtagerens offentli- ge nøgle til at låse (kryptere) meddelelsen. Hermed sikrer afsenderen sig, at kun den, der har den private nøgle, kan åbne og læse meddelelsen.

En kunde vil således f.eks. kunne benytte sammenhængen mellem den offentlige nøg- le og den private nøgle til at sende en fortrolig meddelelse til sin rådgiver med den virkning, at uvedkommende, der måtte opsnappe meddelelsen, ikke har mulighed for at læse dens indhold.

Ved at benytte rådgiverens offentlige nøgle (der f.eks. kan være tilgængelig via råd- giverens hjemmeside) til kryptering af meddelelsen, før denne afsendes, sikrer kun- den, at det alene er rådgiveren (indehaveren af den private nøgle), der kan dekryptere meddelelsen.

Ved at benytte denne teknik er det således muligt at sende krypteret post til en modtager, man ikke tidligere har haft kontakt til. Det eneste, som afsenderen behøver, er adgang til modtagerens offentlige nøgle.

#### *6.4.1.3. Certifikater og certificeringscentre*

Identiteten på den, som det pågældende nøglesæt tilhører, fremgår normalt af et såkaldt elektronisk certifikat, som er knyttet til nøglesættet. Det elektroniske certifikat udstedes af et certificeringscenter (certification authority, CA), som kan beskrives som en uafhængig tredjepart.

Certifikatet, som kan betragtes som certificeringscentrets tilkendegivelse til modtageren af en signeret meddelelse, vil typisk indeholde oplysninger om identiteten af den pågældende afsender (certifikatindehaver), om certifikatet er udløbet og om, at certificeringscentret indestår for, at certifikatindehaveren er den, som fremgår af certifikatet.

Certificeringscentret er således en central aktør ved anvendelsen af digitale signaturer, idet det er certificeringscentret, der over for modtageren af et digitalt signeret dokument tilkendegiver, at indehaveren af et certifikat er den, vedkommende udgiver sig for. Ud over at udstede certifikaterne er det desuden certificeringscentret, der fornyer og spærrer certifikater, hvis certifikatindehaveren anmoder herom, f.eks. hvis denne har mistanke om, at en uvedkommende har fået adgang til den private nøgle.

Certificeringscentre har dermed som hovedopgave at validere en bestemt persons identitet og at knytte denne sammen med et nøglepar til afgivelse af digital signatur.

#### *6.4.2. Lov om elektroniske signaturer*

Der er ved lov nr. 417. af 31. maj 2000 gennemført regler om elektroniske signaturer. Lov om elektroniske signaturer implementerer Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 1999/93/EF af 13. december 1999 om en fællesskabsramme for elektroniske signaturer.



Loven har til formål at sikre, at der på det danske marked findes digitale signaturer, som lever op til en række krav, der gør signaturen sikker at bruge. Samtidig søges det sikret, at der er balance mellem de forretningsmæssige, de forbrugermæssige og de samfundsmæssige hensyn.

Det har været et bærende hensyn, at der udvikles og udbydes digitale signaturer, der har et sådant sikkerhedsniveau, at de kan anerkendes bredt og anvendes til at understøtte udbud af nye tjenesteydelser i både den private og den offentlige sektor, f.eks. i form af selvbetjeningsløsninger, elektroniske blanketter mv.

Det er ikke hensigten med loven at regulere alle digitale signaturer på markedet. Lovens krav til sikkerhed, tilsynsordninger mv., retter sig alene mod virksomheder, der ønsker at udstede såkaldte "Kvalificerede certifikater". Alle øvrige typer digitale signaturer er ikke omfattet af loven.

Loven indebærer således, at betegnelsen "Kvalificerede certifikater" forbeholdes digitale signaturer, som lever op til visse mindstekrav, og som er udstedt af en virksomhed (certificeringscenter), der dels lever op til bestemte kvalitetskrav, dels er undergivet et særligt strengt erstatningsansvar, hvis der begås fejl ved udstedelsen af certifikater mv.

Lovens primære sigte er at etablere en tilsyns- og kontrolordning for certificeringscentre etableret i Danmark, der ønsker at udbyde certifikater med betegnelsen kvalificerede certifikater, og i tilknytning hertil at regulere de pågældende certificeringscentres drift og erstatningsansvar over for henholdsvis underskrivere og modtagere af kvalificerede certifikater.

Loven opstiller således en række krav til de virksomheder, der som certificeringscentre udsteder certifikater, herunder krav til økonomi, sikkerhed og procedurer ved udstedelse af certifikater.

Certificeringscentre pålægges endvidere et særligt erstatningsansvar for tab hos den, der med rimelighed forlader sig på certifikatet. Certificeringscentre kan således pådrage sig ansvar over for både modtageren og underskriveren af en digital signatur med et kvalificeret certifikat. Der er tale om et præsumptionsansvar, der ikke ved forudgående aftale kan fraviges til skade for skadelidte. Certificeringscentret vil desuden kunne pådrage sig et erstatningsansvar for tab hos tredjemand, der skyldes certificeringscentrets uagtsomhed. Bestemmelsen vedrører derimod ikke forholdet mellem afsender og modtager af et kvalificeret certifikat, og et eventuelt erstatningsansvar i dette forhold skal bedømmes efter dansk rets almindelige regler om erstatningsansvar.

Ifølge loven skal et certificeringscenter anmelde sin virksomhed til IT- og Telestyrelsen og skal årligt foretage afrapportering til styrelsen.

Digitale signaturer kan udstedes af forskellige certificeringscentre, men signaturerne vil i praksis basere sig på de samme teknologiske standarder og vil derfor ikke være væsensforskellige på det teknologiske niveau.

Der er dog overordnet tre områder, hvor digitale signaturer umiddelbart kan differentieres:

1. Det organisatoriske/juridiske grundlag for certificeringscenteret, herunder dokumentation herfor.
2. Identifikationsprocedurer og krav hertil i forbindelse med udstedelse.
3. Signaturens opbevaring.

Ad. 1. Certificeringscentre, der udsteder kvalificerede certifikater, er – som anført ovenfor – i medfør af lov om elektroniske signaturer omfattet af et særligt erstatningsansvar og skal herudover opfylde en række krav til driften samt underlægge sig et tilsyn fra IT- og Telestyrelsen.

Ad. 2. Efter bekendtgørelse 923 af 5. oktober 2000 udstedt i medfør af lov om elektroniske signaturer kræves som udgangspunkt en identifikationskontrol, der er baseret på, at modtageren møder personligt op hos certificeringscenteret (eller en til-

knyttet registreringsenhed) forud for udstedelse af et kvalificeret certifikat. Dette kan dog fraviges, hvis certificeringscenteret på anden vis på forhånd har kendskab til personen.

En identifikationsprocedure med et personligt fremmøde betegnes normalt som en meget sikker identifikationsform.

Ad. 3. Lov om elektroniske signaturer stiller ikke krav om, at signaturen udstedes og opbevares på et bestemt bæremedium. Afhængig af, hvilken service certificeringscenteret tilbyder, kan et kvalificeret certifikat inden for lovens rammer således udstedes både på et hardwaremedie og softwarebaseret. Der stilles dog særlige krav til digitale signaturer, der skal opfylde lovens § 13, idet der stilles krav om, at signaturen skal være genereret på et sikkert signaturgenereringssystem (f.eks. et certificeret chipkort).

Det er almindeligt anerkendt, at digital signatur udstedt på et hardwaremedie, f.eks. et chipkort eller en såkaldt kryptotoken, er mere sikker end en softwarebaseret digital signatur, der kan kopieres fra én computer til en anden.

Det følger i øvrigt af art. 4, stk. 2 i direktivet (Europaparlamentets og Rådets direktiv 1999/93/EF af 13. december 1999), der ligger til grund for lov om elektroniske signaturer, at medlemslandene skal sikre fri bevægelighed inden for det indre marked for elektroniske signatur-produkter, der overholder bestemmelserne i direktivet.

Ifølge art. 3, stk. 7, i direktivet kan medlemsstaterne gøre anvendelse af elektroniske signaturer i den offentlige sektor afhængig af opfyldelsen af eventuelle supplerende krav. Sådanne krav skal være objektive, gennemsigtige, forholdsmæssige og ikke-diskriminerende og må kun være affødt af den pågældende anvendelses særlige karakter. Kravene må ikke hindre grænseoverskridende tjenesteydelser til borgere.

Kravet om fri bevægelighed er i lov om elektroniske signaturer gennemført i § 13, hvorefter bestemmelser i lovgivning, hvorefter elektroniske meddelelser skal være forsynet med signatur, skal anses for opfyldt, hvis meddelelsen er forsynet med en

avanceret elektronisk signatur, der er baseret på et kvalificeret certifikat. En avanceret elektronisk signatur er defineret i lovens § 3, nr. 2, og i artikel 2, nr. 2, i direktivet.

Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling har i den sammenhæng oplyst, at de kvalificerede elektroniske signaturer, der udstedes i de øvrige EU-medlemsstater, på nuværende tidspunkt ikke har nogen stor markedsudbredelse, og de bruges yderst begrænset over landegrænserne. Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling har endvidere oplyst, at der i øjeblikket ikke findes nogen udbydere af kvalificerede certifikater i Danmark.

#### *6.4.3. Nærmere om OCES-signaturen*

Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling fastsatte i 2002 en såkaldt OCES-standard for at skabe et større marked for digital signatur i Danmark. På baggrund af en meget ringe udbredelse af kvalificerede certifikater blev det vurderet, at der var behov for en særlig indsats for at fremme udbredelsen af digitale signaturer på et højt sikkerhedsniveau samt udvikle relevante services hertil.

Fra 2003 har der via en statslig aftale med TDC været mulighed for, at alle borgere gratis kan erhverve og over for offentlige myndigheder bruge en digital signatur. Denne aftale udløber i juni 2008.

OCES-certifikater kan udstedes som personcertifikater, medarbejdercertifikater eller virksomhedscertifikater.

Et personcertifikat gør afsenderen af en digital meddelelse i stand til over for en modtager af meddelelsen at dokumentere sin identitet, mens et medarbejdercertifikat – ud over at dokumentere afsenderens identitet – gør den pågældende afsender i stand til at dokumentere en tilknytning til en bestemt virksomhed.

Et virksomhedscertifikat angiver, at den digitale signatur stammer fra en bestemt virksomhed eller organisation, og der er således ikke knyttet en specifik person til certifikatet.

OCES-signaturen er baseret på standarden for Offentlige Certifikater til Elektroniske Services, fastsat af IT- og Telestyrelsen under Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling.

OCES-signaturen baserer sig som andre digitale signaturer på PKI-teknologi (Public Key Infrastructure), hvor en betroet tredjepart (certificeringscenteret) indestår for, at en bestemt signatur er knyttet til en bestemt underskriver.

Forud for udstedelse af OCES-certifikater skal et certificeringscenter indgå en aftale med IT- og Telestyrelsen. I aftalen forpligter certificeringscenteret sig til at overholde en såkaldt certifikatpolitik, der udstikker krav til det sikkerhedsniveau, der som minimum skal overholdes i forbindelse med udstedelsen af OCES-certifikater. OCES-certifikatpolitikkerne er baseret på internationale standarder og er frit tilgængelige på [www.signaturesekretariatet.dk](http://www.signaturesekretariatet.dk).

Det er tilstræbt, at OCES-standarden i videst muligt omfang afspejler kravene i lov om elektroniske signaturer, idet kravene i OCES-certifikatpolitikkerne dog er mere detaljerede end de krav, der direkte kan udledes af loven.

OCES-certifikater adskiller sig således ikke rent teknisk fra kvalificerede certifikater. OCES-certifikater giver på samme måde som kvalificerede certifikater sikkerhed for identiteten på certifikatindehaveren og sikrer, at et signeret dokument ikke kan ændres efter signeringen, uden at det senere vil kunne konstateres. Der henvises i den forbindelse til afsnit 6.4.6. om sikkerheden ved anvendelse af OCES-signaturen

Der er dog en væsentlig forskel i proceduren for udstedelse af et OCES-certifikat, idet der – i modsætning til de kvalificerede certifikater – ikke stilles krav om personligt fremmøde. I stedet sker verifikationen af ansøgers identitet med udgangspunkt i personnummerregistret kombineret med fremsendelse af et PIN-kodebrev til certifikatansøgerens folkeregisteradresse, jf. nedenfor under pkt. 6.4.4.

De øvrige krav, der stilles til udbydere af OCES-certifikater, afspejler kravene til udbydere af kvalificerede certifikater, herunder certificeringscenterets erstatningsansvar, som dog er skærpet for OCES-certificeringscentre, der ikke kan begrænse ansvaret i forhold til private.

OCES-signaturen kan udstedes både som software- og hardwarebaserede løsninger, men på grund af en høj pris for hardwarebaserede løsninger udstedes der meget få af disse.

I øjeblikket udstedes OCES-certifikater alene af TDC A/S.

#### *6.4.4. Anskaffelse, anvendelse og mobilitet af OCES-signaturen*

##### *Anskaffelse*

En OCES-signatur anskaffes i dag ved at ansøgeren, der kan være en person, virksomhed eller organisation mv., anmoder TDC – det godkendte certificeringscenter – om udstedelse af en digital signatur. Dette sker ved på TDC's hjemmeside at udfylde en ansøgning i form af en elektronisk blanket.

I forbindelse med certifikatudstedelsen foretager certificeringscentret (TDC) en række kontroller, der skal sikre, at certifikatet udstedes til den rette. Disse kontroller foretages på baggrund af de informationer, som ansøgeren indtaster på den elektroniske blanket:

- Personnummer (Benyttes til at indhente navn og adresse hos Det Centrale Personregister og til kontrol af alder. (Personer på 15-18 år kan få udstedt et ungdomscertifikat)).
- Postnummer ved adresse (Benyttes til krydscheck af adresse i folkeregistret).
- E-post-adresse (Benyttes til fremsendelse af e-post med installationsvejledning og installationslink til certifikatet).

I tillæg hertil sendes et postbesørget brev til ansøgeren på dennes folkeregisteradresse med en pinkode, der skal benyttes, når certifikatet installeres hos brugeren. I forbin-

delse med installation af certifikatet skal ansøgeren beskytte den digitale signatur med et personligt kodeord.

I forbindelse med udstedelse af digitale signaturer benyttes således to forskellige kommunikationskanaler. Dette skal sikre, at det er den rette person, der erhverver signaturen, og at signaturen kun kan benyttes af den person, som den er udstedt til.

Ved bestilling af virksomheds- og medarbejdercertifikater skal der opgives oplysninger om virksomhedens CVR-nummer og navn på en tegningsberettiget person fra virksomhedens ledelse. Udstedelse af virksomhedscertifikater forudsætter endvidere angivelse af navn og e-postadresse på en kontaktperson. Ved udstedelse af medarbejdercertifikater skal opgives navn på en person, som skal være ansvarlig i forbindelse med udstedelsen af de enkelte medarbejdercertifikater.

Tegningsberettigelsen hos den angivne person fra virksomhedens ledelse kontrolleres af TDC via CVR-registret. Dette er dog ikke muligt ved udstedelse af certifikater til offentlige myndigheder og foreninger. I disse tilfælde skal ansøgeren afgive en ledelseserklæring om tegningsberettigelse. Bestillingsformularen hentes på TDC's hjemmeside og underskrives fysisk, hvorefter den sendes som telefax eller almindeligt brev til TDC. Et brev med pinkode sendes herefter til den angivne ledelsesperson på den virksomhedsadresse, der er registreret i CVR-registret.

For visse grupper er der etableret alternative adgange til at få en digital signatur, bl.a. for blinde og svagtseende, for danskere, der har bopæl i udlandet, og for danskere med navne- og adressebeskyttelse. Sidstnævnte gruppe kan få udleveret brevet med pinkoden ved bopælskommunen efter at have identificeret sig med billedlegitimation i form af sygesikringsbevis og pas eller dansk kørekort. Udenlandsdanskere kan afhente pinkoden personligt, enten hos Københavns Kommune eller en dansk repræsentation i udlandet efter på at have identificeret sig med dansk pas.

Som beskrevet ovenfor skal der angives et personnummer eller CVR-nummer i forbindelse med bestilling af en OCES-signatur hos TDC. Adgangen til at få personnummer og CVR-nummer er reguleret ved henholdsvis lov om Det Centrale Person-

register, jf. lovbekendtgørelse nr. 140 af 3. marts 2004, og lov om Det Centrale Virksomhedsregister, jf. lovbekendtgørelse nr. 598 af 22. juni 2000, som senest ændret ved § 118 i lov nr. 428 af 6. juni 2005.

Personer og virksomheder uden personnummer eller CVR-nummer vil således ikke kunne få udstedt en OCES-signatur. Det samme gælder personer med navne- og adressebeskyttelse, som ikke har kørekort eller pas, og borgere, der er født af danskere i udlandet, og som derfor ikke har et personnummer-nummer. Hertil kommer, at udlændinge i almindelighed ikke har adgang til at få en OCES-signatur.

### *Anvendelse*

Når brugeren ønsker at anvende en elektronisk tjeneste på internettet, der benytter digital signatur til identifikation, spørges brugeren automatisk, om vedkommende ønsker at identificere sig ved afgivelse af en digital signatur. Dette sker i givet fald ved at indtaste brugerens adgangskode. Efter afgivelse af den digitale signatur er brugeren identificeret og kan benytte tjenesten. Digital signatur giver således mulighed for identifikation af signaturindehaveren i forbindelse med brug af elektroniske tjenester.

Ud over anvendelsen som identifikationsredskab kan den digitale signatur ligeledes benyttes til at afgive en egentlig underskrift, f.eks. på en e-mail eller et aftaledokument. Afgivelsen af en underskrift på et aftaledokument sker på samme måde som ved identifikation på internettet. Aftaledokumentet kan arkiveres med brugerens underskrift.

### *Mobilitet*

Den nuværende OCES-signatur er som udgangspunkt knyttet til den enkelte computer, men kan kopieres og flyttes til en anden computer, såfremt signaturen f.eks. skal benyttes fra andet it-udstyr end brugerens eget. En sådan kopiering giver imidlertid principielt risiko for, at signaturen efterfølgende kan anvendes uberettiget.

Det er muligt hos TDC at købe et sikkert bærbart medium – en såkaldt e-Token, hvorpå OCES-signaturen kan lagres.



Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling har i øvrigt oplyst, at man i samarbejde med Erhvervs- og Selskabsstyrelsen og TDC har udviklet en mobil signatur på et CD-kort (en CD-ROM, der er udformet som et kreditkort) med en digital signatur. Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling overvejer mulighederne for, at CD-kortet på kort sigt tillige vil kunne blive tilbudt borgerne – evt. mod en mindre betaling.

#### *6.4.5. Retsvirkninger ved brug af digital signatur*

Spørgsmålet om retsvirkningerne ved anvendelse af digitale signaturer er indgående undersøgt af et af Justitsministeriet i 1998 nedsat udvalg. Udvalget afgav i 2004 betænkning nr. 1456 om e-signaturs retsvirkninger.

Udvalget har i den omtalte betænkning anført, at det afgørende i formueretlig henseende for at blive bundet er, at der er afgivet et løfte, mens det som udgangspunkt ikke har betydning, på hvilken måde løftet er afgivet. Dette er udtrykt i den fortsat gældende bestemmelse i 5-1-1 i Danske Lov fra 1683, hvorefter ”Een hver er pligtig at efterkomme hvis hand med Mund, Haand og Segl, lovet og indgaaet haver”.

Der er således intet til hinder for at indgå aftale elektronisk, f.eks. ved at tilbudsgiver og tilbudsmottager udveksler e-mails med tilbud og accept og angivelse af deres navne. En aftale indgået ved brug af e-mail er fuldt ud gyldig, og det er således ikke nødvendigt at bruge digital signatur, førend en aftale indgået elektronisk bliver gyldig.

Der er imidlertid heller intet til hinder for at indgå aftale ved udveksling af mails, som er forsynet med digital signatur, og den digitale signatur kan da bidrage til at skabe større sikkerhed for, at den angivne afsender virkelig også er den, som har sendt den pågældende elektroniske meddelelse. Den digitale signatur kan således knytte en større bevisværdi til de elektroniske meddelelser, hvorved en aftale er indgået.

Brugen af digital signatur adskiller sig kun i teknisk henseende fra brugen af håndskrevne underskrifter. Brugen af moderne teknik til at udføre selve underskriftshandlingen medfører således i almindelighed ikke nogen ændring i forhold til de regler, som angiver retsvirkningen af den pågældende underskrift.

Reglerne om retsvirkningen af underskrifter bygger på, at det afgørende er tilkendegivelsen gennem handling eller undladelse af en vilje til at blive forpligtet, og at formen for denne tilkendegivelse er uden betydning. Disse regler er grundlæggende teknologineutrale og kan siges at være udtryk for et princip om ækvivalens (ligestilling) mellem forskellige former for underskrifter og forskellige former for dokumenter (papirbaserede, henholdsvis elektroniske).

Reglerne har kunnet anvendes uden særlige problemer, efterhånden som nye teknologier er blevet taget i anvendelse, og det er derfor på tilsvarende måde muligt at tage den nye teknologi, som brugen af digitale meddelelser og brugen af digitale signaturer er, i brug, uden at det er nødvendigt at ændre reglerne om retsvirkninger af underskrifter.

Det anføres som udvalgets generelle opfattelse, at en digital signatur i almindelighed må sidestilles med en almindelig papirbaseret underskrift, og at der ikke er nogen grund til at knytte særlige retsvirkninger til aftaler, retshandler eller meddelelser, der afgives med digital signatur. Den tekniske forskel mellem en håndskreven underskrift og en digital signatur giver således ikke i sig selv anledning til gennemførelse af ny lovgivning.

#### *6.4.6. Sikkerheden ved anvendelse af OCES-signaturen*

Deloitte Consulting har i en it-analyse af tinglysningen af 21. februar 2005 bl.a. beskrevet sikkerhedsaspekterne for den fremtidige digitale tinglysning.

Det anføres heri, at det er væsentligt, at den elektroniske sagsbehandling foregår med en tilfredsstillende grad af sikkerhed og med samme juridiske betingelser som ved traditionel papirbaseret sagsbehandling. Hertil kommer, at det både for borgere, virk-

somheder og for tinglysningen er centralt, at der elektronisk kan indgås juridisk bindende dispositioner med samme virkning, som hvis aftalen var indgået ved f.eks. almindelig underskrift.

Med tilfredsstillende sikkerhed sigtes til, at graden af sikkerhed skal afvejes i forhold til det nuværende sikkerhedsniveau, hvor det kun i meget begrænset omfang er nødvendigt at udbetale erstatninger som følge af fejl (det nuværende niveau er ca. 1 mio. kr. om året).

Deloitte anfører, at følgende forhold skal være opfyldt, for at der kan være tilfredsstillende sikkerhed for den elektroniske dataudveksling mellem brugeren og tinglysningen:

- Autenticitet: Det er muligt entydigt at fastlægge identiteten på de kommunikerende parter.
- Fortrolighed: Det er ikke muligt at "aflytte" data under kommunikationen.
- Integritet: Data kan ikke være blevet ændret under overførslen.
- Uafviselighed: Transaktionen er forsynet med tidsstempel og identifikation, som indebærer, at den ikke efterfølgende kan benægtes af parterne.
- Tilgængelighed: At it-systemerne er tilgængelige på de tidspunkter, som brugerne kræver det.

Deloitte har herefter foretaget en overordnet sammenligning mellem sikkerhedsniveauet for den nuværende papirbaserede tinglysning og en fremtidig digital tinglysning baseret på OCES-certifikater. Deloitte har påpeget følgende risici i relation til den fremtidige digitale tinglysning:

- OCES-certifikatet kan udstedes til en forkert person, hvis denne er i besiddelse en andens personnummer og har adgang til denne persons post.
- En eksisterende digital signatur kan misbruges, hvis der er adgang til indehaverens PC og password til den digitale signatur.
- Der kan – i teorien – ske aflytning af kommunikationen mellem brugeren og tinglysningen.

Sammenfattende er det Deloitte's vurdering, at risikoen ved den digitale tinglysning ikke er højere end ved den nuværende papirbaserede tinglysning, og at der dermed findes en tilfredsstillende sikkerhedsløsning for en papirløs tinglysningsordning.

Denne vurdering er baseret på, at brugeren af den digitale signatur iagttager de mest basale sikkerhedsforanstaltninger, dvs. opbevarer pinkode og/eller password til den digitale signatur på betryggende vis og "sikrer" adgangen til sin pc, herunder beskytter den mod virus etc.

Deloitte anfører imidlertid også, at det er nødvendigt, at der i forbindelse med udarbejdelsen af den endelige kravspecifikation gennemføres en detaljeret risikoanalyse af det samlede system, således at det sikres, at der er taget hensyn til de nødvendige sikkerhedsaspekter, samt at de sikkerhedsmæssige forhold testes grundigt, inden løsningen sættes i drift.

#### *6.4.7. Udvalgets overvejelser*

##### *6.4.7.1. Krav om anvendelse af digital signatur*

Tinglysningsudvalget har noteret sig, at en OCES-signatur på samme måde som en signatur baseret på et kvalificeret certifikat giver en høj grad af sikkerhed for identiteten på underskriveren af et digitalt dokument og sikrer, at indholdet af dokumentet ikke kan ændres efter signeringen, uden at det senere vil kunne konstateres. Udvalget har i den forbindelse noteret sig, at det er tilstræbt, at OCES-standarden i videst muligt omfang afspejler kravene i lov nr. 417 af 31. maj 2000 om elektroniske signaturer.

Tinglysningsudvalget har endvidere noteret sig, at det er e-signaturudvalgets generelle opfattelse, at en digital signatur i det store og hele bør behandles som en traditionel papirbaseret underskrift, og at der ikke er nogen grund til at knytte særlige retsvirkninger til aftaler, retshandler eller meddelelser, der afgives med digital signatur. Reg-

lerne om retsvirkningen af underskrifter er teknologineutrale, og det er muligt at gøre brug af digitale signaturer, uden at det er nødvendigt at ændre disse regler.

Det er på ovenstående baggrund Tinglysningsudvalgets opfattelse, at en digital signatur vil være egnet til i et papirløst og digitalt tinglysningsystem at erstatte den nuværende anvendelse af håndskrevne underskrifter. Opstilling af et krav om anvendelse af digital signatur vil dermed være i overensstemmelse med målsætningen om understøttelse af tingbogens troværdighed.

Tinglysningsudvalget anbefaler derfor, at der i tinglysningsloven indsættes en bestemmelse om, at digitale dokumenter mv., der anmeldes til tinglysning, skal være forsynet med udstederens digitale signatur. Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 6 (forslag til tinglysningslovens § 7, stk. 3) og bemærkningerne hertil.

Udvalget foreslår i tilknytning hertil, at der indsættes en bemyndigelsesbestemmelse, hvorefter justitsministeren efter forhandling med ministeren for videnskab, teknologi og udvikling kan fastsætte nærmere regler om kravene til digitale signaturer mv. Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 6 (forslag til tinglysningslovens § 7, stk. 4).

Baggrunden herfor er, at det er Tinglysningsudvalgets vurdering, at den teknologiske udvikling løbende vil kunne nødvendiggøre justeringer i de krav, der stilles til digitale signaturer, og det vil derfor ikke være hensigtsmæssigt at fastsætte disse krav direkte i tinglysningsloven. En bemyndigelsesbestemmelse vil derimod muliggøre, at justitsministeren – eventuelt i samarbejde med Domstolsstyrelsen – på en let og smidig måde vil kunne fastsætte de nærmere bestemmelser herom.

Tinglysningsudvalget forudsætter, at der ved fastsættelse af sådanne nærmere regler stilles krav om, at den digitale signatur som udgangspunkt baseres på OCES-standarden eller på digitale signaturer med et sikkerhedsniveau, der som minimum er på niveau med OCES, og som er teknisk kompatible med OCES.

Anvendelse af en OCES-signatur vil muliggøre, at Tinglysningsretten – på samme måde som efter den nuværende tinglysningsordning – kan foretage prøvelse af identiteten på den person, som har signeret et digitalt dokument.

Udvalget forudsætter endvidere, at disse regler muliggør anvendelsen af ”kvalificerede digitale signaturer”, i det omfang lov om elektroniske signaturer – og det underliggende direktiv – kræver dette. Der henvises herved til afsnit 6.4.2., hvoraf det fremgår, at Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 1999/93/EF af 13. december 1999 bl.a. har til hensigt at bidrage til gensidig retlig anerkendelse af elektroniske signaturer.

#### *6.4.7.2. Sikkerheden ved anvendelse af digital signatur*

I relation til spørgsmålet om sikkerheden ved anvendelse af digital signatur bemærker Tinglysningsudvalget, at der består visse muligheder for at misbruge en andens digitale signatur. En digital signatur vil således kunne udstedes til en forkert person, hvis denne er i besiddelse af en andens persons personnummer og har adgang til denne persons post, og en eksisterende digital signatur vil kunne misbruges, hvis der er adgang til indehaverens PC og password til den digitale signatur. Såfremt en digital signatur misbruges i forbindelse med tinglysning, vil et sådant misbrug kunne være mere vanskeligt at bevise, idet en digital signatur ikke – på samme måde som en håndskreven underskrift – er uadskilleligt knyttet til en bestemt person, men derimod er elektroniske data.

Tinglysningsudvalget har i den forbindelse bemærket, at Deloitte Consulting A/S har vurderet, at risikoen ved den digitale tinglysning ikke er højere end ved den nuværende papirbaserede tinglysning.

I overensstemmelse med den i afsnit 5 opstillede målsætning om understøttelse af tingbogens troværdighed er det Tinglysningsudvalgets opfattelse, at et digitalt tinglysningsystem må indrettes, så det giver den højst mulige grad af sikkerhed for rigtigheden af tingbogens oplysninger. Tinglysningsudvalget vurderer derfor, at der i relation til spørgsmålet om sikkerheden ved anvendelse af digital signatur til tinglys-

ning bør udarbejdes en risikoanalyse for det samlede digitale tinglysningsystem. En sådan analyse bør tage udgangspunkt i kravspecifikationen og designet af det samlede system.

#### *6.4.7.3. Undtagelse fra kravet om anvendelse af udstederens digitale signatur*

##### *Personer og virksomheder, der ikke kan få en digital signatur*

Det fremgår af afsnit 6.4.4. om anskaffelse, anvendelse og mobilitet af OCES-signaturen, at det er en forudsætning for udstedelse af en OCES-signatur, at ansøgeren er i besiddelse af et personnummer eller CVR-nummer.

Der eksisterer således en restgruppe af personer, som ikke kan få en OCES-signatur, herunder personer, der er født af danskere i udlandet, og som derfor ikke har et personnummer. Hertil kommer, at udenlandske personer og virksomheder i almindelighed ikke har adgang til at få en OCES-signatur.

Det må derfor forudses, at ikke alle potentielle disponenter i et fremtidigt digitalt tinglysningsystem vil være i besiddelse af personnummer eller CVR-nummer. Såfremt kravet om anvendelse af en digital signatur opretholdes over for sådanne personer og virksomheder, vil disse være afskåret fra selv at anmelde rettigheder til tinglysning.

Tinglysningsudvalget har overvejet, om den nævnte gruppe af personer skulle henvises til at foretage tinglysning efter de foreslåede almindelige regler om anvendelse af digitale dokumenter, men med hjælp fra f.eks. professionelle rådgivere, der i givet fald kunne forsyne dokumenterne med en digital signatur. En sådan løsning ville imidlertid – i strid med målsætningen om fri adgang til anmeldelse af rettigheder til tinglysning – forhindre, at disse personer selv kunne anmelde dokumenter til tinglysning.

For så vidt angår udlændinge er der desuden et særligt hensyn at tage til borgere og virksomheder fra EU-medlemslande. Således findes det nødvendigt at sikre EU-borgeres adgang til at foretage tinglysning med henblik på at sikre overholdelsen af

EF-traktatens bestemmelser om fri bevægelighed, herunder særligt art. 49 om den frie udveksling af tjenesteydelser.

Udvalget finder det derfor nødvendigt, at justitsministeren bemyndiges til at fastsætte regler om, at personer, der ikke kan få en digital signatur, i stedet kan anmelde rettigheder på grundlag af papirdokumenter, om fremgangsmåden herved og om retsvirkningerne heraf. Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 6 (forslag til tinglysningslovens § 7, stk. 5).

#### *Personer der ikke i praksis kan skaffe sig eller anvende en digital signatur*

Det fremgår videre af afsnit 6.4.4., at fremgangsmåden for anskaffelse og anvendelse af digitale signaturer forudsætter adgang til og kendskab til anvendelse af en computer og internettet.

Det er Tinglysningsudvalgets opfattelse, at der er en række væsentlige praktiske problemstillinger i relation til den store gruppe af personer, som vanskeligt eller slet ikke vil kunne skaffe sig eller anvende en digital signatur. Denne gruppe omfatter personer, som ikke er i besiddelse af det nødvendige tekniske udstyr, der gør dem i stand til over internettet at bestille og anvende en digital signatur, og der er formentlig også mange, der ikke er fortrolige med anvendelse af moderne teknologi. Hertil kommer personer, som på grund af handicap ikke er i stand til at bestille eller anvende en digital signatur.

Det er på den baggrund Tinglysningsudvalgets opfattelse, at der ikke ubetinget bør stilles krav om, at disponenter skal være i besiddelse af en digital signatur som forudsætning for at kunne få foretaget tinglysningsekspeditioner.

Det er endvidere Tinglysningsudvalgets vurdering, at den nuværende udbredelse af digital signatur og praktiske erfaring med håndtering af et meget stort antal signaturer endnu ikke er tilstrækkelig. Det skal sikres, at der ikke vil kunne opstå driftsproblemer f.eks. i forbindelse med "konverteringsbølger", hvor et stort antal personer på samme tid har behov for udstedelse og anvendelse af en digital signatur. I sådanne



situationer er det af afgørende betydning, at tinglysning kan finde sted på trods af eventuelle driftsforstyrrelser.

Tinglysningsudvalget anbefaler derfor, at der etableres en alternativ indgang til den digitale tinglysning. En sådan alternativ indgang skal dels muliggøre tinglysning for personer mv. uden adgang til eller forudsætninger for anvendelse af edb-udstyr mv., dels muliggøre tinglysning i tilfælde, hvor der ikke kan udstedes eller håndteres – det fornødne antal – digitale signaturer. Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 83 (forslag til tinglysningslovens kapitel 7 a og 7 b). Der henvises endvidere særligt til afsnit 6.5.2.2. og 6.5.2.3., der indeholder en nærmere beskrivelse af og begrundelse for de af Tinglysningsudvalget udarbejdede forslag til en fuldmagtsordning og en anmelderordning.

#### *6.4.8. Kravet om vitterlighedsvidner*

##### *6.4.8.1. Gældende ret*

Det følger af bestemmelsen i tinglysningslovens § 10, stk. 2, at ved skøder og pantebrev skal udstederens underskrift være bekræftet af en advokat eller to andre vitterlighedsvidner. Vidnerne skal udtrykkelig bevidne underskriftens ægthed, dateringens rigtighed og udstederens myndighed.

Det er selvsagt ikke muligt for Tinglysningsretten at efterkontrollere, om f.eks. underskriften på et skøde eller et pantebrev er ægte. Ved at kræve påtegning af vitterlighedsvidner, der afgiver deres erklæring under strafansvar, får Tinglysningsretten større sikkerhed for rigtigheden af de oplysninger, som vitterlighedsvidnerne skal bevidne.

Kravet om vitterlighedspåtegning skal således ses som begrundet af hensynet til at undgå tinglysning af falske eller forfalskede pantebrev og skøder.

#### 6.4.8.2. Udvalgets overvejelser

Det er også efter gennemførelsen af en digital tinglysningsordning af afgørende betydning, at der ikke sker anmeldelse og tinglysning af falske eller forfalskede dokumenter, herunder pantebreve og skøder. Såfremt dette måtte ske i større omfang, ville det kunne have væsentlig negativ betydning for tingbogens troværdighed.

Kravet om vitterlighedspåtegning på tinglysningsdokumenter medvirker i dag til at forhindre, at der sker anmeldelse af falske eller forfalskede dokumenter. Vitterlighedspåtegninger knytter sig imidlertid til fysiske dokumenter, og gennemførelse af en ordning med automatisk og maskinel prøvelse ville ikke kunne gennemføres i fuldt omfang, såfremt kravet om vitterlighedspåtegning blev opretholdt.

Tinglysningsudvalget har i afsnit 6.4.7., anbefalet, at digitale dokumenter, der anmeldes til tinglysning, skal være forsynet med udstederens digitale signatur, jf. den foreslåede bestemmelse i § 7, stk. 3, og at denne signatur som udgangspunkt skal baseres på OCES-standarden.

Det fremgår af afsnit 6.4.1., at en digital signatur har den egenskab, at den sikrer et digitalt dokumentets autenticitet. Modtageren af et digitalt dokument, der er underskrevet med en digital signatur kan således med stor sikkerhed identificere identiteten på afsenderen af det pågældende digitale dokument.

Det fremgår endvidere af afsnit 6.4.1., at en digital signatur har den egenskab, at den sikrer et digitalt dokumentets integritet. Modtageren af et digitalt dokument, der er underskrevet med en digital signatur, kan således konstatere, om indholdet af dokumentet er blevet ændret siden påføring af signaturen på dokumentet. Det gælder også ændringer af dokumentets datering.

I relation til spørgsmålet om udstederens myndighed vil tingbogen i forbindelse med en tinglysningsekspedition blive elektronisk samkørt med personbogen og CPR-registeret med henblik på kontrol af, om udstederen er frataget den retlige handleevne eller er mindreårig

Anvendelse af en digital signatur på et dokument, der anmeldes til tinglysning, og indhentning af oplysninger fra andre offentlige registre vil således give Tinglysningsretten en høj grad af sikkerhed for identiteten af dokumentets udsteder og dennes myndighed. Endvidere vil det kunne konstateres, om den angivne datering er rigtig. Det er de oplysninger, som i dag bevidnes af vitterlighedsvidnerne.

Den funktion, som vitterlighedsvidnerne i dag varetager, vil således blive varetaget automatisk i forbindelse med den maskinelle og automatiske prøvelse.

Tinglysningsudvalget foreslår på den baggrund, at kravet om vitterlighedspåtegning i tinglysningsloven ophæves. Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 10 (forslag til ophævelse af tinglysningslovens § 10, stk. 2).

## *6.5. Indgange til den digitale tinglysning*

### *6.5.1. Hovedindgange*

Tinglysningsudvalget har i afsnit 6.3. anbefalet, at der i forbindelse med overgangen til digital tinglysning stilles krav om, at rettigheder, der anmeldes til tinglysning, skal være knyttet til digitale dokumenter. Dette vil som beskrevet i afsnit 6.2. muliggøre, at den judicielle prøvelse af dokumenter vil kunne ske maskinelt og automatisk.

Tinglysningsudvalget har i afsnit 6.4. anbefalet, at der stilles krav om, at digitale dokumenter, der anmeldes til tinglysning, skal være forsynet med udstederens digitale signatur. Udvalget har i den forbindelse forudsat, at de signaturer, som vil skulle anvendes, er OCES-signaturer eller digitale signaturer med et sikkerhedsniveau, som minimum er på niveau med OCES, og som er teknisk kompatibel med OCES. Anvendelse af digital signatur vil gøre det muligt at forsyne et digitalt dokument med sikker udstederidentifikation, hvorved Tinglysningsretten får mulighed for at prøve udstederens legitimation til at råde i tinglysningsmæssig henseende.

Som beskrevet i afsnit 6.2. om den grundlæggende arkitektur for det digitale tinglysningssystem vil det være muligt at tilgå tinglysningen dels via en ekstern portal, dels via eksterne brugeres egne systemer. Det er således en forudsætning for, at der kan foretages en maskinel og automatisk prøvelse hos Tinglysningsretten, at de digitale tinglysningsdokumenter med digital signatur kan sendes ved brug af elektronisk kommunikation.

Eksterne brugere, herunder advokater, ejendomsmæglere, pengeinstitutter og realkreditinstitutter, vil kunne opbygge deres egne edb-systemer, så disse igennem den beskrevne servicesnitflade vil kunne kommunikere direkte med det digitale tinglysningssystem. Herved vil disse brugere f.eks. kunne anmelde dokumenter til tinglysning forsynet med digital signatur eller lagre dokumenter, der endnu ikke er klar til tinglysning på grund af manglende digital signatur fra dokumentets udsteder.

Den eksterne portal giver mulighed for, at f.eks. borgere, mindre erhvervsdrivende mv. selv kan anmelde digitale dokumenter til tinglysning uden bistand fra professionelle aktører. Den reelle mulighed for på denne måde selv at foretage tinglysning bliver i forhold til det nuværende tinglysningssystem forbedret, idet den eksterne portal som beskrevet i afsnit 6.2. indeholder en række funktioner, der hjælper brugeren i forbindelse med den enkelte tinglysningsekspedition.

I forhold til det digitale tinglysningssystem fungerer adgangen via den eksterne portal på samme måde, som den adgang, der kan etableres direkte fra eksterne brugers systemer. Det er således de samme oplysninger, der skal indsendes til Tinglysningsretten, og de samme materielle betingelser, der skal være opfyldt for at få tinglyst et dokument. Der er således tale om en enstrengt anmeldelsesordning i overensstemmelse med målsætningen om fri adgang til anmeldelse af rettigheder til tinglysning.

Ovenstående anbefalinger og den praktiske fremgangsmåde for kommunikation med det digitale tinglysningssystem forudsætter således, at enhver bruger af tinglysningen har en digital signatur, og at denne anvendes i forbindelse med digital kommunikation med Tinglysningsretten.

Tinglysningsudvalget har i afsnit 6.4.4. redegjort for, hvorledes den digitale signatur anskaffes og anvendes, og i den forbindelse i afsnit 6.4.7. vurderet, at indførelse af en papirløs og digital tinglysningsordning, der forudsætter, at disponenter underskriver digitale dokumenter med digital signatur, vil kunne medføre en række væsentlige praktiske problemstillinger i relation til den store gruppe af personer, som vanskeligt eller slet ikke vil kunne skaffe sig eller anvende en digital signatur.

Udvalget har endvidere vurderet, at den nuværende udbredelse af digital signatur og praktiske erfaring med håndtering af et meget stort antal signaturer endnu ikke er tilstrækkelig. Det er således oplyst, at der pr. 31. januar 2006 samlet kun var udstedt ca. 490.000 personsignaturer og ca. 95.000 signaturer til medarbejdere i virksomheder.

Det er på den baggrund udvalgets opfattelse, at der ikke ubetinget bør stilles krav om, at disponenter skal være i besiddelse af en digital signatur som forudsætning for at kunne få foretaget tinglysningsekspeditioner. Udvalget anbefaler derfor, at der etableres en alternativ indgang til den digitale tinglysning.

Tinglysningsudvalget har overvejet, hvorledes der kan udformes en alternativ indgang til den digitale tinglysning, der kan sikre, at enhver vil kunne få foretaget tinglysningsekspeditioner. Udvalgets overvejelser og anbefalinger må ses i lyset af, at udvalget ikke finder, at det vil være realistisk på nuværende tidspunkt at basere et digitalt tinglysningssystem på, at alle disponenter er i besiddelse af en digital signatur. Udvalgets nedenstående overvejelser er således begrundet af problemstillinger, som må forventes at blive formindsket væsentligt i forbindelse med udbredelse af digitale signaturer.

## *6.5.2. Alternative indgange*

### *6.5.2.1. Indledende overvejelser*

Tinglysningsudvalget har overvejet, om en alternativ indgang til tinglysningen kunne bestå i en opretholdelse af den nuværende papirbaserede tinglysningsordning i en periode.

En sådan løsning ville muliggøre en gradvis overgang til fuldstændig digitaliseret tinglysning, og personer uden forudsætninger mv. for anvendelse af digital signatur ville kunne få foretaget tinglysning på samme måde som hidtil. Ordningen kunne eventuelt kombineres med Tinglysningsrettens udstedelse af digitale dokumenter på baggrund af modtagne papirdokumenter.

Ved en sådan ordning skulle den ifølge tingbogen berettigede kunne rette henvendelse til Tinglysningsretten på papir – eventuelt på godkendte standardblanketter – og anmode om, at de indsendte oplysninger blev udstedt på et digitalt dokument og tinglyst.

Tinglysningsretten kunne herefter på grundlag af anmodningen foretage dels en prøvelse af betingelserne for udstedelse af det digitale dokument, dels selve udstedelsen af dokumentet, hvilket indebærer indtastning af oplysningerne fra det papirbaserede dokument i et digitalt dokument, og dels ”anmeldelse” af det digitale dokument til tinglysning.

Denne kombinerede ordning giver en vis integration mellem det nuværende papirbaserede tinglysningssystem og den digitale tinglysning, idet ordningen giver disponenter mulighed for at indsende sine dokumenter på papir samtidig med, at oplysningerne af Tinglysningsretten indarbejdes og ”anmeldes” til tinglysning i det digitale tinglysningssystem.

Det er Tinglysningsudvalgets opfattelse, at ingen af disse alternative indgange vil kunne sikre, at tinglysningsekspeditionerne – i overensstemmelse med et af hovedhensynene bag en tinglysningsreform – i det væsentligste bliver foretaget maskinelt og automatisk på baggrund af digitale dokumenter.

I ordningerne er endvidere for Tinglysningsretten indbygget en række potentielt tidskrævende manuelle funktioner, idet tinglysningsdokumenter vil skulle håndteres manuelt, og ordningerne ville derfor indebære, at de estimerede rationaliserings- og ef-

fektiviseringsgevinster ved indførelse af digital tinglysning blev væsentligt formindsket.

I løsningerne ligger endvidere det indbyggede problem, at den nuværende tinglysningsordning i modificeret form videreføres, hvilket kan indebære en risiko for, at en relativt stor del af tinglysningsekspeditionerne fortsat vil ske på baggrund af papirdokumenter. Dette vil yderligere reducere de forventede rationaliserings- og effektiviseringsgevinster.

Tinglysningsudvalget kan derfor ikke anbefale nogen af de skitserede løsninger som alternative indgange til den digitale tinglysning.

#### *6.5.2.2. Fuldmagtsordning*

##### *6.5.2.2.1. Indledning*

En anden mulig alternativ indgang til den digitale tinglysning kan bestå i en fuldmagtsordning. En fuldmagtsordning giver mulighed for, at personer uden digital signatur kan give andre personer eller virksomheder, herunder professionelle rådgivere, fuldmagt til at foretage tinglysning på vedkommendes vegne.

En fuldmagtsordning vil indebære, at en fuldmagtshaver kan udstede og anmelde dokumenter til tinglysning, således at fuldmagtshaverens digitale signatur på digitale dokumenter træder i stedet for fuldmagtsgivers. Fuldmagtshaver bliver således reelt forsynet med legitimation til at råde over fuldmagtsgivers ejendom.

##### *6.5.2.2.2. Fuldmagtens udformning*

Baggrunden for at overveje en indførelse af en fuldmagtsordning er som beskrevet i afsnit 6.5.1., at en række personer ikke vil være i besiddelse af en digital signatur eller ikke have tilstrækkelige forudsætninger for at anvende en sådan. En fuldmagtsordning vil derfor forudsætte, at det er muligt at indsende papirfuldmagter til Tinglysningsretten.

Anvendelse af papirdokumenter i en digital tinglysningsordning vil imidlertid indebære, at såvel brugerne som Tinglysningsretten pålægges en administrativ byrde ved at håndtere sådanne dokumenter. For at minimere denne administration bør det opstilles som et krav, at fuldmagter skal oprettes på standarddokumenter og udfyldes maskinelt. Sådanne formkrav vil sikre mindst mulig administration, idet sådanne fuldmagter vil kunne læses maskinelt og scannes og på denne måde overføres til det digitale tinglysningssystem. Det bemærkes, at sådanne krav på tinglysningsområdet supplerer almindelige fuldmagtsregler i aftaleloven, der ikke opstiller særlige formkrav i forbindelse med udarbejdelse af fuldmagter.

Det er afgørende, at Tinglysningsretten har mulighed for at foretage prøvelse af fuldmagtsgivers identitet, idet fuldmagtsgiver ved afgivelse af fuldmagt muliggør råden over en given ejendom. En sådan råden forudsætter tingbogslegitimation. Efter den gældende bestemmelse i tinglysningslovens § 10, stk. 2, skal udstederens underskrift ved pantebreve og skøder bekræftes af en advokat eller to andre vitterlighedsvidner. Den funktion, som vitterlighedsvidnerne udfylder, vil også være nødvendig ved indsendelse af papirfuldmagter, og anvendelse af vitterlighedspåtegninger bør derfor opstilles som et krav i forbindelse med indsendelse af papirfuldmagter.

For så vidt angår fuldmagtens rækkevidde har udvalget overvejet en ordning, som alene tillader helt generelle fuldmagter, der giver adgang til at foretage enhver tinglysningsekspedition. Det er imidlertid udvalgets opfattelse, at fuldmagter bør kunne begrænses til nærmere angivne dispositioner, herunder dispositioner i relation til adkomstdokumenter, pantsætningsdokumenter eller servituddokumenter, eller til dispositioner inden for visse beløbsgrænser. Dette vil give fuldmagtsgiver en i mange tilfælde velbegrundet mulighed for at indskrænke fuldmagten, så fuldmagtshaver ikke udstyres med en helt ubegrænset adgang til at råde i tinglysningsmæssig henseende. Udvalget forestiller sig, at fuldmagter vil blive udformet på standardblanketter, der ved afkrydsning eller på tilsvarende enkel måde giver mulighed for at afgrænse fuldmagten. Er der i en konkret sag behov for en helt generel fuldmagt, vil man kunne sætte kryds i alle de relevante felter. Det er imidlertid – ikke mindst i sager, hvor



fuldmagtsgiver er en forbruger – væsentligt, at der er anledning til at forholde sig til, hvor omfattende fuldmagten skal være.

En fuldmagtsordning bør give mulighed for, at fuldmagtshavers digitale signatur i fuldt omfang træder i stedet for fuldmagtsgivers digitale signatur. En fuldmagtsordning må derfor også omfatte muligheden for at afgive erklæringer, herunder f.eks. erklæringer om, hvorvidt reglerne om tilbudspligt i lejelovens kapitel 16 er overholdt, og ”sommerhuserklæringer” i henhold til § 8, stk. 2, i lov om sommerhuse og camping.

Som forudsætning for at kunne anvende oplysningerne i fuldmagten i forbindelse med en senere tinglysningsekspedition vil det være en forudsætning, at fuldmagten – hvor sådan findes – indeholder oplysning om fuldmagtsgiverens personnummer eller CVR-nummer, den ejendom fuldmagtshaveren kan disponere over – angivet ved post- og matrikelnummer – og fuldmagtshaverens personnummer eller CVR-nummer.

#### *6.5.2.2.3. Tinglysningsrettens behandling af fuldmagten*

Det er beskrevet i foregående afsnit, at det skal være muligt for Tinglysningsretten ved kontrol af underskrifterne at foretage en prøvelse af fuldmagtens gyldighed. Dette vil – i lighed med den nuværende tinglysningsordning – forudsætte, at Tinglysningsrettens prøvelse tager udgangspunkt i den originale fuldmagt, der således må indsendes eller afleveres til retten.

I forbindelse med Tinglysningsrettens modtagelse af en fuldmagt må det kontrolleres, at fuldmagten er original, dateret og underskrevet, og at fuldmagten i øvrigt er udfyldt korrekt. Dette vil skulle ske ved en manuel kontrol. Fuldmagten scannes herefter ind i den i afsnit 6.2. beskrevne fuldmagtsdatabase, idet der anvendes et programmel, der kan aflæse og omsætte oplysningerne på fuldmagten til data i databasen. Fuldmagten lagres i databasen under person- eller virksomhedsnummer.

Det bemærkes, at der ikke i forbindelse med fuldmagtens overførsel til fuldmagtsdatabasen bør foretages nogen prøvelse af, om fuldmagten ”passer” til den angivne ejendom. Det skal således f.eks. være muligt for køber af en ejendom, at give fuldmagt til en professionel rådgiver mv. til at varetage tinglysningsekspeditioner i relation til en ejendom, som vedkommende endnu ikke har tinglyst adkomst til. Det er på den måde muligt at lagre fuldmagter, der først vil skulle bruges senere, f.eks. i forbindelse med køberens pantsætning efter en ejendomsoverdragelse.

Når fuldmagtshaver skal anmelde digitale dokumenter til tinglysning på vegne af en disponent, bør det af en særlig markering i dokumentet fremgå, at fuldmagtshavers digitale signatur støttes på en allerede fremsendt fuldmagt. Tinglysningssystemet vil med en sådan markering kunne undersøge, om der findes en fuldmagt i fuldmagtsdatabasen med disponenten som fuldmagtshaver. Såfremt dette er tilfældet vil systemet herefter kunne undersøge om den ejendom, der er anført i fuldmagten, er identisk med den ejendom, der nu disponeres over, om fuldmagtsgiveren er ejer af ejendommen, og om den, der har underskrevet digitalt, er den der har fået fuldmagt.

Sagsbehandlingen i forbindelse med kontrol af papirbaserede fuldmagter vil skulle foregå manuelt. Kontrollen vil i hovedsagen vedrøre fuldmagtsgivers underskrift og vitterlighedsvidnernes erklæring, og der vil således være tale om en enkel og ensartet sagsbehandling, som kan gennemføres hurtigt. Idet det forudsættes, at der anvendes maskinlæsbare standarddokumenter, forventes det, at al yderligere behandling og registrering af fuldmagten vil kunne foretages maskinelt. Når fuldmagten er registreret i tinglysningssystemets fuldmagtsdatabase, vil et dokument, der anmeldes til tinglysning på grundlag af fuldmagten, kunne tinglyses lige så hurtigt som et dokument, der er forsynet med den berettigedes digitale signatur. Fuldmagtsordningen vil derfor ikke i disse tilfælde forsinke tinglysningsekspeditionen, der således – afhængigt af muligheden for maskinel prøvelse – vil kunne gennemføres i nærmest realtid.

Hvis der anmeldes et dokument på grundlag af en fuldmagt, der endnu ikke er registreret i fuldmagtsdatabasen, bør hensynet til at sikre retsvirkningerne af den anmeldte rettighed føre til, at der tinglyses med frist til fremsendelse af fuldmagten. Virkningen af, at fuldmagten efterfølgende modtages inden fristens udløb vil da være, at det

anmeldte dokument får retsvirkning fra det tidspunkt, hvor det blev modtaget i Tinglysningsretten. Herved opnås også i et vist omfang for denne gruppe af dokumenter de fordele, der knytter sig til en ordning med tinglysning i nærmest realtid.

#### *6.5.2.2.4. Tilbagekaldelse af fuldmagten*

Det vil til enhver tid være muligt for fuldmagtsgiveren at tilbagekalde fuldmagten skriftligt over for Tinglysningsretten, der på det tidspunkt, hvor tilbagekaldelsen modtages, vil være forpligtet til at fjerne denne fra fuldmagtsdatabasen. Dette følger af de almindelige fuldmagtsregler i aftalelovens § 13.

Der består imidlertid en risiko for, at fuldmagter efter afslutningen af f.eks. en sag om ejendomsoverdragelse på grund af fuldmagtsgivers forglemmelse fortsat kan henstå i fuldmagtsdatabasen. Herved ville fuldmagtsgiver fortsat være forsynet med tingbogslegitimation til at disponere over den pågældende ejendom.

Udvalget finder ikke, at en sådan fortsat tingbogslegitimation er hensigtsmæssig, og der bør derfor stilles krav om, at det i en fuldmagt angives, hvilken periode den skal være gyldig. Der bør efter udvalgets opfattelse, ud fra hensynet til forbrugerbeskyttelsen, fastsættes en absolut gyldighedsperiode, således at angivelsen i fuldmagten ikke kan overstige den absolutte gyldighedsperiode. Regler herom foreslås fastsat administrativt.

Krav om angivelse af en gyldighedsperiode vil endvidere give mulighed for, at Tinglysningsretten (automatisk) kan fjerne uaktuelle fuldmagter fra fuldmagtsdatabasen. Tinglysningsretten bør dog være forpligtet til at opbevare oplysning om indholdet af uaktuelle fuldmagter, idet sådanne oplysninger vil kunne være aktuelle i forbindelse med senere tvister om dispositioner foretaget på grundlag af fuldmagt.

#### *6.5.2.2.5. Anvendelsesområde for en fuldmagtsordning*

Den beskrevne fuldmagtsordning bør være generel i relation til såvel mulige fuldmagtshavere som anvendelsesområde. Det bør således være muligt for berettigede at

give fuldmagt til enhver, der er myndig, til at foretage anmeldelse af rettigheder til tinglysning. Det bør endvidere være muligt at anmelde enhver rettighed til tinglysning, og fuldmagtsordningen bør således give mulighed for tinglysning i alle tingbogens rubrikker samt i bil-, person- og andelsboligbogen.

Der vil hermed kunne udarbejdes en fuldmagt i forbindelse med underskrivelse af en købsaftale i en ejendomshandel. Dette muliggør, at bl.a. advokater og ejendomsmæglere efterfølgende vil kunne anmelde skøder og nye panthæftelser til tinglysning ved brug af egne digitale signaturer.

En fuldmagtsordning vil også være anvendelig i forbindelse med indgåelse af aftale med et penge- eller realkreditinstitut om kursovervågning. Hvis fuldmagten indsendes til Tinglysningsretten i forbindelse med kursovervågningsaftalens indgåelse, vil det være muligt for instituttet umiddelbart at hjemtage og tinglyse et nyt realkreditlån, når kursen er fordelagtig.

Der vil endvidere af berettigede kunne udarbejdes fuldmagter til en landinspektør i forbindelse med, at denne hos de pågældende indhenter skriftligt samtykke til, at der pålægges ejendommene en given servitut, herunder f.eks. om nedlægning af en energiførende ledning i henhold til lovbekendtgørelse nr. 347 af 17. maj 2005 om varmforsyning. Herved vil landinspektøren som fuldmagtshaver kunne anmelde den pågældende servitut til tinglysning på de relevante ejendomme. Det bemærkes, at en sådan fuldmagt, jf. herved afsnit 6.5.2.2.2., ikke nødvendigvis skal indeholde en detaljeret specifikation af servitutten, og den behøver derfor ikke at være en kopi af den påtænkte servitut. Fuldmagten bør udformes som en standarderklæring.

Der kan også udarbejdes fuldmagt til andre fuldmagtshavere end professionelle rådgivere, f.eks. familiemedlemmer. En sådan fuldmagtshaver vil på samme måde som en professionel rådgiver kunne anvende sin digitale signatur i forbindelse med tinglysning af rettigheder for fuldmagtsgiver.

#### *6.5.2.2.6. Udvalgets øvrige overvejelser i relation til en fuldmagtsordning*

Det er Tinglysningssudvalgets vurdering, at en fuldmagtsordning vil muliggøre, at personer med manglende muligheder eller forudsætninger for at anvende digital signatur vil kunne få foretaget tinglysningsekspeditioner ved at rette henvendelse til en person, der er i besiddelse af en digital signatur. En fuldmagtsordning sikrer, at Tinglysningssretten kan prøve, om den berettigede har givet fuldmagt til foretagelse af en given tinglysningsmæssig disposition, og det er – i overensstemmelse med de opstillede målsætninger for en papirløs tinglysningssordning – muligt at gennemføre tinglysningen maskinelt og automatisk.

Tinglysningssudvalget anbefaler derfor, at der som alternativ indgang til den digitale tinglysning udformes en fuldmagtsordning som den ovenfor skitserede. Tinglysningssudvalget har i overensstemmelse hermed formuleret en bestemmelse, der muliggør gennemførelse af en sådan fuldmagtsordning. Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 83 (forslag til tinglysningsslovens § 49 b) og bemærkningerne hertil.

Tinglysningssudvalget er i den forbindelse opmærksom på, at en fuldmagtsordning indebærer det potentielle problem, at en fuldmagtsgiver – i relation til et allerede tinglyst dokument – vil kunne gøre gældende, at fuldmagtshaveren har overskredet sin bemyndigelse. Denne problemstilling kan imidlertid også opstå i det nuværende tinglysningssystem og er ikke en specifik tinglysningssmæssig problemstilling. Tinglysningssudvalget anbefaler imidlertid, at der i tinglysningssloven fastsættes en bemyndigelsesbestemmelse, hvorefter justitsministeren kan fastsætte regler om, at Tinglysningssretten skal sende en meddelelse til fuldmagtsgiver i forbindelse med tinglysningsekspeditioner foretaget med fuldmagt. En sådan meddelelse vil ikke have betydning for retsvirkningerne af tinglysning, men vil kunne give fuldmagtsgiveren mulighed for at efterkontrollere en foretagen tinglysningsekspedition. Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 83 (forslag til tinglysningsslovens § 49 b, stk. 5).

Tinglysningssudvalget er endvidere opmærksom på, at fuldmagtsordningen indebærer den problemstilling, at de estimerede rationaliserings- og effektiviseringsgevinster ved indførelse af papirløs tinglysning mindskes, idet fuldmagterne bliver indsendt til

og skal håndteres af Tinglysningensretten. Tinglysningensrettens håndtering af papirer vil imidlertid begrænse sig til kontrol og scanning af fuldmagterne, hvorimod tinglysningsekspeditioner på grundlag af fuldmagter vil kunne gennemføres digitalt. Det er således estimeret, at håndteringen af papirfuldmagter forventeligt vil kunne begrænses til en økonomisk belastning svarende til ca. 5 årsværk.

Det er i den forbindelse vanskeligt at vurdere, hvor stor en del af tinglysningsekspeditionerne, der i givet fald vil blive gennemført ved brug af fuldmagt. Det vil her have betydning, om de professionelle aktører, der også fremover må forventes at bistå i forbindelse med langt de fleste tinglysningsekspeditioner, indarbejder rådgivning om indhentelse af digital signatur som en del af den almindelige sagsgang. Det vil endvidere have betydning, hvor lang ekspeditionstiden er for indhentelse og modtagelse af digitale signaturer og om en sag, der indebærer tinglysning, er af mere eller mindre hastende karakter.

Det må i øvrigt forudses, at det – særligt i forbindelse med større lånekonverteringer – kan være vanskeligt på forhånd at udarbejde og indsende fuldmagt, inden tinglysning er aktuel. Hertil kommer, at Tinglysningensretten i forbindelse med konverteringsbølger forventeligt ville skulle håndtere et meget stort antal fuldmagter i løbet af meget kort tid. Samfundets forventninger til rettens sagsbehandlingstider vil let kunne komme til at stå i misforhold til de muligheder, der i praksis vil være for at håndtere sådanne spidsbelastninger. I sådanne situationer vil fuldmagtsordningen nok sikre tinglysning, men det vil ikke være muligt at opnå de fordele, der ligger i at få foretaget tinglysning i nærmest realtid (dvs. uden nævneværdig forsinkelse), idet der efter realkreditloven normalt ikke kan ske udbetaling af et lån, inden tinglysningen er endelig. Der vil således i sådanne situationer fortsat være behov for indgåelse af fastkursaftaler. Tinglysningensudvalget har på den baggrund overvejet at supplere fuldmagtsordningen med en anmelderordning.

### 6.5.2.3. Anmelderordning

#### 6.5.2.3.1. Begrænset anmelderordning

Som nævnt i forrige afsnit har Tinglysningsudvalget overvejet indførelse af en anmelderordning, idet den foreslåede fuldmagtsordning navnlig ikke sikrer, at lånekonverteringer kan gennemføres uden anvendelse af fastkursaftaler.

Den anmelderordning, som udvalget har overvejet, er i det væsentlige identisk med den ordning, som blev anbefalet af det daværende tinglysningsudvalg i betænkning nr. 1394/2000 om papirløs tinglysning. Ordningen – der aldrig blev gennemført – indebærer, at en række særligt autoriserede anmeldere kunne udstede og anmelde ikke-negotiable pengeinstitut- og realkreditinstitutpantebreve til tinglysning på vegne af berettigede disponenter.

Formålet med en begrænset anmelderordning er at muliggøre, at en anmelder kan udstede og anmelde pantebreve til tinglysning, således at anmelderens digitale signatur på det digitale pantebrev træder i stedet for disponentens. Anmelderen bliver således forsynet med legitimation til at råde over fuldmagtsgivers ejendom i panteretlig henseende. I modsætning til fuldmagtsordningen skal der imidlertid ikke indsendes en fuldmagt til Tinglysningsretten. Anmelderen indestår således selv for, at der foreligger en fuldmagt. Ordningen indebærer, at anmeldere umiddelbart ved anvendelse af egne digitale signaturer vil kunne anmelde panterrettigheder til tinglysning på andres faste ejendomme.

En anmelderordning vil således muliggøre, at tinglysning – i samme omfang, som hvis disponenten anvender sin egen digitale signatur – kan ske i nærmest realtid. Herved sikres det, at personer, som ikke er i besiddelse af en digital signatur, eller som ikke på forhånd har indsendt en fuldmagt til Tinglysningsretten, kan opnå de fordele, der er forbundet med realtidstinglysning i forbindelse med låneomlægning. En sådan anmelderordning vil efter udvalgets vurdering kunne dække behovet for tinglysning i nærmest realtid i forbindelse med konverteringsbølger, som fuldmagtsordningen ikke vil kunne dække.

En anmelderordning som den beskrevne indebærer imidlertid, at Tinglysningsretten ikke kan efterprøve, om anmelderen af en panterrettighed er forsynet med fuldmagt til den konkrete disposition, eller om disponenten er identisk med den person, der ifølge tingbogen er berettiget til at råde i tinglysningsmæssig henseende. En anmelderordning udelukker således ikke, at der fejlagtigt vil kunne tinglyses pantebreve på en given ejendom.

Tinglysningsudvalget har nærmere overvejet, om disse forhold giver anledning særlige betænkeligheder.

Såfremt der fejlagtigt tinglyses pantebreve på en given ejendom, eller såfremt der er fejl i pantebreve, der tinglyses på en given ejendom, vil sådanne fejl kunne give anledning tab. Disse tab vil imidlertid som regel være af ren økonomisk art, og erstatning efter tinglysningslovens regler vil derfor normalt blive oplevet som en tilfredsstillende kompensation af den tabslidende.

Hertil kommer, at fejl i pantebreve ofte hurtigt vil udgå af tingbogen og dermed indebære en mindre risiko for tab. Realkreditrådet har således oplyst, at "levealderen" for pantebreve i mange tilfælde er væsentligt kortere end for adkomster og byrder (servitutter mv.), idet pantebreve ofte konverteres.

Endelig tinglyses pantebreve typisk på standardiserede dokumenter, hvilket må formodes at mindske risikoen for fejl.

Risikoen for tab som følge af fejl i tingbogen vil endvidere kunne reduceres ved at opstille krav om, at Tinglysningsretten i forbindelse med tinglysning foretaget af en anmelder skal sende en meddelelse herom til den, der ifølge tingbogen er berettiget til at disponere over den pågældende rettighed.

En anmelderordning, der er begrænset til pantebreve, muliggør tinglysning i nærmest realtid i forbindelse med låneomlægning også for personer, der ikke er i besiddelse af en digital signatur, eller som ikke på forhånd har indsendt en fuldmagt til



Tinglysningsretten, og det er derfor udvalgets opfattelse, at der er behov for at indføre en sådan ordning.

De tab, der er forbundet med fejlagtig tinglysning af pantebreve, vil normalt kunne erstattes fuldt ud med et pengebeløb, og det er derfor videre Tinglysningsudvalgets vurdering, at det vil være forsvarligt at indføre en sådan ordning.

**23 medlemmer af udvalget** – alle medlemmer bortset fra Henrik Høpner – finder på ovennævnte baggrund, at der bør etableres en ordning med autoriserede anmeldere, og der er i overensstemmelse med denne anbefaling udarbejdet udkast til et nyt kapitel i tinglysningsloven, der indeholder bestemmelser om en sådan anmelderordning.

**1 medlem af udvalget** – Henrik Høpner – henviser til den særudtalelse, der er optrykt som *bilag 1* til betænkningen.

Der henvises i det hele til lovudkastets § 1, nr. 83 (forslag til kapitel 7 b i tinglysningsloven), og bemærkningerne hertil. Der henvises endvidere til afsnit 6.5.2.3.2.-6.2.5.3.7., hvor udvalgets overvejelser om visse særlige aspekter af en anmelderordning er gengivet.

#### *6.5.2.3.2. Særligt om anmelderordningens udstrækning i relation til panterettigheder*

I forbindelse med udvalgets overvejelser om indførelsen af en anmelderordning, der er begrænset til panterettigheder, har det været overvejet, om ordningen bør omfatte både negotiable og ikkenegotiable panterettigheder.

I betænkning nr. 1394/2000 om papirløs tinglysning blev det foreslået at begrænse anmelderordningen til at omfatte ikkenegotiable rettigheder. Det blev som begrundelse herfor anført, at en overgang til digitalisering af negotiable pantebreve ville medføre, at der skulle etableres et helt nyt og ganske kompliceret lovgrundlag vedrørende sikringsakter mv., der lå uden for rammerne af det daværende udvalgs kommissorium, idet det heri var forudsat, at udvalgets forslag skulle kunne gennemføres uden ændringer af materielle bestemmelser i tinglysningsloven.

Af det nuværende tinglysningsudvalgs kommissorium fremgår det imidlertid, at det forudsættes, at en kommende papirløs tinglysningsordning udformes således, at den kommer til at omfatte alle rettigheder, der er omfattet af den gældende tinglysningsordning, herunder at det overvejes, hvorledes reglerne om sikringsakt bør udformes vedrørende papirløst tinglyste panterrettigheder.

Den begrænsning, der lå i det tidligere udvalgs kommissorium, er således ikke relevant for så vidt angår overvejelserne om en mulig anmelderordning, der omfatter alle panterrettigheder.

For så vidt angår de ikkenegotiable panterrettigheder vil der efter udvalgets opfattelse – udover de mere generelle og principielle betæneligheder ved at indføre en anmelderordning, der er beskrevet nærmere i ovenstående afsnit – ikke umiddelbart være yderligere betæneligheder forbundet med at lade disse være omfattet.

Det skyldes navnlig, at pantebrevene som følge af manglende negotiabilitetsvirkning ikke er møntet på overdragelse, hvorefter der kun i begrænset omfang vil kunne opstå spørgsmål om ekstinktion af indsigelser og rettigheder efter tinglysningslovens og gældbrevslovens regler herom. Hertil kommer, at kreditor for ikke negotiable pantebreve med pant i fast ejendom som oftest vil være et realkredit- eller et pengeinstitut, hvorved kreditor og anmelder i vid udstrækning må forventes at være identiske, og dermed må det formodes, at anmelderen vil have et større incitament til at efterprøve gyldigheden af den anmeldte rettighed. Viser det sig således senere, at denne er ugyldig, vil anmelderen ud fra betragtninger om egen skyld i mange tilfælde selv skulle bære et eventuelt tab som følge heraf.

For så vidt angår de negotiable panterrettigheder opstår navnlig spørgsmålet om, hvorvidt betydningen af den særlige negotiabilitetsvirkning, der er knyttet til overdragelse, vil medføre særlige betæneligheder i relation til at lade dem være omfattet af en anmelderordning.

Negotiabilitet er med til at øge omsætteligheden, idet en erhverver i god tro af et pantebrev vil kunne ekstingvere indsigelser og rettigheder, der måtte knytte sig til udstedelsen eller til tidligere overdragelser af panterrettigheden. Det er imidlertid ikke muligt at ekstingvere en stærk indsigelse som f.eks. falsk. Ved at lade negotiable panterrettigheder være omfattet af en anmelderordning kan der således opstå risiko for, at en anmelder sender et falsk pantebrev til tinglysning, der umiddelbart tinglyses maskinelt, hvorefter en erhverver vil kunne lide tab, hvis han efterfølgende mødes med falskindsigelsen. Der er således særlige betænkeligheder ved at lade en anmelderordning omfatte negotiable panterrettigheder.

Disse betænkeligheder svækkes imidlertid betydeligt af, at et sådant tab i medfør af reglen i tinglysningslovens § 31 vil skulle erstattes af statskassen på objektivet grundlag. Hertil kommer, at udbetaling af erstatning som det klare udgangspunkt vil udgøre et acceptabelt alternativ til den tinglyste panterrettighed, idet der alene vil være økonomiske interesser forbundet hermed.

Det taler yderligere for at lade anmelderordningen omfatte de negotiable panterrettigheder, at alle pantebreve således vil kunne tinglyses i nærmest realtid, hvormed ekspeditionen i en lånesag, uanset hvilken panterrettighed der stilles som sikkerhed, vil kunne ekspederes hurtigt og effektivt. Herudover vil det være unødvendigt at sondre mellem negotiable og ikkenegotiable panterrettigheder, hvilket må forventes at kunne give større fleksibilitet ved oprettelsen af det enkelte låneengagement. Det vil endvidere medføre, at det vil være unødvendigt forud for anmeldelsen at foretage en vurdering af, om et pantebrev er negotiabelt.

Tinglysningsudvalget anbefaler derfor, at anmelderordningen bør omfatte alle panterrettigheder. Udvalget har på den baggrund formuleret en bestemmelse, der indebærer, at en anmelderordning i givet fald vil omfatte såvel negotiable som ikkenegotiable panterrettigheder. Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 83 (forslag til tinglysningslovens § 49 c, stk. 1).

Det bemærkes i øvrigt, at Tinglysningsudvalget har overvejet, om anmelderordningen burde give mulighed for anmeldelse af pantsætningsforbud, jf. herved reglerne i tinglysningslovens § 43, stk. 2.

Pantsætningsforbud tinglyses i personbogen og indebærer, at en person forpligter sig til ikke at underpantsette sine aktiver i medfør af tinglysningslovens §§ 47, 47 b, stk. 2, 47 c, stk. 3, nr. 1-7 eller 47 d uden samtykke fra den eller de påtaleberettigede.

Et pantsætningsforbud begrænser en persons mulighed for at råde over sine aktiver ved pantsætning, men har ikke karakter af en pantesikkerhed, og det er på den baggrund udvalgets opfattelse, at pantsætningsforbud ikke bør være omfattet af anmelderordningen.

#### *6.5.2.3.3. Særligt om anmelderordningens anvendelse på ejendomsforbehold*

Reglerne om ejendomsforbehold i lov nr. 398 af 13. juni 1990 om kreditaftaler giver – under forudsætning af overholdelse af visse gyldighedsbetingelser – mulighed for, at en kreditgiver kan få sikkerhed for et tilgodehavende i en solgt løsøregenstand. Sikkerheden består i, at kreditgiveren – såfremt køberen af genstanden misligholder sin betalingsforpligtelse – kan søge sig fyldestgjort for sit tilgodehavende ved at tage den solgte løsøregenstand tilbage.

Et ejendomsforbehold sikrer således – på samme måde som en panteret – en kreditors økonomiske krav mod en debitor, og giver kreditor en mulighed for at søge sig fyldestgjort for dette krav i det sikrede.

Det er Tinglysningsudvalgets opfattelse, at der er behov for, at en anmelderordning kan anvendes i forbindelse med tinglysning af ejendomsforbehold i motorkøretøjer. Det er endvidere udvalgets opfattelse, at der er en sådan lighed mellem panterrettigheder og ejendomsforbehold, at ejendomsforbehold bør være omfattet af en begrænset anmelderordning.

Udvalget har derfor udarbejdet udkast til en bestemmelse, hvorefter ejendomsforbehold, der skal tinglyses i bilbogen, er omfattet af den foreslåede anmelderordning. Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 83 (forslag til tinglysningslovens § 49 c, stk. 6).

#### *6.5.2.3.4. Særligt om kriterierne for at opnå autorisation som anmelder*

Som følge af, at en anmelder vil kunne handle med retsvirkning for en berettiget, uden at Tinglysningsretten kan efterprøve berettigelsen hertil, og med den virkning, at der ved fejl, der medfører tab, kan kræves erstatning fra statskassen, bør det efter Tinglysningsudvalgets opfattelse være en betingelse for at virke som anmelder, at man er i besiddelse af offentlig autorisation.

Udvalget har overvejet, hvorledes der bør foretages en afgrænsning af, hvem der kan meddeles autorisation, og om der bør opstilles særlige betingelser for at kunne blive autoriseret anmelder.

I betænkning nr. 1394/2000 blev der udarbejdet et forslag, der indebar, at enhver person eller ethvert selskab kunne opnå autorisation, såfremt en række opstillede kriterier blev opfyldt. Det var således bl.a. en forudsætning, at en ansøger om autorisation ikke var umyndig, havde anmeldt betalingsstandsning eller var under konkurs, ikke havde betydelig gæld til det offentlige eller var dømt for strafbart forhold, der indebar en nærliggende fare for misbrug af stillingen som autoriseret anmelder. Disse krav blev endvidere opstillet for direktører og bestyrelsesmedlemmer i selskaber, der måtte ansøge om autorisation.

Hertil kom krav om, at ansøgere skulle gøre det antageligt, at de pågældende ville kunne udøve virksomheden forsvarligt, og der skulle stilles betryggende sikkerhed for pengekrav, som måtte opstå som følge af virksomheden som anmelder.

Disse kriterier muliggjorde potentielt autorisation af en meget bred kreds af anmeldere.

Det er Tinglysningssudvalgets opfattelse, at afgrænsningen af den gruppe af personer og virksomheder, der skal kunne opnå autorisation, i stedet bør ske ved en positivliste, der nærmere definerer denne gruppe. En sådan afgrænsning kan foretages ved at bestemme, at kun virksomheder eller personer, der har opnået beskikkelse, godkendelse eller autorisation mv. efter anden lovgivning, vil kunne autoriseres som anmeldere.

Tinglysningssudvalget har på den baggrund udarbejdet forslag til en bestemmelse, hvorefter pengeinstitutter og realkreditinstitutter med tilladelse i henhold til lov om finansiel virksomhed, advokater med beskikkelse i henhold til retsplejeloven, ejendomsmæglere registreret i henhold til lov om omsætning af fast ejendom og landinspektører med beskikkelse i henhold til landinspektørloven kan opnå autorisation som anmeldere. Der foreslås endvidere en bestemmelse, der giver mulighed for at meddele autorisation til udenlandske personer og virksomheder, der her i landet udøver aktiviteter af den nævnte art i henhold til EF-traktatens regler om fri etableringsret og fri udveksling af tjenesteydelser.

Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 83 (forslag til tinglysningsslovens § 49 d).

Det bemærkes, at afgrænsningen er foretaget, så alle relevante aktørgrupper med behov for at kunne anmelde med autorisation er søgt medtaget.

Baggrunden for Tinglysningssudvalgets forslag om at opstille en sådan positivliste er, at den lovgivning, der regulerer ovenstående erhvervsområder, indeholder detaljerede betingelser for at opnå godkendelse, beskikkelse, autorisation mv. eller for at være medlem af direktion eller bestyrelse for en virksomhed med sådan godkendelse.

Det følger således af § 64 i lov om finansiel virksomhed, at det bl.a. er en forudsætning for at bestride hvervet som medlem af bestyrelsen eller direktionen i en finansiel virksomhed, at vedkommende person ikke er pålagt strafansvar for overtrædelse af straffeloven eller den finansielle lovgivning og denne overtrædelse indebærer risiko for, at hvervet eller stillingen ikke varetages på betryggende vis, at den pågældende ikke har anmeldt betalingsstandsning, er under konkurs, har indgivet begæring om

gældssanering, eller der er indledt forhandlinger om tvangsakkord, og ikke har udvist en sådan adfærd, at der er grund til at antage, at den pågældende ikke vil varetage hvervet eller stillingen på forsvarlig måde.

Det følger endvidere af bestemmelsen, at medlemmer af bestyrelsen og direktionen har pligt til at give Finanstilsynet oplysninger om de nævnte forhold.

Det følger af retsplejelovens § 119, at det er en forudsætning for at opnå beskikkelse som advokat, at en person er myndig og ikke er under værgemål efter værgemålslovens § 5 eller under samværgemål efter værgemålslovens § 7, samt at vedkommende ikke har anmeldt betalingsstandsning og ikke er under konkurs,

En person vil endvidere kunne nægtes beskikkelse, hvis vedkommende er dømt for strafbart forhold, der begrundet en nærliggende fare for misbrug af adgangen til at udøve advokatvirksomhed, eller har betydelig forfalden gæld til det offentlige, hvorved forstås beløb i størrelsesordenen 50.000 kr. eller derover.

Reglerne i § 25 i lov om omsætning af fast ejendom og § 1 i landinspektørloven indeholder tilsvarende eller lignende krav, som stilles i forbindelse med beskikkelse af advokater.

Det er således karakteristisk at de vandelskrav og krav vedrørende vedkommendes økonomi, der opstillet i de omtalte regelsæt, i det væsentligste er sammenfaldende med de generelle krav, som blev opstillet i betænkning nr. 1394/2000 for at opnå autorisation som anmelder.

Det er Tinglysningssudvalgets opfattelse, at det vil indebære unødigt arbejde for såvel ansøgeren om autorisation som for Tinglysningssretten, der skal meddele autorisationen, såfremt disse kriterier også blev opstillet som forudsætning for at opnå autorisation som anmelder. Udvalgets forslag om en positivliste er dermed i overensstemmelse med den opstillede målsætning om en ressourcebevidst løsning af opgaven.

Opstilling af en positivliste vil endvidere sikre, at denne kreds af anmeldere vil være undergivet offentligt tilsyn, hvilket er betryggende i lyset af de beføjelser, som tillægges anmeldere. Tinglysningssudvalget forudsætter herved, at det bliver muligt for Tinglysningssretten at få underretning herom, såfremt en person eller virksomhed fratages beskikkelsen eller godkendelsen mv.

Det er herefter Tinglysningssudvalgets opfattelse, at de kriterier, som i en tinglysningssmæssig sammenhæng har selvstændig betydning for ovennævnte erhvervsgrupper, er kriterierne om, at en ansøger om autorisation må gøre det antageligt, at den pågældende vil kunne udøve virksomheden forsvarligt, og at den pågældende stiller betryggende sikkerhed. Udvalget har derfor indarbejdet disse betingelser i lovudkastet. Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 83 (forslag til tinglysningsslovens § 49 d, stk. 4 og 5).

Det kan næppe udelukkes, at andre personer og virksomheder kan have interesse i at få autorisation som anmelder, herunder udenlandske virksomheder og personer.

Med henblik på at sikre, at sådanne også kan autoriseres, foreslår udvalget, at der i tinglysningssloven indsættes en bestemmelse, hvorefter andre virksomheder og personer kan meddeles autorisation som anmelder.

Det foreslås, at det skal være en forudsætning for autorisation i henhold til denne bestemmelse, at ansøgerne opfylder de samme vandelskrav og økonomiske krav, som følger af den lovgivning, der regulerer den virksomhed, der er omfattet af den foreslåede positivliste. Det skal således være en betingelse, at ansøgeren ikke er umyndig eller under værgemål, ikke har anmeldt betalingsstandsning eller er under konkurs, ikke har betydelig forfalden gæld til det offentlige og ikke er dømt for forhold, der begrundes en nærliggende fare for misbrug af stillingen som autoriseret anmelder. Opfyldelsen af disse krav vil i mangel på anden lovgivning herom skulle påses af Tinglysningssretten. Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 83 (forslag til tinglysningsslovens § 49 d, stk. 7).



Det kan i denne forbindelse oplyses, at Finans & Leasing, der er interesseorganisation for finansieringsselskaber, har rettet henvendelse til Tinglysningsudvalget. Finans & Leasing har i henvendelsen givet udtryk for, at en løsningsmodel for digital tinglysning bør udformes således, at den ikke forvrider eller indskrænker den konkurrence, der i dag findes på f.eks. bilfinansieringsområdet. Dette kan ske ved, at også organisationens medlemmer får mulighed for at opnå autorisation som anmelder.

Tinglysningsudvalget skal bemærke, at den foreslåede bestemmelse i Tinglysningslovens § 49 d, stk. 7, er formuleret, så den giver mulighed for, at finansieringsselskaber kan søge om autorisation som anmeldere efter denne bestemmelse.

Skulle det forekomme, at en autoriseret anmelder ikke lever op til den faglige standard, som må kræves, vil der være behov for at kunne tilbagekalde autorisationen som anmelder. Tinglysningsudvalget foreslår derfor, at godkendelsen skal kunne tilbagekaldes, hvis anmelderen overtræder vilkår for autorisationen, hvis der er særlig grund til at antage, at anmelderen ikke vil udføre sit hverv på forsvarlig måde, eller hvis den pågældende fratages sin godkendelse, beskikkelse mv. til at udøve den virksomhed, der er omtalt i positivlisten i § 49 c, stk. 2. Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 83 (forslag til tinglysningslovens § 49 e).

#### *6.5.2.3.5. Særligt om anmelderens erstatningsansvar*

##### *6.5.2.3.5.1. Gældende ret*

Tinglysningsmyndighederne er underlagt de almindelige ulovbestemte regler om statens erstatningsansvar for myndighedsfejl mv. Herudover indeholder tinglysningsloven i §§ 31, 32, 34 og 35 særlige regler om statens erstatningsansvar ved varetagelsen af tinglysningsopgaven.

Ifølge tinglysningslovens § 31 har en godtroende erhverver, der som følge af reglen i lovens § 27, 2. pkt., ikke erhverver ret over en ejendom, ret til erstatning for det herved opståede tab. Reglen hjemler med andre ord erstatning fra statskassen for tab i de tilfælde, hvor en erhverver mister en ellers tinglyst ret, fordi det tinglyste dokument

er ugyldigt som følge af en stærk indsigelse nævnt i tinglysningslovens § 27, 2. pkt. § 27, 2. pkt., omfatter indsigelser om, at et dokument er falsk eller forfalsket, at dets udstedelse retsstridig er fremkaldt ved personlig vold eller ved trussel om øjeblikkelig anvendelse af sådan, eller at udstederen var umyndig ved udstedelsen. Tinglysningslovens § 31 hjemler erstatning på objektivet grundlag.

Statens objektive ansvar i § 31 skal ses i lyset af den samfundsmæssige interesse i at have et enkelt og velfungerende system til omsætning og belåning af fast ejendom. Formålet med bestemmelsen er at sikre tingbogens positive troværdighed, således at den, der handler i tillid til en tinglyst ret, ikke lider tab i de tilfælde, hvor vedkommende ikke ekstingverer en indsigelse.

Det antages i almindelighed, at tab, der skyldes en aftales ugyldighed, alene erstattes med den såkaldt negative kontraktsinteresse, hvilket indebærer, at den skadelidte kan kræve at blive stillet økonomisk, som om aftalen ikke var indgået. For så vidt angår erstatning i henhold til tinglysningslovens § 31 er det imidlertid på baggrund af bestemmelsens ordlyd blevet antaget, at den erstatningssøgende kan kræve at blive stillet, som hvis han havde ekstingveret den indsigelse, der har ledt til dokumentets ugyldighed, jf. Hans Willumsen, *Tinglysningsloven med kommentarer* (1997), side 277-278. Det betyder, at skadelidte økonomisk stilles som om, dokumentet var gyldigt.

Tinglysningslovens § 32 drejer sig om statens objektive erstatningsansvar i tilfælde, hvor en rettighed viser sig stadig at bestå, selv om den af tinglysningsdommeren er slettet af tingbogen som åbenbart ophørt, jf. tinglysningslovens § 20. Staten ifalder også under visse betingelser ansvar efter § 32 over for den, der lider tab, fordi hans servitutret bliver begrænset efter bestemmelsen i tinglysningslovens § 22.

Begås der under tinglysningssekspektionen fejl ved tingbogsføringen eller ved gengivelsen af rettigheden i akten, eller forsømmer tinglysningskontoret at indføre en rettighed i tingbogen, har den forurettede krav på erstatning efter tinglysningslovens § 34, stk. 1, for det tab, han har lidt herved. En aftaleerhverver, der har erhvervet en rettighed over ejendommen i tillid til det fejlagtige indhold i tingbogen eller akten,

må – selv om han handlede i god tro – i nogle tilfælde tåle, at tingbogen efterfølgende berigtiges med den virkning, at han lider et tab. I så fald har erhververen krav på erstatning fra statskassen i medfør af § 34, stk. 1. For andre fejl i tingbogen og for fejl ved tinglysningspåtegningen er statskassen ansvarlig efter tinglysningslovens § 34, stk. 2.

Endelig indeholder tinglysningsloven i § 35, stk. 1, en regel om, at statskassen hæfter for fejl, dvs. forsætlige eller uagtsomme handlinger, som begås af tinglysningspersonalet. § 35 omfatter bl.a. situationer, hvor tinglysningsvæsenets tjenestemænd misbruger deres stillinger til at forfalske tinglysningspåtegninger.

Tinglysningslovens bestemmelser om erstatning suppleres af dansk rets almindelige ulovbestemte erstatningsbetingelser, herunder om kausalitet og adækvans samt om nedsættelse ved den skadelidtes egen skyld. For så vidt angår skadelidtes egen skyld antages det dog i almindelighed, at godtrobsbegrebet i tinglysningslovens § 5 lægges til grund, således at kun skadelidtes grove uagtsomme adfærd lægges ham til skade.

Den eksisterende tinglysningsordning har vist sig at være i stand til at opfange de fleste fejl og uregelmæssigheder. Det er således kun i ganske få tilfælde, at det har været aktuelt at udbetale erstatning.

Bevillingen til statens udgifter til erstatning for tab i forbindelse med tinglysningsekspeditioner er på ca. 2,4 mio. kr. om året. De faktiske udgifter var i 2002 ca. 1,1 mio. kr., i 2003 mindre end 500.000 kr., i 2004 ca. 1,7 mio. kr. og i 2005 ca. 340.000 kr. Erstatninger efter bestemmelsen i tinglysningslovens § 34 udgør langt den overvejende del af de udbetalte erstatningssummer, mens statens objektive ansvar efter lovens § 31 kun har ført til meget begrænsede udgifter.

#### *6.5.2.3.5.2. Udvalgets overvejelser*

##### *Anmelderens erstatningsansvar på grundlag af de gældende erstatningsregler*

Den foreslåede anmelderordning indebærer, at anmelderen – uden indsendelse af fuldmagt – digitalt underskriver og ekspederer digitale pantebreve til Tinglysningsret-

ten. Anmelderen skal i den forbindelse foretage en prøvelse af, at det digitale dokument hidrører fra den, der ifølge tingbogen er berettiget til at råde over den pågældende ret, at det digitale dokument er udstedt med hans samtykke, og at han har forpligtet sig som anført i det digitale dokument, jf. hertil lovudkastets § 1, nr. 83 (tinglysningslovens § 49 c, stk. 2).

Tinglysningsretten vil ikke efterprøve, om anmelderen rent faktisk har fuldmagt til en given disposition, eller om indholdet af et pantebrev svarer til det, som disponenten har forpligtet sig til. Det må derfor antages, at skadelidte typisk ikke vil kunne kræve erstatning af statskassen efter bestemmelserne i tinglysningslovens §§ 34 eller 35. Hertil gælder dog den undtagelse, at § 34 vil kunne finde anvendelse, hvis den fejlagtige gengivelse i tingbogen mv. kan tilskrives fejl i Tinglysningsrettens it-systemer. Endvidere kan skadelidte kræve erstatning, hvis betingelserne for at anvende erstatningsreglen i tinglysningslovens § 31 er opfyldt.

I forbindelse med varetagelsen af sine opgaver vil anmelderen – på samme måde som Tinglysningsrettens personale – kunne begå fejl. Sådanne fejl kan f.eks. bestå i helt at undlade at anmelde et pantebrev til tinglysning, anmelde et pantebrev med urigtig hovedstol eller rentesats, anmelde et falsk pantebrev uden viden herom osv.

En anmelder er – som alle andre – underlagt almindelige bestemmelser om erstatningsansvar i og uden for kontrakt. På den baggrund kan en anmelder drages til ansvar for tab, som er en følge af anmelderens fejl eller forsømmelser. Afhængigt af, om den, der lider tab, står i et kontraktsforhold til anmelderen eller ej, vil ansvarsgrundlaget være reglerne om erstatning henholdsvis i og uden for kontrakt.

Det må antages, at domstolene ved bedømmelsen af en anmelders adfærd vil tage udgangspunkt i, at anmelderen er underlagt et professionsansvar. Hans adfærd vil således blive bedømt ud fra en vurdering af, om han har udvist den omhu og faglige dygtighed, som man med rimelighed kan forlange af en person, der sædvanligvis udøver dette hverv. Der vil således være tale om en skærpet culpabedømmelse.

Med henblik på at klarlægge anmelderens forpligtelser foreslår udvalget, at der ind sættes en bestemmelse, som præciserer, at anmelderen er erstatningsansvarlig efter dansk rets almindelige regler over for den, der lider tab som følge af anmelderens virksomhed som anmelder. Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 83 (forslag til tinglysningenslovens 49 c, stk. 3).

I situationer, hvor anmelderen i enhver henseende har udvist den omhu og faglige dygtighed, som man med rette kan forvente af vedkommende, kan han ikke desto mindre foranledige en tinglysning, som bevirker, at en person lider et tab som følge af en fejlagtig tinglysning.

Dette kan eksempelvis ske i sager, hvor et falsk pantebrev anmeldes af en anmelder, selv om anmelderen har foretaget en så grundig kontrol af forholdene, som det kan forventes af ham. En godtroende erhverver, der i denne situation mister sin ret, fordi han ikke kan ekstingvere en indsigelse om falsk, jf. tinglysningenslovens § 27, 2. pkt., kan ikke efter gældende erstatningsretlige regler rette et krav mod anmelderen. Han kan derimod kræve erstatning fra staten i medfør af tinglysningenslovens § 31, da der påhviler staten et objektivi t ansvar over for godtroende erhververe, der som følge af reglen i § 27, 2. pkt., ikke erhverver en ret over en ejendom.

I det hele taget vil en person, der lider et tab, kunne vælge at rette et krav mod staten i de situationer, hvor betingelserne herfor i tinglysningenslovens § 31 er opfyldt – også i situationer, hvor anmelderen har udvist ansvarspådragende adfærd. Staten vil efter de gældende erstatningsretlige regler imidlertid alene have et regreskrav mod anmelderen i de tilfælde, hvor anmelderen har udvist ansvarspådragende adfærd.

Af hensyn til tingbogens troværdighed finder udvalget, at muligheden for at opnå erstatning fra staten på objektivi t grundlag efter bestemmelserne i tinglysningenslovens § 31 bør opretholdes – også selv om der i forbindelse med gennemførelsen af en anmelderordning kan opstå situationer, hvor staten skal erstatte tab, til trods for at Tinglysningensretten ikke har haft foretaget den sædvanlige prøvelse i forbindelse med tinglysningen. Da denne prøvelse nu foretages af anmelderen, har udvalget overvejet,

om staten bør have adgang til – på objektivt grundlag – at søge regres hos den anmelder, der har anmeldt dokumentet, som har givet anledning til tabet.

#### *Udvidelse af anmelderens erstatningsansvar*

Udvalget finder, at der, i det omfang private anmeldere overtager Tinglysningens opgaver, som udgangspunkt bør påhvile anmeldere det tilsvarende ansvar, som der i dag påhviler de offentlige tinglysningmyndigheder. Der bør således tilstræbes parallelitet mellem anmelderens opgavevaretagelse og ansvar.

For så vidt angår erstatningskrav omfattet af tinglysningens § 31 finder udvalget imidlertid, at staten bør stå som den primære garant for tingbogens troværdighed. Udvalget foreslår således ikke, at dette erstatningsansvar pålægges anmelderen direkte. Udvalget finder dog, at staten skal have mulighed for at søge regres hos den anmelder, der har anmeldt det dokument, som har givet anledning til tabet.

I betænkning nr. 1394/2000 om papirløs tinglysning blev det overvejet at pålægge anmeldere et erstatningsansvar i situationer omfattet af § 31, men på daværende tidspunkt blev der ikke fundet grundlag for at foreslå ændringer i den bestående ordning, jf. betænkningen, side 103. Der blev i den forbindelse bl.a. lagt vægt på, at en fastholdelse af den eksisterende ordning indebar en særdeles begrænset økonomisk risiko for statskassen. Dette skal ses i lyset af, at lovudkastet i betænkning nr. 1394/2000 alene omfattede ikkenegotiable panterrettigheder i fast ejendom med et realkredit- eller pengeinstitut som kreditor, og at sådanne panterrettigheder sjældent overdrages. Muligheden for at pålægge anmelderen et erstatningsansvar, der begrænser sig til statens regreskrav som følge af udbetalinger af erstatning i medfør af § 31, blev ikke selvstændigt overvejet i betænkning nr. 1394/2000.

Anmelderordningen, der foreslås her i betænkningen, omfatter alle dokumenter vedrørende panterrettigheder i fast ejendom, jf. lovudkastets § 1, nr. 83 (forslag til tinglysningens § 49 c, stk. 1).

I den sammenhæng bemærkes, at det i øvrigt i betænkningen foreslås, at sikringsakten ved overdragelser af tinglyste pantebrev fremover skal være tinglysning, jf. af-

snit 6.6.1. Med henblik på at sikre tingbogens troværdighed – også i relation til overdragelser af pantebreve – anbefaler udvalget, at statens erstatningsansvar efter § 31 udvides til også at omfatte overdragelser af tinglyste negotiable pantebreve, jf. lovudkastets § 1, nr. 44 (forslag til tinglysningslovens § 31). Udvalget foreslår desuden, at § 31 i tinglysningsloven skal finde anvendelse ved overdragelser af tinglyste negotiable pantebreve, der skal tinglyses i bilbogen, andelsboligbogen eller personbogen, jf. lovudkastets § 1, nr. 56, 69 og 78 (forslag til tinglysningslovens §§ 42 g, 42 m og 47), idet udvalget ikke finder, at der foreligger særlige grunde til at undtage disse overdragelser fra det objektive ansvar, som § 31 indebærer. Disse forhold bevirker en forøgelse af antallet af forhold, der er underlagt det objektive ansvar i tinglysningslovens § 31, og det må forventes, at en større del af overdragelserne af tinglyste negotiable pantebreve vil blive tinglyst af anmeldere.

På den baggrund finder **23 medlemmer af udvalget** – alle medlemmer bortset fra Michael Andersen – det ikke rimeligt, at staten skal bære risikoen for tab, som måtte opstå som følge af anmeldelser foretaget af autoriserede anmeldere, og disse medlemmer finder, at anmelderen bør hæfte på objektivet grundlag for de erstatningsudbetalinger, som staten foretager i henhold til tinglysningsloven § 31, hvis erstatningskravet er begrundet i forhold, som anmelderen skal påse. Denne risiko vil kunne afdækkes forsikringsmæssigt.

Disse medlemmer er opmærksomme på, at der herved reelt foretages en forskydning af det objektive ansvar fra at påhvile staten til at påhvile anmelderen. Dette ansvar kan i sagens natur ikke helt afværges ved grundigere kontrol mv. af det dokument, der anmeldes, idet ansvaret netop er objektivet. Det kunne derfor anføres, at det ikke er rimeligt at lade et sådant ansvar påhvile anmelderen, idet statskassen derved frigøres fra et ansvar, som man i det nuværende system ikke kan undgå. Når der imidlertid foreslås en sådan forskydning af ansvaret, hænger det sammen med det principielle synspunkt, at ansvaret må følge med opgaven. I det nuværende tinglysningsystem er det staten, der på grundlag af dokumentudsteders underskrift og vitterlighedsvidnernes erklæring vurderer, om dokumentet hidrører fra den berettigede, og – hvis det findes at være tilfældet – ved tinglysningsindestået for, at man kan indrette sig i tillid til dokumentets indhold. I det digitale tinglysningsystem vil det objektive ansvar

fortsat påhvile statskassen – uden mulighed for regres – i de tilfælde, hvor staten foretager vurderingen af, om dokumentet hidrører fra den berettigede, dvs. i de tilfælde, hvor dokumentet er forsynet med den pågældendes digitale signatur. I begge de nævnte tilfælde må staten tilrettelægge prøvelsen af dokumenterne på en sådan måde, at man kan leve med risikoen for et objektivt erstatningsansvar for tab som følge af misbrug af eventuelle svagheder i systemet. På samme måde må den autoriserede anmelder indrette sin kontrol og sine procedurer, så anmelder kan tåle at bære risikoen for tinglysning af falske dokumenter. Tinglysningsretten vil her ikke have nogen som helst mulighed for at imødegå det objektive ansvar, idet den relevante del af prøvelsen ikke vil ligge hos retten.

Det objektive ansvar bør efter disse medlemmers opfattelse reelt påhvile den, der er nærmest til at forebygge fejlen, også selv om der ikke konkret er noget at bebrejde den pågældende.

Disse medlemmer lægger endvidere vægt på, at indførelsen af en adgang for staten til på objektivt grundlag at søge regres hos anmeldere i processuel henseende vil føre til det mest enkle og hensigtsmæssige system. Således vil langstrakte tvister om, hvorvidt anmelderen har begået fejl eller forsømmelser, kunne undgås. Dette skal ses i lyset af, at en del tab formentlig vil kunne tilskrives systematiske fejl hos anmelderen – eksempelvis fordi interne kontrolprocedurer hos anmelderen er utilstrækkelige – og at påvisningen af sådanne fejl kan kræve omfangsrig bevisførelse.

Disse medlemmer bemærker i øvrigt, at den foreslåede bestemmelse vil indebære, at en anmelder, der udsteder og anmelder et pantebrev med sig selv som pantekreditor, eller som senere erhverver et pantebrev, han selv har anmeldt, og som lider tab som følge af en stærk indsigelse mod pantebrevet, ikke vil kunne rette et krav mod staten i medfør af tinglysningslovens § 31. Det skyldes, at staten i denne situation umiddelbart vil kunne gøre et regreskrav gældende mod anmelderen. Dette er blot en umiddelbar konsekvens af det objektive regresansvar for anmelder, men en adgang for anmelder til at få dækket et tab i den nævnte situation, ville i øvrigt ikke efter disse medlemmers opfattelse være rimelig.



**1 medlem af udvalget** – Michael Andersen – bemærker, at statens ansvar efter tinglysningslovens § 31 er begrundet i en generel samfundsmæssig interesse i et troværdigt tinglysningsystem. Dette medlem finder ikke, at der er saglige begrundelser for at pålægge en autoriseret anmelder et hæftelsesansvar efter tinglysningslovens § 31 i de tilfælde, hvor en fejl skyldes et hændeligt forhold. Medlemmet finder således ikke, at staten skal have mulighed for på objektivt grundlag at søge regres hos en anmelder, og anbefaler, at anmelderen kun skal hæfte i de tilfælde, hvor anmelderen ikke kan bevise, at han ikke har begået fejl eller forsømmelser (culpaansvar med omvendt bevisbyrde).

Dette medlem bemærker, at der ikke er grundlag for at hævde, at en del tab antageligt vil kunne tilskrives systematiske fejl hos anmelderen. De grupper, der kan virke som anmeldere, baserer allerede i dag i vid udstrækning deres sagsbehandling på digitale systemer og har mange års erfaring i digital sagsbehandling og digitale systemer. Medlemmet finder det tværtimod mest sandsynligt, at de fejl der vil opstå, vil skyldes konkrete fejl hos konkrete personer. Det bemærkes endvidere, at processuelle hensyn må afvejes mod andre hensyn, herunder navnlig anmelderens retssikkerhed og meromkostningerne ved, at anmelderen skal tegne en forsikring, der omfatter et objektivt ansvar. Efter dette medlems vurdering kan de processuelle hensyn varetages ved at pålægge anmeldere et præsumptionsansvar. Meromkostningerne ved en forsikring, der skal dække et objektivt ansvar, bevirker efter dette medlems opfattelse en forskydning af en udgift, som staten afholder i det eksisterende tinglysningsystem, over på anmelderne og i sidste ende de almindelige borgere.

Medlemmet bemærker, at en skadelidt sædvanligvis ikke afskæres fra at få dækket et tab, hvis vedkommende ikke har udvist egen skyld. Der er ikke grundlag for, at dette særligt skal gælde anmeldere, der f.eks. rammes af en indsigelse om falsk, som anmelderen ikke har kunnet opdage ved den skærpede agtpågivenhed og undersøgelsespligt, der påhviler anmelderen.

Der henvises i øvrigt til lovudkastets § 1, nr. 83 (forslag til tinglysningslovens 49 c, stk. 4).

#### 6.5.2.3.6. Særligt om kravet om sikkerhedsstillelse

Som beskrevet i afsnit 6.5.2.3.4 foreslår udvalget, at der indføres en ny § 49 d, stk. 5, i tinglysningsloven (lovudkastets § 1, nr. 83), hvorved der opstilles et krav om, at ansøgere om autorisation skal stille betryggende sikkerhed for pengekrav, som måtte opstå som følge af virksomheden som anmelder.

Udvalget foreslår endvidere, at der gives justitsministeren hjemmel til at fastsætte regler om bl.a. sikkerhedsstillelsens størrelse og art samt dens tidsmæssige udstrækning. Det skal i den forbindelse kunne fastsættes som et vilkår for en autorisation, at autorisationsindehaveren på begæring dokumenterer, at sikkerhedsstillelsen er i kraft. Desuden bør det fastsættes, at justitsministeren kan bestemme, at en ansøger helt eller delvist kan opfylde kravet om betryggende sikkerhed ved at opfylde krav, der stilles i anden lovgivning. Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 83 (forslag til tinglysningslovens § 49 d, stk. 5 og 6).

Opstilling af krav om sikkerhedsstillelse i forbindelse med meddelelse af autorisation vil indebære en nyskabelse i tinglysningsmæssig sammenhæng. Baggrunden for forslaget om betryggende sikkerhedsstillelse er, at den foreslåede anmelderordning indebærer, at de autoriserede anmeldere tillægges en række kontrolopgaver, som i dag varetages af tinglysningsdommeren. En skadelidt, der i dag udsættes for tab som følge af fejl i tingbogen, vil have krav på erstatning fra statskassen og således have sikkerhed for at få dækket det lidte tab.

For at overførelsen af kontrolopgaver fra tinglysningsdommeren til anmelderne ikke i væsentligt grad skal forringe skadelidtes mulighed for at få sit tab dækket, er der behov for, at autorisation som anmelder gøres betinget af, at ansøgeren stiller betryggende sikkerhed for, at vedkommende kan bære det økonomiske ansvar, som virksomheden som anmelder indebærer.

Sikkerhedsstillelsen skal for det første sikre dækning for erstatningskrav, der kan gøres gældende på baggrund af dansk rets almindelige regler, jf. lovudkastets § 1, nr. 83 (forslag til tinglysningslovens § 49 c, stk. 3). **23 medlemmer af udvalget** – alle med-

lemmer bortset fra Michael Andersen – finder, at sikkerhedsstillelsen for det andet skal sikre, at staten kan opnå dækning for krav, der måtte opstå som følge af det objektive regresansvar, der foreslås indført ved lovudkastets § 1, nr. 83 (forslag til tinglysningens § 49 c, stk. 4).

Kravet om sikkerhedsstillelse angår kun krav, der opstår som følge af, at anmelderen har *handlet som anmelder*. Sikkerhedsstillelsen skal eksempelvis ikke dække ansvaret for fejlagtig juridisk rådgivning i forbindelse med en anmeldelse. Endvidere skal sikkerhedsstillelsen kun dække krav, der opstår, når anmelderen rent faktisk *har foretaget en anmeldelse*. Erstatningskrav som følge af, at en anmelder ved en forglemmelse undlader at foretage en anmeldelse til tinglysning, er således ikke omfattet af kravet om særlig sikkerhedsstillelse.

Der kan ikke gives en udtømmende opremsning af de erstatningskrav, som er omfattet af kravet om sikkerhedsstillelse. Visse typetilfælde kan dog nævnes. Eksempelvis vil en fejlagtig angivelse af hovedstol og rentesats kunne udløse erstatningskrav omfattet af kravet til sikkerhedsstillelse. Situationen kan sammenlignes med, at tinglysningskontoret i det nuværende system angiver indholdet af et fysisk pantebrev fejlagtigt ved registrering af dokumentet i tingbogen, og ikke med at dokumentet har fået et forkert indhold, inden det underskrives af den berettigede og sendes til tinglysning. Manglende overholdelse af den kontrolforpligtelse, der beskrives i lovudkastets § 1, nr. 83 (forslag til tinglysningslovens § 49 c, stk. 2), vil ligeledes kunne udløse et erstatningskrav omfattet af kravet til sikkerhedsstillelse. Som nævnt ovenfor omfatter kravet om sikkerhedsstillelse desuden statens regreskrav som følge af, at staten har udbetalt erstatning i medfør af tinglysningslovens § 31 i anledning af et dokument, der er anmeldt til tinglysning af den pågældende anmelder.

På baggrund af erfaringerne med statens udbetaling af erstatning, jf. afsnit 6.5.2.3.5.1, må det forventes, at erstatningskrav, der skyldes anmelderens fejl og forsømmelser, vil komme til at udgøre hovedparten af erstatningskravene.

Ved fastlæggelsen af de nærmere regler om sikkerhedsstillelse, må der dels foretages en vurdering af, hvilke tab der må forventes at ville kunne forekomme, dels klarlæg-

ges, hvilke krav om sikkerhedsstillelse mv. de relevante erhvervsgrupper i forvejen er underlagt.

Lovgivningen, der regulerer forholdene for de grupper, som kan blive anmeldere, indeholder således allerede visse regler om sikkerhedsstillelse, krav om forsikringsdækning af tab mv.

*Ejendomsmæglere, advokater og landinspektører* er underlagt en række krav om forsikringspligt mv.

Det er en betingelse for udøvelse af virksomhed som *ejendomsformidler*, at der foreligger behørig sikkerhed for opfyldelsen af ethvert pengekrav, som en forbruger måtte få mod vedkommende i anledning af dennes virksomhed som ejendomsformidler, jf. § 8, stk. 3, i lov om omsætning af fast ejendom. De nærmere regler om denne sikkerhedsstillelse findes i bekendtgørelse nr. 617 af 19. august 1998 om ejendomsformidlers sikkerhedsstillelse og behandling af betroede midler.

I henhold til bekendtgørelsens § 1, stk. 1, er det en betingelse for udøvelse af virksomhed som ejendomsformidler, at der forligger en erklæring (garanti) fra en tredjemand (garantistiller) om, at vedkommende som selvskyldner indestår for opfyldelsen af ethvert pengekrav, som en forbruger måtte få mod vedkommende ejendomsformidler i anledning af dennes virksomhed som ejendomsformidler. Garantien kan begrænses beløbsmæssigt, således at samtlige krav vedrørende hvert enkelt år af garantiperioden kun dækkes med et vist beløb, der som udgangspunkt skal være mindst 2,5 mio. kr. per registreret ejendomsmægler beskæftiget med ejendomsformidling i vedkommende virksomhed, jf. § 4, stk. 1. Garantien kan opdeles således, at krav på betaling af betroede midler dækkes af en separat garanti. Foretages en opdeling af garantien, skal den separate garanti for betroede midler være på mindst 2 mio. kr. Garantien kan begrænses tidsmæssigt, således at den kun dækker krav, der rejses over for garantistilleren senest 5 år efter, at formidleren har afsluttet det opdrag, som udløser kravet, jf. § 5, stk. 1.

Endvidere fremgår det af § 8, stk. 1, i bekendtgørelsen, at det er en betingelse for udøvelse af virksomhed som ejendomsformidler, at der foreligger en erklæring fra et forsikringsselskab om, at vedkommende ejendomsformidler er dækket af en ansvarsforsikring. Det er blevet oplyst for udvalget, at forsikringsselskabet AIG Europe i dag ansvarsforsikrer og stiller garanti for alle Dansk Ejendomsmæglerforenings medlemmer. Forsikringssummen for denne forsikring udgør 5 mio. kr. pr. forsikringsbegivenhed. Dansk Ejendomsmæglerforening omfatter 92 pct. af alle registrerede ejendomsmæglere.

Det fremgår af § 127 i retsplejeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 910 af 27. september 2005 med senere ændringer, at Advokatsamfundet skal udarbejde regler om *advokaters* pligter med hensyn til sikkerhed mod økonomisk ansvar. Justitsministeren godkender Det Danske Advokatsamfunds vedtægt, jf. retsplejelovens §§ 127 og 143, stk. 4.

I henhold til § 44, stk. 1, i vedtægt for Det Danske Advokatsamfund – som er godkendt ved bekendtgørelse nr. 721 af 26. august 2002 – skal ethvert medlem, der udøver advokatvirksomhed som selvstændig eller ansat advokat tegne en ansvarsforsikring. Forsikringssummen, der indeksreguleres, skulle med virkning fra den 1. januar 1996 udgøre et grundbeløb på mindst 1,1 mio. kr. Advokatsamfundet har i 2005 vedtaget en ændring af § 44, stk. 1, der forventes at træde i kraft den 1. januar 2007. Ændringen indebærer bl.a., at forsikringssummen skal andrage mindst 2,5 mio. kr., samt at forsikringen skal dække i mindst 5 år efter ophør af beskikkelsen som advokat.

Desuden administrerer Det Danske Advokatsamfund en særlig erstatningsfond, jf. nærmere §§ 45-50 i vedtægten, der bl.a. har til formål at dække tab, som er lidt ved en advokats eller dennes personales fejl, forsømmelse eller andet ansvarspådragende forhold, når tabet ikke er dækket af advokatens ansvarsforsikring.

*Landinspektørers* forhold er reguleret ved lov om landinspektørvirksomhed, jf. lovbekendtgørelse nr. 763 af 6. oktober 1999. Folketinget vedtog den 15. december 2005 en lov om ændring af lov om landinspektørvirksomhed, jf. lov nr. 1405 af 21. december 2005, som bl.a. indebærer, at det er en betingelse for udførelsen af matrikulære

arbejder og andre arbejder, som landsinspektører efter lovgivningen har eneret på at udføre, at den praktiserende landinspektør er forsikret mod erstatningskrav, som måtte følge af udførelsen af matrikulære arbejder eller anden landinspektørvirksomhed, jf. § 4 c, stk. 1, som affattet ved lovforslagets § 1, nr. 4.

Miljøministeren fastsætter nærmere regler om ansvarsforsikringen, herunder om forsikringens omfang, art og dens tidsmæssige udstrækning, jf. § 4 c, stk. 2, som affattet ved lovforslagets § 1, nr. 4. Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at forsikringssummen tænkes fastsat med udgangspunkt i et beløb på 3,5 mio. kr. per enkelt-skade. Lovændringen træder i kraft den 1. april 2006. Landinspektørernes gensidige Erhvervsansvarsforsikring ansvarsforsikrer 90-95 pct. af de praktiserende landinspektører.

For så vidt angår disse tre erhvervsgrupper er det udvalgets umiddelbare opfattelse, at der kan være behov for at stille krav om supplerende sikkerhedsstillelse, der i praksis vil kunne imødekommes ved en udvidelse af de pågældendes forsikringer og garanti-stillelser.

Med henblik på at tilpasse behovet for sikkerhedsstillelse til forskellige erhvervsdrivendes faktiske virke finder udvalget, at der bør indføres differentierede krav til sikkerhedsstillelsen, således at kravet relateres til autorisationens omfang. Endvidere finder udvalget, at der ved fastlæggelsen af de nærmere krav til sikkerhedsstillelse, herunder ved fastlæggelsen af autorisationernes omfang, bør tages hensyn til de pågældende erhvervsdrivendes eksisterende forsikringsordninger. På den baggrund – og ud fra en vurdering af den nuværende situation på boligmarkedet – er det udvalgets umiddelbare vurdering, at der i hvert fald er behov for fem typer af autorisationer. Således bør der kunne meddeles autorisation til at anmelde pantebreve på maksimalt henholdsvis 2,5 mio., 3,5 mio., 5 mio., 10 mio. og 50 mio. kr. Der bør stilles sikkerhed i form af en forsikring for det objektive ansvar og erstatningsansvar pådraget ved uagtsomhed. For forsætlige forhold bør der stilles en garanti. Den samlede årlige forsikringssum for de tre typer af autorisationer bør være mindst henholdsvis 2,5 mio., 3,5 mio., 5 mio., 10 mio. og 15 mio. kr. Der bør stilles garanti for tilsvarende beløb.

For så vidt angår forsikringen, bør der indføres regler om genopretning af forsikringssummen, hvis der udbetales af summen inden for forsikringsåret. Muligheden for genopretning anvendes allerede på advokatområdet. Genopretning finder konkret sted ved, at der efter en skadesanmeldelse betales en tillægspræmie til forsikringsselskabet for at genoprette den samlede årlige forsikringssum. Genopretning sikrer, at den betryggende sikkerhed ikke reelt forsvinder efter anmeldelsen af en større skade i begyndelsen af forsikringsåret. Et krav om genopretning af forsikringssummen vil – som alternativ til en generel forhøjelse af forsikringssummen – indebære, at forsikringstager ikke vedvarende belastes af en højere forsikringspræmie, men kun skal betale en tillægspræmie, hvis der konkret måtte være behov for at genoprette den årlige forsikringssum.

Der skal i øvrigt være mulighed for, at en erhvervsgruppe eller brancheorganisation etablerer en kollektiv forsikringsordning.

Det bemærkes i øvrigt, at autorisationer tildeles personligt, og at de ovenfor nævnte krav, herunder til forsikringssummer, derfor ligeledes udgør krav til den individuelle forsikringsdækning.

Hvad angår sikkerhedsstillelsens tidsmæssige udstrækning, finder udvalget, at sikkerhedsstillelsen som udgangspunkt bør dække eventuelle erstatningskrav, indtil disse forældes. Forældelse indtræder efter gældende ret senest 20 år, efter tinglysningen har fundet sted, jf. afsnit 6.5.2.3.7. I forbindelse med at en anmelder ophører med at virke som anmelder, f.eks. som følge af konkurs eller dødsfald, vil en 10-årig afløbsdækning dog være tilstrækkelig.

Forsikring & Pension har skønnet, at den ovenfor skitserede forsikringsordning giver en rimelig sikkerhed for, at de fleste erstatningskrav vil kunne imødekommes. Dette er bl.a. skønnet på baggrund af de erstatningsudbetalinger, som staten i dag udbetaler i medfør af tinglysningslovens erstatningsregler.

Henholdsvis advokater, landinspektører og ejendomsmæglere vil – for så vidt angår forsikringssummen – med deres eksisterende forsikringsordninger umiddelbart kunne

imødekomme kravene, der stilles for at kunne opnå autorisation til at anmelde pantebreve på op til henholdsvis 2,5 mio., 3,5 mio. og 5 mio. kr. De vil eventuelt skulle foretage udvidelser af deres eksisterende dækning i relation til dækningsomfang, garantistillelse og afløbsdækning. Forsikring & Pension har uformelt skønnet, at – i det omfang forsikringssummen ikke skal forhøjes – vil de påkrævede udvidelser for advokater og ejendomsmæglere formentlig kun udløse mindre forhøjelser af de eksisterende udgifter til forsikringsdækning og garantistillelse. For så vidt angår landinspektører, har udvalgets medlem fra Praktiserende Landinspektørers Forening oplyst, at det vil være uproblematisk at tilpasse den eksisterende forsikringsordning med henblik på at imødekomme de krav, der stilles.

Fastlæggelsen af de mere detaljerede krav til forsikringsdækning og garantistillelse, herunder eksempelvis regler om selvrisiko, bør i øvrigt ske i samråd med de relevante brancheorganisationer.

Udvalget har overvejet, om *pengeinstitutter* og *realkreditinstitutter* vil kunne opfylde kravet om betryggende sikkerhedsstillelse ved at opfylde de krav, der stilles til deres virksomhed i anden lovgivning, således at de helt undtages fra kravet om forsikringsdækning eller garantistillelse, jf. den foreslåede § 49 d, stk. 5, sidste pkt.

Udvalget har således overvejet, om pengeinstitutter og realkreditinstitutter vil kunne forventes at have tilstrækkelig økonomisk soliditet til at kunne imødekomme eventuelle erstatningskrav, såfremt de overholder de krav til deres virksomhed, der stilles i lov om finansiel virksomhed samt – for realkreditinstitutters vedkommende – lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv.

Disse regler indebærer bl.a., at basiskapitalen i pengeinstitutter og realkreditinstitutter mindst skal udgøre 8 pct. af de risikovægtede poster (solvenskravet) og 5 mio. euro (minimumskapitalkravet), jf. § 124, stk. 1, i lov om finansiel virksomhed. For så vidt angår minimumskapitalkravet gælder dog lempeligere regler for visse mindre pengeinstitutter, jf. § 124, stk. 2. Operationelle risici, herunder ansvarsrisikoen som autoriseret anmelder, vil fra 2007, når de nye Basel-II regler træder i kraft, indgå som et blandt mange risikoforhold ved fastlæggelsen af solvenskravet.



Finanstilsynet fører tilsyn med pengeinstitutter og realkreditinstitutter, herunder med, at de overholder det ovennævnte solvenskrav, jf. § 344, stk. 1, i lov om finansiel virksomhed.

For så vidt angår spørgsmålet, om pengeinstitutter og realkreditinstitutter bør undtages fra forsikringspligten, kan det på den ene side – og imod en sådan undtagelse – anføres, at kravet om basiskapital i lov om finansiel virksomhed ikke sikrer, at et beløb ”øremærkes” til dækning af erstatningskrav, der måtte opstå som følge af aktiviteten som anmelder. Endvidere kan det anføres, at Finanstilsynet ikke vil skulle føre et specifikt tilsyn med virksomhedernes virke som anmeldere, idet Finanstilsynets tilsyn som udgangspunkt alene er et tilsyn med, at den lovgivning, som hører under Finanstilsynets område, overholdes. På den anden side kan det anføres, at overholdelsen af de krav, der følger af lov om finansiel virksomhed, herunder solvenskravet, indebærer, at pengeinstitutter og realkreditinstitutters kapitalberedskab altid vil give en væsentlig sikkerhed for, at eventuelle erstatningskrav vil kunne imødekommes. Det bør i den sammenhæng fremhæves, at Finanstilsynet generelt fører tilsyn med, at pengeinstitutter og realkreditinstitutter løbende overholder solvenskravet i lov om finansiel virksomhed, og i det omfang en operationel risiko, herunder ansvarsrisikoen som autoriseret anmelder, konkret giver anledning til særlige bekymringer, kan Finanstilsynet vælge at rette sit tilsyn mod denne aktivitet.

På den baggrund finder **23 medlemmer af udvalget** – alle medlemmer bortset fra Michael Andersen – at pengeinstitutter og realkreditinstitutter vil kunne undtages fra krav om forsikringsdækning og garantistillelse.

Udvalget har overvejet, om der i forhold til pengeinstitutter og realkreditinstitutter bør stilles krav om en form for afløbsdækning, der skal dække i en periode efter konkurs eller anden årsag til ophør af virksomheden som anmelder. Realkreditinstitutter og pengeinstitutter går sjældent konkurs. Hvis et realkreditinstitut eller pengeinstitut nærmer sig en krisesituation, vil det typisk komme under skærpet overvågning af Finanstilsynet. Hvis krisen udvikler sig, vil den øvrige finansielle sektor – med henblik på at sikre generel økonomisk stabilitet – have en interesse i, at instituttet afvikles ved

overdragelse af dets forpligtelser til et andet institut. På den baggrund finder **23 medlemmer af udvalget** – alle medlemmer bortset fra Michael Andersen – det ikke umiddelbart nødvendigt at anbefale, at der for pengeinstitutter og realkreditinstitutter stilles krav om afløbsdækning.

**1 medlem af udvalget** – Michael Andersen – påpeger, at manglende forsikringskrav til pengeinstitutter og realkreditinstitutter vil bevirke en konkurrenceforvridning i forhold til andre anmeldere. Dette vil særligt have betydning i forhold til mindre pengeinstitutter. Dette medlem vil ud fra et hensyn til lige konkurrencevilkår derfor anbefale, at der stilles de samme forsikringskrav for alle anmeldere.

#### *6.5.2.3.7. Særligt om forældelse af erstatningskrav*

##### *6.5.2.3.7.1. Gældende ret*

Erstatningskrav mod staten i anledning af tab som følge af fejl i forbindelse med tinglysning – herunder erstatningskrav, der følger af tinglysningslovens regler – forældes efter 5 år, jf. § 1, nr. 5, i forældelsesloven fra 1908.

Forældelsesfristen regnes efter § 2, 1. pkt., fra det tidspunkt, da fordringen af fordringshaveren kan kræves betalt. Såfremt fordringshaveren har været i utilregnelig uvidenhed om sit krav, regnes fristen imidlertid først fra det tidspunkt, da fordringshaveren blev eller burde være blevet bekendt med kravet, jf. § 3.

Udgangspunktet er således, at forfaldstidspunktet er afgørende for, hvornår forældelsesfristen begynder at løbe. I praksis er det antaget, at for så vidt angår myndighedsansvar regnes forældelsesfristen fra det tidspunkt, hvor myndighedsafgørelsen får den skadelige følge, som begrundes erstatningskravet, jf. Bo von Eyben, Forældelse (I), s. 391. Skadens indtræden er i tinglysningsmæssig henseende det tidspunkt, hvor et tab realiseres som følge af den fejlagtige tinglysning.

På grund af suspensionsreglen i § 3 er det ofte af mindre betydning at fastsætte det nøjagtige forfaldstidspunkt, idet begyndelsestidspunktet for forældelsen suspenderes

indtil skadelidte bliver bekendt med eller burde være blevet bekendt med kravet. Tidspunktet for et tabs indtræden og skadelidtes kendskab hertil vil ofte være sammenfaldende. § 3 kan dog have selvstændig betydning, hvor der er tale om ukendskab til andre omstændigheder end tabets indtræden.

Det følger i øvrigt af 1908-lovens § 4, at 20 års fristen i DL 5-14-4 gælder ved siden af lovens regler. Dette indebærer, at den 5-årige forældelsesfrist suppleres af en absolut 20 års frist. Denne frist regnes fra kravets stiftelsestidspunkt, hvilket ved erstatningskrav i forbindelse med tinglysning som udgangspunkt vil være tidspunktet for den fejlagtige tinglysning, jf. hertil Vestre Landsrets afgørelse gengivet i FED 1997.644 V.

I de fleste tilfælde vil krav på erstatning som følge af fejl i tingbogen således forældes – uanset suspensionsreglen i forældelseslovens § 3 – senest 20 år efter den fejlagtige tinglysning.

For så vidt angår statens regreskrav i situationer, hvor en fejl helt eller delvist skyldes tredjemand, må det antages, at der er tale om et ”afledet” krav, og at staten ud fra et indtrædelsessynspunkt alene kan gøre sit krav gældende inden for rammerne af det krav, som skadelidte ellers ville have haft mod den erstatningsansvarlige, jf. nærmere Bo von Eyben, Forældelse (I), s. 416f og betænkning nr. 1460/2005 om revision af forældelseslovgivningen, s. 246f. Såfremt skadelidtes krav mod tredjemand er forældet, vil statens krav mod den pågældende således også være forældet.

I det omfang tredjemand har begået et strafbart forhold, gør særlige forældelsesregler sig gældende, idet 1908-lovens 5-årige forældelsesfrist ikke gælder for krav på erstatning uden for kontraktforhold, der er bevirket ved en forbrydelse, for hvilken der under en offentlig straffesag pålægges straf, jf. lovens § 1, stk. 1, nr. 5.

Efter § 16 i ikrafttrædelsesloven til straffeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 608 af 6. september 1986 med senere ændringer, forældes krav på erstatning eller anden godtgørelse for skade forvoldt ved strafbar handling efter 20 år, for så vidt der ikke i lovgivningen er hjemlet en kortere forældelsesfrist. Fristen regnes fra det tidspunkt, hvor

skadelidte har fået et sådant kendskab til kravet, at den pågældende bliver i stand til at gøre det gældende.

Fristen efter ikrafttrædelseslovens § 16 regnes – i modsætning til den 20-årige frist efter Danske Lov 5-14-4 – således først fra kundskabstidspunktet, og fristen efter ikrafttrædelsesloven begynder ikke som den 5-årige frist efter 1908-loven at løbe allerede på det tidspunkt, hvor fordringshaveren burde have haft kendskab til kravet mv.

Det er en betingelse for, at kravet falder uden for 1908-loven og dermed ind under den lange frist i ikrafttrædelsesloven, at der er gennemført en offentlig straffesag, hvorunder skyldneren rent faktisk pålægges straf for det forhold, som udløser erstatningskravet. Er dette ikke tilfældet, finder 1908-loven og ikke ikrafttrædelseslovens § 16 anvendelse, jf. Ugeskrift for Retsvæsen 1993.533 V.

Det er herudover en betingelse for anvendelse af den lange frist, at der er tale om en ”forbrydelse”, dvs. et forhold af en vis alvorligere karakter, idet ikke enhver strafbelagt overtrædelse bringer kravet uden for 1908-loven.

I det omfang den skadelidtes direkte krav mod tredjemand forældes efter § 16 i ikrafttrædelsesloven, vil også statens ”afledede” regreskrav forældes efter § 16.

#### *6.5.2.3.7.2. Udvalgets overvejelser*

Som anført i afsnit 6.5.2.3.5.2. foreslår et flertal af udvalgets medlemmer, at der indsættes en bestemmelse, hvorefter staten – på objektivet grundlag – kan kræve, at anmelderen dækker statens erstatningsudbetalinger efter tinglysningslovens § 31, hvis dokumentet, der har givet anledning til tab, er anmeldt af den pågældende anmelder, jf. lovudkastets § 1, nr. 83 (forslag til tinglysningslovens § 49 c, stk. 4). Anmelderen kan desuden ifalde erstatningsansvar på baggrund af dansk rets almindelige erstatningsregler om professionsansvar, jf. lovudkastets § 1, nr. 83 (forslag til tinglysningslovens § 49 c, stk. 3) og afsnit 6.5.2.3.5.2.

Forældelsen af erstatningskrav mod anmelderen vil følge de samme principper, som gælder for erstatningskrav mod staten, jf. ovenstående afsnit. Således vil der gælde en kort 5-årig forældelsesfrist, som løber fra tabets opståen, og som kan suspenderes ved utilregnelig uvidenhed om kravet. Desuden vil der gælde en absolut 20-årig forældelsesfrist, som i de fleste tilfælde vil løbe fra den fejlagtige tinglysning.

For så vidt angår statens regreskrav mod anmelderen vil det tilsvarende gælde, som gælder med hensyn til statens regreskrav mod tredjemand i almindelighed. Således vil staten ud fra et indtrædelsessynspunkt alene kunne gøre sit krav gældende inden for rammerne af det krav, som skadelidte ellers ville have haft mod anmelderen. Dog vil særlige forældelsesregler gælde, såfremt anmelderen gør sig skyldig i et strafbart forhold. Der henvises til afsnittet ovenfor.

Udvalget har overvejet, om der tildeles staten en tillægsfrist, således at statens regreskrav mod en anmelder – i tilfælde, hvor kravet først gøres gældende over for staten kort før forældelsesfristens udløb – ikke bortfalder som følge af forældelse, inden staten har haft en reel mulighed for at gennemføre et sådant krav. Udvalget finder imidlertid, at muligheden for, at staten lider tab af betydning i sådanne situationer, er så begrænset, at der ikke kan anføres et behov for at fravige de almindelige forældelsesregler.

Endelig finder udvalget anledning til at udtale, at i det omfang der på baggrund af betænkning nr. 1460/2005 om revision af forældelseslovgivningen indføres en kortere absolut forældelsesfrist end den gældende på 20 år, bør der – af hensyn til tingbogens troværdighed – indføres en særregel i tinglysningsloven, der sikrer, at den absolute forældelsesfrist på 20 år – for såvel krav mod staten som krav mod anmelderen – består. Herudover finder udvalget ikke, at der i forhold til lovudkastet i betænkningen, er behov for yderligere særlige forældelsesregler på tinglysningslovens område.

#### *6.5.2.3.8. Generel anmelderordning*

Udvalget har i endvidere overvejet, om en anmelderordning burde udformes helt generelt og således omfatte alle rettighedstyper, herunder adkomster og byrder. En ge-

nerel anmelderordning ville muliggøre, at en sag om dispositioner over fast ejendom tinglysningsmæssigt kunne gennemføres helt papirløst i alle tilfælde.

En sådan anmelderordning ville indebære, at autoriserede anmeldere blev forsynet med lovbestemt legitimation til at råde over alle rettigheder i relation til en given ejendom.

**22 medlemmer af udvalget** – alle medlemmer bortset fra Michael Andersen og Henrik Høpner – finder, at der ikke er det samme behov for en anmelderordning, der omfatter adkomster og byrder. Dette skyldes, at tinglysning af adkomst og byrder oftest ikke tidsmæssigt er så presserende som tinglysning af panterrettigheder. Der vil som regel være god tid for en sælger – og eventuelt en køber – af en fast ejendom til at indsende den eller de nødvendige fuldmagter, inden der bliver behov for at anmelde rettigheder til tinglysning.

Der er endvidere efter disse medlemmers opfattelse grund til væsentlige betænkeligheder i relation til en sådan helt generel ordning.

Ordnningen indebærer således – på samme måde som en begrænset anmelderordning – at Tinglysningsretten ikke kan efterprøve, om anmelderen er forsynet med fuldmagt til den konkrete disposition, eller om disponenten overhovedet er identisk med den person, der ifølge tingbogen er berettiget til at råde i tinglysningsmæssig henseende. Hermed vil risikoen for fejl, som Tinglysningsretten ikke kan efterprøve – imidlertid omfatte alle rettighedstyper i tingbogen og ikke blot panterrettigheder.

Såfremt der opstår fejl i forbindelse med tinglysning af adkomster og byrder, vil dette f.eks. kunne indebære, at en skadelidt ikke opnår adkomst til en ejendom eller ikke opnår ret til at færdes over et grundstykke. Anmelderens erstatningsansvar vil i sådanne situationer nok kunne sikre økonomisk kompensation til den skadelidte, men da tabet ikke umiddelbart er ”rent” økonomisk, vil erstatningen i mange tilfælde ikke opleves som en helt tilfredsstillende kompensation. Fejl i forbindelse med tinglysning af adkomster og byrder vil således i højere grad i praksis kunne svække tilliden til tingbogen end fejl i forbindelse med tinglysning af panterrettigheder.

Gennemførelse af en generel anmelderordning ville endvidere potentielt medføre et digitalt tinglysningssystem, hvori afgørende led af den judicielle prøvelse – prøvelse af disponentens identitet og vilje – generelt var privatiseret. En sådan anmelderordning ville dermed medføre en generel overførsel af myndighedsopgaver fra domstolene til private aktører. Hertil kommer, at såfremt anmelderordningen omfatter alle rettighedstyper, ville det kunne have betydning for antallet af fejl i tingbogen – fejl som Tinglysningssretten ikke vil have mulighed for at opdage.

Disse medlemmer kan derfor ikke anbefale, at en anmelderordning udformes helt generelt i forbindelse med etablering af en alternativ indgang til den digitale tinglysning.

Et af disse medlemmer – Henning Elmstrøm – påpeger i den forbindelse, at der for byrderubrikken gælder særlige forhold, som synes at kunne begrunde, at en særlig anmelderordning for denne rubrik ikke er betænkelig.

En anmelderordning i byrderubrikken vil alene indebære, at anmelder attesterer, at det fremsendte digitale dokument er identisk med det originale analoge dokument. Altså mere præcist, at der er tale om samme dataindhold i begge dokumenttyper.

I den matrikulære proces vil det være et element, at en sådan attestation kan finde sted og at der således i forhold til tinglysningssystemet opstår en forskel. De originale underskrifter vil være gengivet i dokumentet og kan derfor på sædvanlig vis underkastes prøvelse.

**1 medlem af udvalget** – Henrik Høpner – henviser til den særudtalelse, der er optrykt som *bilag 1* til betænkningen.

**1 andet medlem af udvalget** – Michael Andersen – henviser til den særudtalelse, der er optrykt som *bilag 2* til betænkningen.

#### 6.5.2.4. Lovovervågning

Det fremgår af afsnit 6.3.– 6.4. at Tinglysningsudvalget har anbefalet, at der i forbindelse med en tinglysningsreform lovfæstes et krav om, at tinglysning skal ske på baggrund af digitale dokumenter forsynet med udstederens digitale signatur.

Kravet om anvendelse af digital signatur er opstillet med henblik på at sikre, at Tinglysningsretten – i lighed med den nuværende tinglysningsordning – efter overgangen til digital tinglysning kan foretage en prøvelse af identiteten på udstederen af et dokument og af, at denne er legitimeret til at råde over en given rettighed i tinglysningsmæssig henseende.

Det fremgår af afsnit 6.5.2., at udvalget foreslår en fuldmagtsordning og en anmelderordning bl.a. som følge af, at den digitale signatur endnu ikke er så udbredt, at det kan forventes, at alle disponenter vil være i besiddelse af en digital signatur eller være i stand til at bruge den. Det er dog udvalgets vurdering, at denne problemstilling må forventes at blive formindsket væsentligt i takt med udbredelsen af digital signatur.

Tinglysningsudvalget anbefaler derfor, at det efter en årrække bør vurderes, om der fortsat er behov for en fuldmagtsordning, der giver mulighed for indsendelse af papirfuldmagter, og en anmelderordning, hvor Tinglysningsretten ikke kan efterprøve disponentens identitet.

Udvalget foreslår på den baggrund, at en kommende lovændring undergives lovovervågning, således at Justitsministeriet senest 5 år efter lovens ikrafttræden fremlægger en redegørelse for Folketinget om behovet for en fortsat anvendelse af fuldmagtsordningen og anmelderordningen.



## *6.6. Andre forslag som følge af digitaliseringen*

### *6.6.1. Ændring af reglerne om overdragelse af pantebreve*

Med gennemførelsen af den her i betænkningen foreslåede digitale tinglysningsordning vil dokumenter, der fremover skal tinglyses, som det helt klare udgangspunkt alene foreligge i digital form.

Det medfører, at reglerne om negotiable gældsbreve (omsætningsgældsbreve), herunder de særlige regler om sikringsakter mv. i bl.a. gældsbrevsloven, der knytter retsvirkninger til besiddelsen af det originale papirdokument, ikke længere vil kunne anvendes til løsning af konflikter, der kan opstå i forbindelse med kolliderende rettigheder.

Endvidere har udvalget fundet det hensigtsmæssigt at anbefale visse ændringer i reglerne om ikkenegotiable (dvs. simple) gældsbreve som følge af, at tinglysning – med ophævelsen af den gældende § 2 i tinglysningsloven og med de foreslåede bestemmelser om tinglysning af overdragelse af pantebreve i biler, andele i andelsboligforeninger og løsøre – fremover vil være den afgørende sikringsakt ved overdragelse af pantebreve.

#### *6.6.1.1. Gældende ret*

##### *6.6.1.1.1. Om pantebreve i almindelighed*

Ifølge tinglysningslovens § 2 behøver overdragelse eller anden overførelse af pantebreve, der giver pant i fast ejendom, ingen tinglysning for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning, når pantebrevet i første omgang er tinglyst. Tilsvarende bestemmelser gælder for panterettigheder, der for at opnå beskyttelse skal tinglyses i bilbogen, jf. § 42 d, stk. 3, og i andelsboligbogen, jf. § 42 j, stk. 3. Ligeledes skal overdragelser eller overførelser af pantebreve i løsøre ikke tinglyses i personbogen for at opnå gyldighed, jf. § 47, stk. 1, modsætningsvist.

En overdragelse er derimod underlagt gældsbrevsloven og visse øvrige bestemmelser i tinglysningsloven i relation til foretagelse af relevante sikringsakter, ekstinktion af rettigheder og indsigelser mv. I en lang række tilfælde forudsætter disse regler tilstedeværelsen af et fysisk dokument.

Pantebreve med pant i fast ejendom er som udgangspunkt negotiable, jf. gældsbrevslovens § 11, stk. 2, nr. 3, medmindre de udtrykkeligt er gjort simple ved indføjelser af ordene ”ikke til ordre” eller tilsvarende (rektaklausul).

Ved overdragelse til *eje* af negotiable pantebreve skal erhververen således sørge for at bringe pantebrevet ud af overdragerens besiddelse for at forhindre ekstinktion til fordel for en anden aftaleerhverver, der er i god tro, og som i øvrigt opfylder betingelserne for at ekstingvere, jf. gældsbrevslovens § 14 og tinglysningslovens § 28. Erhververen er imidlertid beskyttet over for overdragerens retsforfølgende kreditorer allerede ved aftalens indgåelse.

Ved overdragelse af et negotiable pantebrev til *sikkerhed* gælder det samme som ved overdragelse til *eje* i relation til beskyttelse mod overdragerens aftaleerhververe i god tro, jf. gældsbrevslovens § 14, mens der til sikkerhed over for overdragerens kreditorer stilles krav om rådighedsberøvelse i medfør af gældsbrevslovens § 22.

Ekstinktion af rettigheder og indsigelser er – for så vidt angår negotiable pantebreve – reguleret ved gældsbrevslovens §§ 14-17 og tinglysningslovens §§ 27-28. Det er kendetegnende for disse regler, at ekstinktion – i de tilfælde, hvor ekstinktion kan finde sted – forudsætter, at den, der skal kunne ekstingvere, er i god tro, og at vedkommende har pantebrevet i hænde.

Ligeledes er ihændehavelse og god tro ved negotiable pantebreve de afgørende kriterier for muligheden for at modsætte sig skyldnerens adgang til modregning med en fordring, der ikke er konneks, jf. gældsbrevslovens 18.

Gældsbrevslovens § 21 indeholder bestemmelser om betaling af gæld og afdrag i henhold til negotiable gældsbreve, herunder negotiable pantebreve. Disse bestemmel-

ser forudsætter også i et vist omfang den fysiske tilstedeværelse af pantebrevet. Det bestemmes således ved stk. 1, 1. pkt., at skyldneren kun er forpligtet til at betale gælden mod udlevering af gælds brevet, og ved stk. 2, 2. pkt., bestemmes, at ekstraordinære afdrag kan kræves afskrevet på gælds brevet.

Pantebreve, der giver pant i motorkøretøjer, i andele i andelsboligforeninger eller i løsøre, er som udgangspunkt simple pantebreve, medmindre de er gjort negotiable i henhold til gælds bretslovens § 11, stk. 2.

Ved overdragelse af ikkenegotiable gælds breve er sikringsakten ved overdragelse meddelelse til debitor (denuntiation) om overdragelsen i medfør af gælds bretslovens § 31, hvad enten overdragelsen sker til eje eller sikkerhed. Beskyttelsen gælder i dette tilfælde både over for overdragerens aftaleerhververe i god tro og over for kreditorer.

For så vidt angår den grad af god tro, som en erhverver skal befinde sig i, for at eks tingvere rettigheder mv., indeholder tinglysningsloven i § 5 en angivelse af, hvad der i tinglysningsloven forstås ved god tro. Ved god tro forstås således, at erhververen ikke kender den utinglyste ret eller indsigelse og ej heller ved grov uagtsomhed er skyld i sit ukendskab til den. Gælds bretsloven indeholder ikke en generel bestemmelse af, hvornår der foreligger god tro. Derimod indeholder de enkelte bestemmelser i gælds bretsloven en angivelse af, hvornår der foreligger god tro. Eksempelvis følger det af gælds bretslovens § 15, stk. 2, at en indsigelse ikke går tabt, ”når erhververen vidste, at der forelå omstændigheder, hvorpå indsigelsen kunne støttes, eller havde grund til mistanke derom.” Gælds bretslovens godtrobsbegreb svaret til det almindelige godtrobsbegreb i dansk ret, hvorefter simpel uagtsomhed medfører ond tro. Det må i almindelighed antages, at tinglysningslovens § 5 leder til ekstinktion mv. i flere tilfælde end gælds bretsloven, da erhververen efter § 5 først bringes i ond tro ved grov uagtsomhed – og ikke allerede ved simpel uagtsomhed.

#### *6.6.1.1.2. Særligt om skadesløsbreve og ejerpantebreve*

Ved udstedelsen af et *skadesløsbrev* giver pantsætter panthaveren sikkerhed i sin ejendom inden for et nærmere i skadesløsbrevet fastsat maksimumbeløb for, hvad

pantsætter måtte blive panthaveren skyldig. Pantsætter erkender således ikke at skyldes et bestemt beløb, men sikrer derimod ved skadesløsbrevet en underliggende fordring, der er uafhængig af skadesløsbrevet. Et skadesløsbrev er således ikke et gælds-brev, og som følge heraf er der heller ingen negotiabilitetsvirkning tilknyttet dette.

Skadesløsbreve kan overdrages sammen med eller uden den underliggende fordring, og en sådan overdragelse skal ikke tinglyses for at få gyldighed, jf. tinglysningslovens § 2. Der vil derimod i de tilfælde, hvor den underliggende (simple) fordring medoverdrages, skulle gives meddelelse herom til debitor ifølge fordringen i medfør af gældslovens § 31.

Overdragelse af skadesløsbreve forekommer stort set ikke i praksis. Det skyldes, at skadesløsbrevet efter sit indhold sikrer den oprindelige tinglyste panthavers krav mod pantsætter. Etablering af en sikkerhedsret over for en ny långiver kræver således, at skadesløsbrevets indhold ændres ved en tinglysning, hvorefter skadesløsbrevet for fremtiden sikrer den nye långivers krav mod pantsætter. Heraf følger tillige, at en udnyttelse af en eventuelt ledig plads inden for et tinglyst skadesløsbrevs ramme må ske ved, at der tinglyses et indbrudspantebrev til fordel for den nye långiver.

Ved udstedelsen af et *ejerpantebrev* giver pantsætter sig selv eller den, til hvem ejerpantebrevet måtte blive overdraget, panteret for et nærmere angivet beløb med eller uden personligt gældsansvar. Herefter håndpantsettes ejerpantebrevet til sikkerhed for en underliggende fordring. Herved opnår den reelle kreditor på samme måde som ved anvendelse af skadesløsbreve at få pantsikkerhed for en underliggende fordring, der frit kan variere inden for det beløb, ejerpantebrevet er udstedt for.

Ved anvendelse af ejerpantebreve er der tilvejebragt en fleksibel ordning, hvorefter der uden tinglysning kan stiftes sekundære håndpantrettigheder over ejerpantebrevet. Den sekundære panthaver opnår således beskyttelse mod pantsætters aftaleerhververe i god tro og kreditorer ved at foretage rådighedsberøvelse, hvilket i praksis gennemføres ved at give meddelelse til den primære håndpanthaver.

En ledig plads inden for et ejerpantebrevs ramme kan tillige – som ved skadesløsbreve – udnyttes ved at oprette et indbrudspantebrev, der giver sikkerhed i ejendommen, og som på sædvanlig måde skal tinglyses.

I tilknytning til udnyttelsen af en ledig plads inden for et ejerpantebrevs ramme vil forskellige principper for oprykning finde anvendelse. Ved sekundær håndpantsettning i et ejerpantebrev gælder der automatisk oprykning for den sekundære pantstager ved nedbringelse af gælden til primær pantstager, da forholdet opfattes som pantsettning af en fordring. Udnyttes en ledig plads i et ejerpantebrev ved et nyt indbrudspantebrev rykker indbrudspantstageren derimod ikke op ved nedbringelse af gælden, der er sikret ved det oprindelige ejerpantebrev, jf. tinglysningslovens § 40. Det samme gør sig gældende ved indbrudspant i et skadesløsbrev.

Såfremt pantsætter indfrier gælden til håndpantstager, vil ejerpantebrevet kunne genanvendes til sikring af nye fordringer over for den samme eller en ny primær håndpantstager, uden at der skal foretages tinglysning.

For så vidt angår betaling af tinglysningsafgift er der i dag visse fordele forbundet med anvendelse af ejerpantebreve. Således betales der ikke afgift ved håndpantsettning af et tinglyst ejerpantebrev, herunder en sekundær håndpantsettning, ligesom genanvendelse af et ejerpantebrev ikke skal tinglyses. Derimod skal der efter de gældende regler i tinglysningsafgiftsloven svares tinglysningsafgift ved tinglysning af et indbrudspantebrev, jf. § 1, nr. 2, og § 5 i lov nr. 382 af 2. juni 1999 om afgift af tinglysning og registrering af ejer- og pantrettigheder mv., som senest ændret ved lov nr. 560 af 24. juni 2005.

#### *6.6.1.2. Udvalgets overvejelser*

Udvalget har foreslået, at digitale pantebreve – udstedt ved brug af digitale signaturer – erstatter de papirbaserede pantebreve. Se hertil afsnit 6.3.1.

På den baggrund foreslår udvalget, at den gældende bestemmelse i tinglysningslovens § 2 ophæves. Det indebærer, at overdragelser af pantebreve i fast ejendom fremover

skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning, jf. tinglysningslovens § 1, stk. 1. Den tilsvarende mulighed foreslås ophævet i relation til overdragelse af pantebreve, der er tinglyst i bilbogen, og andelsboligbogen. Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 3, 48, og 57 (forslag til tinglysningslovens §§ 2, 42 d, 42 j) og bemærkningerne hertil.

Herved opstår et behov for at ændre de gældende regler om overdragelse af pantebreve, herunder reglerne om sikringsakter samt om ekstinktion af rettigheder og indsigelser, da den relevante sikringsakt ikke længere er – og heller ikke meningsfuldt kan være – ihændehavelse. Ejerpantebreve giver i den forbindelse anledning til særlige overvejelser, da den måde, hvorpå disse udstedes og anvendes til sikring af underliggende skyldforhold, primært baserer sig på muligheden for håndpant sætning. Denne mulighed vil ikke være praktisk anvendelig efter en overgang fra papirbaserede til digitale pantebreve.

#### *6.6.1.2.1. Om pantebreve i almindelighed*

Som beskrevet i afsnit 6.6.1.1.1. findes reglerne om ekstinktion af rettigheder mv. ved overdragelse af pantebreve i dag primært i gældsloven. Udvalget har overvejet, om denne placering er hensigtsmæssig, eller om det vil være mere hensigtsmæssigt – i forbindelse med den revision af reglerne, som udvalgets forslag til digital tinglysning nødvendiggør – at flytte reglerne, der angår overdragelse af tinglyste pantebreve, over i tinglysningsloven.

For så vidt angår overdragelsen af *tinglyste negotiable pantebreve* har udvalget fundet det mest hensigtsmæssigt at placere reglerne i tinglysningsloven. Udvalget har i den forbindelse lagt vægt på, at reglerne om tinglyste digitale pantebreve fremover vil antage en karakter, der adskiller disse regler betragteligt fra reglerne om andre negotiable gældsbreve. Det findes derfor mest hensigtsmæssigt at placere reglerne sammen med de øvrige regler om tinglyste digitale dokumenter, og disse regler findes i tinglysningsloven.

Endvidere indebærer placeringen af reglerne i tinglysningsloven den fordel, at tinglysningslovens § 5 – der indeholder en definition af, hvad der forstås ved god tro i relation til tinglysningsloven – vil finde anvendelse i alle forhold, der angår tinglyste negotiable pantebreve, medmindre andet er udtrykkeligt anført. Efter de gældende regler finder den forståelse af god tro, som findes i gældsbrevsloven i en række situationer anvendelse i forbindelse med tinglyste negotiable pantebreve.

På den baggrund foreslår udvalget, at der i tinglysningsloven i reglerne vedrørende fast ejendom indsættes bestemmelser om ekstinktion af indsigelser og rettigheder i forbindelse med overdragelse af tinglyste negotiable panterettigheder. Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 38 (forslag til tinglysningslovens §§ 27 a-27 b).

Disse forhold er i dag reguleret ved gældsbrevslovens §§ 14-17 og tinglysningslovens §§ 27-28. Sidstnævnte bestemmelse foreslås i den forbindelse ophævet. For så vidt angår skyldnerens adgang til at kræve modregning foreslås en ny § 27 c indsat, som – i relation til overdragelse af negotiable pantebreve – erstatter gældsbrevslovens § 18. Endvidere foreslås indsættelsen af to bestemmelser om bl.a. skyldnerens betaling af gæld og afdrag ifølge et tinglyst negotiable pantebrev, der skal erstatte reguleringen i gældsbrevslovens § 21. Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 42 (forslag til tinglysningslovens §§ 29 a og 29 b).

Desuden foreslås visse ændringer i tinglysningslovens § 29 om betalingslegitimation og § 31 om statens erstatningsansvar. Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 40, 41 og 44 og bemærkningerne til de nævnte lovbestemmelser.

Som en konsekvens af ovennævnte forslag om at placere reglerne om tinglyste negotiable pantebreve i tinglysningsloven foreslår udvalget at indsætte en bestemmelse i gældsbrevslovens kapitel II, der generelt undtager tinglyste digitale gældsbreve fra kapitlets anvendelsesområde. Herudover foreslår udvalget at konsekvensændre gældsbrevslovens § 11, stk. 2, nr. 3, så gældsbreve, der giver pant i fast ejendom, ikke længere er at anse som omsætningsgældsbreve. Der henvises til lovudkastets § 2, nr. 1 (forslaget til gældsbrevslovens § 11, stk. 2, nr. 3) og nr. 2 (forslaget til gældsbrevslovens § 11, stk. 3).

For så vidt angår overdragelsen af tinglyste ikkenegotiable pantebreve har udvalget fundet, at det vil være mest hensigtsmæssigt at bevare reglerne herom i gældsbrevsloven. Udvalget har i den forbindelse lagt vægt på, at der kun i meget begrænset omfang er behov for at lave særlige regler for disse pantebreve. Der er således alene behov for at undtage tinglyste digitale gældsbreve fra gældsbrevslovens § 31, da tinglysning – og ikke denuntiation – fremover til være den relevante sikringsakt. Derimod kan de øvrige regler om ikkenegotiable gældsbreve, som findes i gældsbrevslovens kapitel 3, fortsat finde anvendelse på tinglyste ikkenegotiable gældsbreve. Der henvises herom til lovudkastets § 2, nr. 4 (forslaget til gældsbrevslovens § 31, stk. 5).

Udvalget har i øvrigt fundet, at der som hidtil bør kunne udstedes såvel negotiable som ikkenegotiable pantebreve i fast ejendom. Som det er tilfældet efter den gældende bestemmelse i gældsbrevslovens § 11, stk. 2, nr. 3, vil tinglyste pantebreve, der giver pant i fast ejendom, og som udstedes efter lovens ikrafttræden, som udgangspunkt være negotiable. Det følger nu af de foreslåede bestemmelser i tinglysningslovens §§ 27 a-31, jf. lovudkastets § 1, nr. 38-44. Udvalget foreslår på den baggrund, at der indsættes en bestemmelse i gældsbrevsloven, hvorefter et digitalt tinglyst pantebrev, der giver pant i fast ejendom, ved indsættelse af en klausul med ordene ”ikke til ordre” eller tilsvarende forbehold vil kunne gøres ikkenegotiablet og dermed vil være omfattet af reglerne i gældsbrevslovens kapitel III. Det vil i praksis kunne gennemføres ved, at det ved markering på det digitale pantebrev angives, at det skal være ikkenegotiablet. Der henvises herom til lovudkastets § 2, nr. 3 (forslaget til gældsbrevslovens § 26, stk. 2)

Pantebreve, der giver pant i motorkøretøjer, andele i andelsboligforeninger eller løsøre, er efter gældende ret som udgangspunkt ikkenegotiable pantebreve, medmindre de er gjort negotiable efter de gældende regler i gældsbrevslovens § 11, stk. 2. Udvalget finder, at samme mulighed bør gives i det digitale tinglysningsystem, hvorefter de nævnte pantebreve som udgangspunkt vil være ikkenegotiable, medmindre de ved markering på det digitale pantebrev er gjort negotiable. Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 56, 69 og 78 (forslag til tinglysningslovens § 42 g, stk. 3, § 42 m, stk. 3 og § 47, stk. 5).



Udvalget finder i tilknytning hertil, at de foreslåede regler om ekstinktion af indsigelser mv. bør omfatte alle negotiable pantebreve, uanset hvilket aktiv de giver pant i. Det betyder, at tingbogens positive troværdighed og den hermed forbundne gyldighedsvirkning kan udvides til at omfatte overdragelse af negotiable pantebreve, der giver pant i motorkøretøjer, andele i andelsboligforeninger og løsøre. En godtroende erhverver af et pantebrev, der bliver mødt med en stærk indsigelse, vil dermed som udgangspunkt kunne kræve et tab forbundet hermed erstattet af statskassen. Der henvises herom til de foreslåede bestemmelser i lovudkastets § 1, nr. 38-44 (forslaget til tinglysningslovens §§ 27 a-31)

Der henvises i øvrigt til afsnit 6.6.1.2.3. om de foreslåede overgangsregler, hvor der tages stilling til den fortsatte gyldighed af allerede tinglyste papirbaserede pantebreve.

#### *6.6.1.2.2. Særligt om skadesløsbreve og ejerpantebreve*

Reguleringen af overdragelse af tinglyste skadesløsbreve volder ikke videre vanskeligheder end reguleringen af overdragelse af andre tinglyste pantebreve. For så vidt er der i det ovenstående taget stilling til de vanskeligheder, som indførelsen af digital tinglysning må afstedkomme i relation til skadesløsbreve.

Det tilsvarende gør sig ikke gældende med hensyn til ejerpantebreve, idet muligheden for håndpant sætning spiller en afgørende rolle i forbindelse med anvendelsen af ejerpantebreve. En eventuel overgang til anvendelse af digitale pantebreve i stedet for papirbaserede pantebreve nødvendiggør således en stillingtagen til, om det fortsat skal være muligt at anvende ejerpantebreve, og i givet fald hvorledes en sådan anvendelse skal reguleres.

Udvalget har i første omgang overvejet, om det fortsat fremover skal være muligt at anvende ejerpantebreve, eller om anvendelsen af skadesløsbreve fremover vil kunne udfylde det behov for fleksibel pantsætning, som hidtil er blevet opfyldt ved anvendelse af ejerpantebreve.

Udvalget har fundet, at muligheden for at anvende ejerpantebreve bør bevares i en eller anden form. I den forbindelse har udvalget lagt vægt på den fleksibilitet, der knytter sig til anvendelsen af ejerpantebreve. Således finder udvalget det hensigtsmæssigt at bevare et pantsætningsinstrument, som har de samme egenskaber, som ejerpantebreve har i dag, i relation til muligheden for at sikre sig automatisk oprykning og i relation til muligheden for genanvendelse.

Overgangen til digitale pantebreve indebærer imidlertid, at disse ikke længere vil kunne håndpantsettes, og sikringsakten ved pantsætning af ejerpantebreve vil derfor ikke fortsat kunne være rådighedsberøvelse. Udvalget anbefaler på den baggrund, at der indsættes en bestemmelse i tinglysningsloven, hvorefter der kan tinglyses underpant i et ejerpantebrevs ramme, der opnår beskyttelse mod aftaler, der i god tro indgås om ejerpantebrevet, og mod retsforfølgning med virkning fra det tidspunkt, hvor underpanteretten anmeldes til tinglysning.

For så vidt angår sekundær håndpantsetning af ejerpantebreve, som i dag i praksis sikres ved at give meddelelse til den primære håndpantsetter, kan den eksisterende ordning på sin vis bestå uændret. Udvalget finder dog, at en konsekvent gennemførelse af den foreslåede model – hvorefter tinglysning fremover vil blive den relevante sikringsakt ved primær underpantsetning af ejerpantebreve til beskyttelse mod aftaler, der i god tro indgås om ejerpantebrevet og mod retsforfølgning – tilsiger, at tinglysning også bør være den relevante sikringsakt ved sekundær underpantsetning af ejerpantebreve.

Meddelelsen har efter gældende ret samtidig den funktion, at den sikrer mod den primære håndpanthavers udvidelse i god tro af et gældsforhold sikret ved ejerpantebrevet. Udvalget finder, at en primær panthaver i god tro om en sekundær rettighed i et ejerpantebrev eller inden for et ejerpantebrevs ramme fortsat bør kunne udvide et gældsforhold, der er sikret ved ejerpantebrevet, indtil det tidspunkt hvor han bliver bekendt med den sekundære rettighed, hvilket typisk sker ved modtagelse af meddelelsen herom.

På den baggrund foreslår udvalget, at en panthaver med tinglyst underpant i et ejerpantebrev i god tro med sikkerhed i ejerpantebrevet og med prioritet forud for senere tinglyste panterettigheder i ejerpantebrevet eller inden for rammen af ejerpantebrevet og retsforfølgning kan udvide det sikrede gældsforhold indtil det tidspunkt, hvor meddelelse om de efterstående rettigheder er kommet frem til panthaveren.

Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 2 (forslag til tinglysningslovens § 1 a) og bemærkningerne hertil.

Der henvises i øvrigt til afsnit 6.6.1.2.3. nedenfor om de foreslåede overgangsregler, hvor der tages stilling til den fortsatte gyldighed af allerede tinglyste papirbaserede ejerpantebreve.

#### *6.6.1.2.3. Overgangsregler*

Forslaget til indsættelse af en ny § 1 a og den foreslåede ophævelse af den gældende § 2 i tinglysningsloven indebærer, at sikringsakten ved overdragelser af pantebreve, der giver pant i fast ejendom fra lovens ikrafttræden, vil være tinglysning. Sikringsakten er efter de gældende regler som udgangspunkt ihændehavelse, jf. herom afsnit 6.6.1.2.1. Overdragelser af tinglyste pantebreve, der er sikret i overensstemmelse med gældende ret, fremgår således ikke altid af tingbogen.

Der kan opstå spørgsmål, om rettigheder, der er sikret efter gældende ret ved ihændehavelse mv., fortsat vil bestå efter lovens ikrafttræden. Udvalget finder det på den baggrund nødvendigt at foreslå en række særlige overgangsbestemmelser, hvori der tages stilling til, i hvilket omfang rettigheder over et tinglyst pantebrev, der forud for lovens ikrafttræden har opnået beskyttelse, bevarer denne beskyttelse efter lovens ikrafttræden.

Udvalget har ved udformningen af udkastet til overgangsbestemmelser på den ene side lagt vægt på, at tinglysningsregistrene bør give et retvisende billede af forholdene omkring et pantebrev. På den anden side har udvalget også lagt vægt på, at der bør

tages behørigt hensyn til, at personer, der har sikret sig efter de gældende regler, ikke på urimelig vis fratages denne beskyttelse.

På den baggrund foreslår udvalget, at rettigheder, der forud for lovens ikrafttræden har opnået beskyttelse mod aftaler og mod retsforfølgning efter reglerne i gældsloven, bevarer denne beskyttelse efter lovens ikrafttræden.

Fra lovens ikrafttræden vil sikringsakten ved ændring af forholdene vedrørende et eksisterende pantebrev, herunder særligt ved overdragelsen af pantebreve, imidlertid være tinglysning, jf. lovudkastets § 1, nr. 2 og 3 (forslag til tinglysningslovens §§ 1 a og 2). Med henblik på at denne tinglysning kan finde sted digitalt foreslås det, at papirbaserede pantebreve skal konverteres til digitale pantebreve ved tinglysning af nye rettigheder over eller ændringer i et forud for lovens ikrafttræden tinglyst pantebrev. Endvidere foreslås det, at papirbaserede pantebreve i øvrigt til enhver tid skal kunne konverteres til digitale pantebreve.

De foreslåede bestemmelser indebærer, at i det omfang der ikke foretages ændringer mv. i et eksisterende papirbaseret pantebrev, og pantebrevets ihændeher i øvrigt ikke vælger at konvertere pantebrevet, vil ihændeheren af pantebrevet bevare sin beskyttelse i hele lånets løbetid.

Da ejerpantebreve ikke har en endelig løbetid – og derfor i princippet kan bestå uendeligt – findes det nødvendigt at indføre særlige regler om ejerpantebreve, såfremt tinglysningsregistre på sigt skal kunne give et retvisende billede af forholdene omkring ejerpantebreve.

Udvalget foreslår på den baggrund, at det bestemmes, at rettigheder i tinglyste ejerpantebreve, som inden lovens ikrafttræden har opnået beskyttelse, senest et nærmere fastsat antal år efter lovens ikrafttræden – f.eks. 5 år – skal være tinglyst for at bevare denne beskyttelse. I øvrigt foreslår udvalget, at der – som ved de øvrige pantebreve – skal ske konvertering af papirbaserede ejerpantebreve til digitale pantebreve, når nye rettigheder eller ændringer i et forud for lovens ikrafttræden tinglyst ejerpantebrev

skal tinglyses. Ligeledes skal papirbaserede ejerpantebreve frivilligt kunne konverteres til digitale ejerpantebreve.

Der bør i den forbindelse ikke stilles krav om konvertering, når der foretages indbrudspant i et ejerpantebrev. Indehaveren af et ejerpantebrev bør således ikke pålægges at skulle konvertere, når en anden – og ham uvedkommende – person foretager et indbrudspant. Samtidig skal indbrudshaver ikke i den forbindelse angive, hvilke foranstående rettigheder der er i ejerpantebrevet, jf. herom lovudkastets § 1, nr. 21 (forslag til tinglysningslovens § 15, stk. 6), da det netop vil være umuligt for ham at angive dette, i det omfang ejerpantebrevet ikke er konverteret.

For så vidt angår den praktiske fremgangsmåde ved konvertering af pantebreve foreslår udvalget, at anmelderen som udgangspunkt skal indsende det originale pantebrev. Er pantebrevet bortkommet vil det med de foreslåede ændringer af mortifikationsloven være muligt at få pantebrevet mortificeret, hvorefter der kan kræves udstedt et digitalt pantebrev svarende til det papirbaserede pantebrev. Pantebrevet vil herefter anses for konverteret, og der vil kunne stiftes rettigheder mv. over dette i medfør af tinglysningslovens regler herom.

Udvalget finder dog, at der bør indføres to undtagelser til kravet om indsendelse eller mortifikation af pantebrevet som betingelse for, at konvertering kan finde sted.

For så vidt angår ikkenegotiable pantebreve udstedt til realkreditinstitutter i henhold til lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv. er Tinglysningsretten i forvejen i besiddelse af tilstrækkeligt fyldestgørende oplysninger til at kunne foranstalte en konvertering, og der vil derfor umiddelbart kunne ske en automatisk konvertering på tidspunktet for lovens ikrafttræden.

Herudover foreslår udvalget, at ejerpantebreve, der giver pant i fast ejendom, og hvis hovedstol maksimalt udgør 45.000 kr., vil kunne konverteres på begæring af en anmelder, der har fået lyst en meddelelspåtegning i tingbogen. Reglen er praktisk begrundet og tager særligt sigte på de mange ejerpantebreve, der ligger til sikkerhed for ejerforeningers krav på betaling af bidrag mv. mod ejerforeningens medlemmer. Det

vil således efter udvalgets opfattelse kunne være vanskeligt at fremskaffe de originale ejerpantebreve, idet disse ofte vil være tinglyst og derefter håndpantset til ejerforeningen mange år tilbage. Hertil kommer, at det vil kunne være vanskeligt at fremskaffe alle håndpantsetningserklæringer fra de enkelte medlemmer af foreningen.

Endelig foreslår udvalget – med henblik på at fremskynde konverteringen fra papirbaserede til digitale pantebreve – at det bestemmes, at tingslysning af rettigheder i pantebreve i en årrække, f.eks. 5 år, kan ske uden betaling af tinglysningsafgift.

Der henvises i øvrigt til lovudkastets § 12.

Det bemærkes i øvrigt, at udvalget også foreslår ændringer af retsplejeloven, der indebærer, at tvangsfuldbyrdelse fremover skal kunne ske på grundlag af digitale pantebreve, jf. afsnit 6.8.2. og lovudkastets § 3. Muligheden for at foretage tvangsfuldbyrdelse på grundlag af papirbaserede pantebreve bevares dog, og pantebreve, der er udstedt forud for lovens ikrafttræden, vil således fortsat kunne danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.

### *6.6.2. Tinglysning af afgørelser, der træffes af en domstol*

#### *6.6.2.1. Gældende ret*

Domstolsafgørelser, der fastslår, stifter, forandrer eller ophæver en rettighed over en fast ejendom, skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning, jf. tinglysningslovens § 1, stk. 1.

Ved tinglysning af udlæg, dom eller anden offentlig retshandling skal der efter gældende ret fremlægges erklæring fra vedkommende myndighed, der har foretaget handlingen, eller bekræftet udskrift af dens bøger, og handlingen skal angå en person, der ifølge tingbogen er beføjet til at råde over ejendommen, jf. tinglysningslovens § 12, stk. 1.

Ved privat skifte og en ægtefælles hensiddens i uskiftet bo tinglyses skifteudskrift eller erklæring fra skifteretten om, at arvingerne har overtaget boet til privat skifte, eller at boet er udleveret ægtefællen til uskiftet bo. Sådant udskrift eller erklæring er da tilstrækkeligt grundlag for de pågældende til tinglysning af dokumenter på ejendommen, jf. tinglysningslovens § 12, stk. 3.

Såfremt en person ønsker at tinglyse en dom eller et udlæg, vil fremgangsmåden i dag være, at han rekvirerer en bekræftet dombogsudskrift, som derefter sendes til tinglysning. Ved privat skifte eller en ægtefælles hensiddens i uskiftet bo vil tinglysning dog kunne finde sted på grundlag af en – tidligere udleveret – skifteudskrift eller erklæring fra skifteretten.

Det fremgår af § 13, stk. 1, at fogeden i tilfælde af en ejendoms salg eller overtagelse ved endelig tvangsauktion, og at kurator, henholdsvis skifteretten i tilfælde af konkurs og offentligt skifte, der omfatter faste ejendomme, skal sende meddelelse herom til tinglysning. Det påhviler en bobestyrer at foranledige tinglysning om dødsfaldet, såfremt et dødsbo omfatter faste ejendomme.

#### *6.6.2.2. Udvalgets overvejelser*

Udvalget finder, at nogle af de i §§ 12 og 13 beskrevne procedurer for tinglysning med fordel kan forenkles ved indførelse af en digital tinglysningsordning.

Udvalget foreslår derfor, at fogeden henholdsvis skifteretten skal foranledige tinglysning af meddelelse vedrørende afgørelser om udlæg, tvangsauktion, konkurs og dødsbobehandling ved bobestyrer. Baggrunden for forslaget er, at fogden henholdsvis skifteretten i et digitalt tinglysningssystem uden større besvær vil kunne foranledige sådanne meddelelser tinglyst, og der er derfor ikke grundlag for at opretholde den gældende ordning, hvorefter tinglysning sker på foranledning af en rekvirent, kurator eller bobestyrer. Den foreslåede ordning vil således indebære en administrativ lettelse for disse.

For så vidt angår udlæg i fast ejendom og salg eller overtagelse af en ejendom ved endelig tvangsauktion foreslår udvalget, at fogeden ex officio lader meddelelser herom tinglyse. I disse tilfælde vil fogden således umiddelbart have grundlag for at foranledige tinglysning.

Tinglysning af afgørelser om konkurs eller dødsbobehandling ved bobestyrer er derimod alene relevante i det omfang konkursboet eller dødsboet omfatter fast ejendom. Tinglysning af meddelelser om sådanne afgørelser bør derfor være betinget af en meddelelse fra kurator henholdsvis bobestyreren om, at boet omfatter fast ejendom.

Udvalget foreslår endvidere en bemyndigelsesbestemmelse, hvorefter justitsministeren kan bestemme, at meddelelse om andre afgørelser, der træffes af en domstol, skal anmeldes til tinglysning af denne. Baggrunden for denne bestemmelse er at gøre det muligt at udvide den foreslåede ordning, såfremt dette måtte vise sig at være hensigtsmæssigt i relation til andre domstolsafgørelser.

Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 14 (forslag til tinglysningslovens § 13) og bemærkningerne hertil.

Udvalget har således overvejet, om den nævnte fremgangsmåde for tinglysning burde omfatte alle afgørelser, der træffes af en domstol. Det ville efter udvalgets opfattelse indebære en ønskelig forenkling og administrativ lettelse vedrørende alle sådanne afgørelser. Udvalget har imidlertid vurderet, at de tekniske forudsætninger herfor endnu ikke er til stede.

Det indebærer, at der fortsat i forbindelse med tinglysning af meddelelse om dom eller anden offentlig retshandling, der går ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over en bestemt fast ejendom, eller over et ejerpantebrev med pant i en bestemt fast ejendom vil skulle fremsendes erklæring fra vedkommende myndighed.

Tinglysning af en sådan meddelelse vil i et digitalt tinglysningssystem kunne ske ved brug af rekvirentens digitale signatur. Såfremt erklæringen ikke medsendes i forbindelse med anmeldelsen af meddelelsen til tinglysning, vil tinglysning ske med frist til



fremsendelse af erklæringen. I det omfang erklæringen ikke foreligger i elektronisk form, vil den skulle indsendes til Tinglysningsretten på papir inden fristens udløb.

Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 13 (forslag til tinglysningslovens § 12) og bemærkningerne hertil.

### *6.6.3. Tinglysning af rettigheder over bygninger på lejet grund*

#### *6.6.3.1. Gældende ret*

Det følger af tinglysningslovens § 19, at såfremt en bygning tilhører en anden end grundens ejer, får bygningen sit eget ejendomsblad i tingbogen og behandles efter loven som en selvstændig fast ejendom. Der kan f.eks. være tale om fabriksbygninger, lagerhaller, skure, garager og tekniske anlæg i varig forbindelse med den pågældende grund.

I forbindelse med oprettelsen af et sådant selvstændigt ejendomsblad i tingbogen vil der alene foreligge oplysning om, at den pågældende bygning er placeret på den pågældende grund, der tilhører en anden end grundens ejer. Derimod vil det ikke være oplyst og derfor heller ikke fremgå af tingbogen, hvilken geografisk placering bygningen har på den pågældende grund.

#### *6.6.3.2. Udvalgets overvejelser*

I forbindelse med digitaliseringen af tinglysningsloven bliver det muligt at lagre digitale kort i akten. Sådanne digitale kort vil nærmere kunne angive den geografiske placering af en bygning, der er placeret på lejet grund. En sådan nærmere geografisk placering vil medføre, at berettigede og forpligtede bedre får mulighed for at identificere de rettigheder og indskrænkninger, der findes på en given ejendom, bl.a. via sammenstilling med den øvrige ejendomssituation, som fremgår af matrikelkortet.

Tinglysningsudvalget foreslår på den baggrund, at der i tinglysningsloven indsættes en bestemmelse, hvorefter der ved bygninger på lejet grund skal ske en notering af

bygningens geografiske placering, forinden der første gang tinglyses en rettighed på en sådan bygnings ejendomsblad. Som grundlag for noteringen skal dommeren kunne forlange en erklæring af en landinspektør om spørgsmålet.

Muligheden for at kræve en landinspektørerklæring skal ses i lyset af, at der i mange tilfælde næppe vil foreligge fornøden information for Tinglysningsretten, til at man her uden videre kan notere den geografiske placering.

Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 32 (forslag til tinglysningslovens § 19, stk. 2).

#### *6.6.4. Notering af servitutters geografiske og tidsmæssige udstrækning*

##### *6.6.4.1. Gældende ret*

Det følger af tinglysningslovens § 22, at der, forinden en udstykning fuldbyrdes ved tinglysning af skøder på de enkelte grundstykker, skal foreligge en attest fra dommeren om, hvorvidt de på ejendommen tinglyste servitutter påhviler hele ejendommen eller kun enkelte af de grundstykker, hvori ejendommen ønskes delt, og da hvilke.

Baggrunden for bestemmelsen er at sikre en geografisk fordeling, således at servitutter efter udstykningen kun er tinglyst på den eller de ejendomme, servitутten vedrører. Herved undgås det, at tingbogen indeholder oplysninger, der ikke har betydning.

Efter § 22 noteres det således i tingbogen, såfremt der påhviler en udstykket grund servitutter, men derimod ikke nærmere om servituttens placering på grunden.

##### *6.6.4.2. Udvalgets overvejelser*

I forbindelse med digitaliseringen af tinglysningen bliver det som beskrevet i afsnit 6.6.3. muligt at lagre digitale kort i akten. Sådanne digitale kort vil nærmere kunne angive den geografiske placering af servitutter, der påhviler en given ejendom, og vil kunne sammenstilles med den øvrige ejendomssituation, som fremgår af matrikelkortet.

Geografisk stedfæstelse af f.eks. nedgravede spildevandsledninger, lyslederkabler og højspændingsledninger vil kunne give viden om den nærmere placering af sådanne anlæg. Viden herom vil kunne have særdeles stor betydning, idet ukendskab til sådanne ledningers placeringer jævnlige giver anledning til skader, f.eks. i forbindelse med gravearbejde. Det foreligger i den forbindelse oplyst, at beskadigelse af et nedgravede lyslederkabel kan indebære omkostninger på op til ca. 100.000 kr.

Den nærmere placering af en vejret kan også være væsentlig at have kendskab til, idet en sådan vejret kan regulere eller hindre en godtroende erhververs udnyttelse af en given ejendom.

Kendskab til den nærmere geografiske udstrækning af servitutter er således væsentlig for muligheden for at identificere de rettigheder og indskrænkninger, der påhviler en given ejendom.

#### *Nye servitutter*

Tinglysningsudvalget foreslår på den baggrund, at der i tinglysningsloven indsættes en bestemmelse, hvorefter der ved tinglysning af servitutter skal ske en notering af servituttens geografiske udstrækning. Dette vil kunne sikre en nærmere stedfæstelse af nye servitutter, der pålægges en given ejendom. Som grundlag for noteringen skal dommeren kunne forlange en erklæring af en landinspektør om spørgsmålet.

Muligheden for at kræve en landinspektørerklæring skal ses i lyset af, at der i mange tilfælde næppe vil foreligge fornøden information for Tinglysningsretten, til at man her uden videre kan notere den geografiske placering.

Det foreslås i den forbindelse endvidere, at der ved tinglysning af servitutter skal være mulighed for at angive, om servitutten er tidsbegrænset og i givet fald den periode, dokumentet skal være tinglyst. En sådan bestemmelse vil muliggøre, at servitutter, der kun er aktuelle i en vis tidsperiode, automatisk vil kunne fjernes fra tingbogen, således at der ikke heri er registreret uaktuelle rettigheder.

Det foreslås endelig, at det skal fremgå, hvilken eller hvilke ejendomme der er herskende i henhold til en given servitut. Dette vil muliggøre, at rettighedshavere over herskende ejendomme i højere grad end tilfældet er i dag vil kunne opnå viden om, hvilke ejendomme vedkommende er herskende i forhold til.

Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 11 (forslag til tinglysningslovens § 10, stk. 6).

#### *Eksisterende servitutter*

Med henblik på at sikre kendskab til den geografiske udstrækning af allerede tinglyste servitutter foreslår udvalget endvidere, at en servitutattest efter reglen i § 22 skal indeholde oplysning om den geografiske udstrækning af de på ejendommen tinglyste servitutter, og hvilke af grundstykkerne disse påhviler.

Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 33 (forslag til tinglysningslovens § 22, stk. 1).

Tinglysningsudvalget anbefaler i øvrigt, at der indledes et udredningsarbejde med deltagelse af Domstolsstyrelsen, Kort & Matrikelstyrelsen og landinspektørerne vedrørende den praktiske gennemførelse af de geografiske stedfæstelser af servitutter på grundlag af matrikelkortet.

### *6.6.5. Tingbladet*

#### *6.6.5.1. Gældende ret*

Det følger af den gældende bestemmelse i tinglysningslovens § 50, stk. 1, at alle adkomstdokumenter og pantebreve vedrørende fast ejendom, der anmeldes til tinglysning, snarest muligt skal gøres offentligt tilgængelige. Denne offentliggørelse sker i dag, ved siden af indførelsen i dagbogen, i Tingbladet.

Tingbladet indeholder oplysninger om de adkomstdokumenter og pantebreve, der er anmeldt til tinglysning. Tingbladet indeholder derimod ikke oplysninger om, hvorvidt de pågældende dokumenter er tinglyst, herunder med frist eller er blevet afvist.

Tingbladet offentliggøres i dag i den elektroniske udgave af Statstidende, der er tilgængelig på internettet.

#### *6.6.5.2. Udvalgets overvejelser*

I forbindelse med en digitalisering af tinglysningen bliver alle tinglyste dokumenter tilgængelige i elektronisk form, ligesom det bliver muligt at abonnere på udvalgte hændelser, f.eks. hvilke ejendomme, der sælges inden for et bestemt område.

Som beskrevet i afsnit 2.5. er der ved en lovændring i december 2005 tilvejebragt det nødvendige lovgrundlag i tinglysningslovens § 50 c, stk. 3, der muliggør, at tinglysningsbrugere via internettet kan få adgang til oplysningerne i tingbogen.

Med etableringen af en ejendomsportal via eksempelvis den offentlige informationsserver (OIS) bliver der således adgang til oplysningerne i tinglysningsregistre fra enhver pc med internetadgang. Der er efter Tinglysningsudvalgets opfattelse næppe behov for en særskilt adgang til oplysninger om anmeldte dokumenter, når tinglysningsregistret indeholder de samme oplysninger. Hertil kommer, at der i et system, hvor de modtagne dokumenter tinglyses stort set samtidig med, at de modtages (nærmest realtid), ikke vil være noget praktisk behov for oplysninger om anmeldte, men ikke tinglyste, rettigheder. Tingbladet indeholder som anført kun oplysninger om anmeldte rettigheder, og svarer dermed til dagbogen, der foreslås afskaffet.

Tinglysningsudvalget foreslår på den baggrund, at kravet om offentliggørelse af adkomstdokumenter og pantebreve, ophæves. Der henvises herved til lovudkastets § 1, nr. 85 (forslag til tinglysningslovens § 50).

#### *6.6.6. Tinglysning af rettigheder, der har gyldighed efter § 1 uden tinglysning*

##### *6.6.6.1. Gældende ret*

Efter den gældende tinglysningsordning sker der i en række tilfælde tinglysning af rettigheder, selv om tinglysningen ikke i sig selv er nødvendig til beskyttelse af ret-

tigheden mod godtroende aftaleerhververe og mod retsforfølgning. Det er bl.a. tilfældet med lokalplaner, byggelinjer og fredninger.

### *Lokalplaner*

Det følger af planlovens § 31, stk. 2, at lokalplaner skal tinglyses på de ejendomme, der er omfattet af planen.

I en lokalplan fastlægger kommunalbestyrelsen mere detaljeret, hvordan et mindre, afgrænset område i kommunen skal anvendes og se ud i fremtiden. En lokalplan indeholder således typisk bestemmelser om arealanvendelses-, udstyknings-, vej- og stiforhold, om placering, omfang og udformning af bebyggelse, om bevaring af bygninger og landskabstræk og om områdets forsyning med friarealer og fællesanlæg.

En lokalplan indebærer således rådighedsbegrænsninger for de ejendomme, der er omfattet af planen.

Kravet om tinglysning af lokalplaner må ses i sammenhæng med reglen i planlovens § 18, hvorefter der ikke må etableres forhold i strid med en lokalplan, når planen er blevet offentligt bekendtgjort.

Når lokalplaner er endeligt vedtaget af en kommunalbestyrelse, skal planen således bekendtgøres offentligt, hvilket oftest sker ved annoncering i lokalaviser og gennem direkte besked til grundejerne og til de, der er kommet med indsigelser til lokalplanforslaget.

Tinglysningen har således ikke nogen rettighedsbeskyttende funktion, men kan tjene til oplysning af borgere, virksomheder og offentlige myndigheder om lokalplanen.

Det foreligger oplyst, at der i øjeblikket pågår et arbejde med at etablere et nyt planregister, kaldet PlansystemDK, til registrering af blandt andet lokalplaner. Systemet udvikles i samarbejde mellem Miljøministeriet, Kommunernes Landsforening samt Erhvervs- og Byggestyrelsen i regi af Servicefællesskabet for Geodata. Systemet forventes i drift medio 2006.

### *Byggelinjer*

Ifølge § 34 i lovbekendtgørelse nr. 671 af 19. august 1999 om offentlige veje kan en vejbestyrelse pålægge ejendomme byggelinjer, der fastsætter begrænsninger i relation til f.eks. muligheden for at bebygge et areal.

Fastsættelse af byggelinjer kan ske med henblik på vejudvidelser eller til sikring af gennemførelse af nye veje eller vejforlægninger. En vejbestyrelse kan endvidere fastsætte bestemmelser om begrænsning af adgangen til offentlige veje.

Det følger af § 37, stk. 1, i lov om offentlige veje, at pålæg om byggelinjer skal kundgøres i stedlige blade efter vejbestyrelsens bestemmelse, ligesom vejbestyrelsen skal sende meddelelse til de ejere og brugere, hvis ejendomme berøres af pålægget.

I henhold til § 37, stk. 3, skal vejbestyrelsen endvidere drage omsorg for tinglysning af byggelinjebestemmelserne på de berørte ejendomme med angivelse af hjemmel.

Det følger imidlertid af § 37, stk. 2, at byggelinjebestemmelser, som er offentligt kundgjort, skal respekteres fra kundgørelsens dato såvel af ejendommenes ejere og brugere som af panthavere og andre indehavere af rettigheder over ejendomme, uanset hvornår deres rettigheder er erhvervet.

Vejbestyrelsens tinglysning af byggelinjebestemmelser har således – i lighed med tinglysning af lokalplaner – ikke rettighedsbeskyttende funktion, men tjener også her et oplysende formål.

### *Fredninger*

I lighed med lokalplaner og byggelinjer skal afgørelser om fredning i henhold til bestemmelserne i naturbeskyttelseslovens kap. 6 tinglyses.

Tinglysningen er dog heller ikke i disse tilfælde en forudsætning for, at fredningsbestemmelserne kan kræves overholdt, idet det af lovens § 41, stk. 1, følger, at fred-

ningsbestemmelserne skal overholdes af alle og enhver, når de er blevet offentligt bekendtgjort.

### *Vildtreservater*

Bestemmelser om vildtreservater udstedt med hjemmel i lov om jagt og vildtforvaltning skal på samme måde tinglyses på de berørte ejendomme. Sådanne bestemmelser bliver også offentliggjort i lokale dagblade, ligesom bestemmelserne sendes til ejere og brugere af de berørte ejendomme.

Tinglysning af de nævnte offentligretlige servitutter sker af administrative og oplysende grunde. Derimod er tinglysningen ikke nødvendig for at beskytte disse servitutter mod godtroende aftaleerhververe og kreditorer.

### *6.6.6.2. Udvalgets overvejelser*

Tingbogen har navnlig til formål at fungere som et rettighedsregister, der giver oplysninger om rettigheder, som skal respekteres, og deres indbyrdes prioritetsstilling. Formålet med tingbogen er således ikke at give generelle informationer om rettigheder mv. over fast ejendom.

Det er på den baggrund Tinglysningsudvalgets opfattelse, at tingbogen principielt alene bør indeholde rettigheder, som er nødvendige at tinglyse, for at opnå beskyttelse mod godtroende aftaleerhververe og imod retsforfølgning. Derimod bør oplysninger om rettigheder, der opnår sådan beskyttelse uden tinglysning, som udgangspunkt ikke registreres i tingbogen.

I tingbogen tinglyses som beskrevet i afsnit 6.6.6.1. i et vist omfang rettigheder, selv om tinglysningen overvejende eller alene har informativ karakter, hvorimod tinglysningen ikke har en rettighedsbeskyttende funktion.

Tinglysningsudvalget anbefaler derfor, at der i tinglysningsloven indsættes en bemyndigelsesbestemmelse, hvorefter justitsministeren kan fastsætte regler om, at rettigheder, der i henhold til lovgivningen har gyldighed efter tinglysningslovens § 1



uden tinglysning, og som fremgår af et almindeligt tilgængeligt offentligt register, ikke kan tinglyses.

Tinglysningsudvalget er i den forbindelse opmærksom på, at fastsættelse af sådanne regler i givet fald vil skulle ske i sammenhæng med ændringer af særlovgivningen, herunder planloven mv., der påbyder tinglysning i visse tilfælde.

Som det er beskrevet i foregående afsnit, må det forventes, at oplysninger om lokalplaner vil være tilgængelige via et andet offentligt register medio 2006, således at tinglysningssystemet herigennem vil kunne tilgå lokalplandata.

Det er på den baggrund udvalgets vurdering, at de nødvendige ændringer af planlovgivningen bør gennemføres, således at det digitale tinglysningssystem ikke skal udvikles til at rumme oplysninger om lokalplaner, men i stedet til at kunne finde disse oplysninger i et andet register. Det er en forudsætning for denne løsning, at lokalplandata bliver tilgængelige svarende til tingbogens nuværende oplysninger om lokalplaner, at lokalplandata gøres tilgængelige i registeret, så snart de har retsvirkning for borgerne, og at det sikres, at lokalplandata i registeret opdateres i forbindelse med ejendomsændringer.

Tinglysningsudvalget er endvidere opmærksom på, at det kan have betydning for Tinglysningsrettens mulighed for både automatisk og manuelt at prøve adkomst, pant og byrder, at oplysninger om de nævnte rettigheder er tilgængelige for Tinglysningsretten. Hertil kommer, at det fortsat vil være af væsentlig betydning for sikkerheden ved omsætningen af fast ejendom, at købere og andre rettighedshavere har adgang til at gøre sig bekendt med de sådanne rettigheder, selv om oplysningerne ikke længere findes i tingbogen.

Tinglysningsudvalget foreslår derfor, at muligheden for at bestemme, at tinglysning af sådanne rettigheder ikke længere skal kunne finde sted, tillige må forudsætte, at rettighederne skal fremgå af et andet elektronisk tilgængeligt og opdateret offentligt register, der online kan sammenstilles med tingbogens oplysninger.

Dette vil muliggøre, at Tinglysningssretten i forbindelse med den maskinelle prøvelse elektronisk vil kunne indhente oplysning om disse rettigheder fra et sådant register på samme måde, som hvis de var integreret i tinglysningssystemet.

Hertil kommer, at købere og andre rettighedshavere vil have adgang til at gøre sig bekendt med de pågældende rettigheder, selvom de er fjernet fra tingbogen. Dette vil kunne ske via den offentlige informationsserver (OIS) ([www.ois.dk](http://www.ois.dk)), hvor der kan findes en lang række oplysninger om bestemte faste ejendomme i Danmark.

Der henvises i det hele til lovudkastets § 1, nr. 3 (forslag til tinglysningsslovens § 2).

#### *6.6.7. Uskadelighedsattester*

##### *6.6.7.1. Gældende ret*

Det fremgår af tinglysningsslovens § 23, stk. 1, at såfremt der sker overførsel af et areal fra en ejendom, skal der indhentes samtykke hertil fra ejendommens panthavere. Dette sker ved tinglyste påtegninger på pantebrevene i den givne ejendom om det fraskilte areals frigørelse fra hæftelserne. Når sådanne påtegninger foreligger, vil matrikelmyndighederne kunne foretage den ønskede arealoverførsel.

Anvendelse af denne fremgangsmåde i forbindelse med arealoverførsler indebærer et væsentligt administrativt arbejde, og der er en række omkostninger forbundet hermed.

Det administrative arbejde består i indhentelse af samtykke fra panthaverne i den ejendom, hvorfra udskillelsen af et areal sker. Der skal betales honorar til den, der forestår udskillelsen, gebyr til panthaverne, når relaxsationen vedrører den organiserede realkredit, samt tinglysningssafgift for den formelle påtegning af pantebrevet. Hertil kommer betaling for den matrikulære registrering af ejendomsændringerne.

For små sager om arealoverførsel findes i stedet en regel i § 23, stk. 3, hvorefter indhentelse af panthaversamtykke kan undlades, såfremt arealoverførslen er ubetydelig. I

disse sager sker arealoverførslen i stedet ved en såkaldt uskadelighedsattest, der afgives af den stedlige dommer på grundlag af et oplæg, der i forening udarbejdes af en landinspektør med beskikkelse og et medlem af det lokale vurderingsankenævn, jf. herved § 37, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 1024 af 15. december 1993 om tinglysning i tingbogen, som ændret bl.a. ved bekendtgørelse nr. 503 af 21. juni 2002.

Det er en forudsætning for udstedelse af uskadelighedsattest, at det areal, som ønskes overført, er ubetydeligt i forhold til ejendommens størrelse og værdi, og at overførslen kan ske uden nogen som helst fare for pantesikkerheden.

Anvendelse af uskadelighedsattest efter tinglysningslovens § 23, stk. 3, i forbindelse med arealoverførsler indebærer i forhold til fremgangsmåden i § 23, stk. 1, en væsentlig administrativ lettelse, og fremgangsmåden er væsentligt omkostningsbesparende.

Anvendelse af uskadelighedsattester i forbindelse med arealoverførsler har dog i praksis vist sig at være vanskelig, idet ubetydelighedskravet fortolkes således, at rekvirenten – uanset det afståede areals størrelse – risikerer afslag, hvis afståelsen omfatter mere end nogle få procent af ejendommens samlede areal, ligesom der ofte gives afslag på uskadelighedsattest – uanset, at arealet er ubetydeligt – såfremt arealet absolut betragtet har størrelse som en byggegrund. Hertil kommer, at der ofte forlanges en lang række oplysninger vedrørende en given ejendom, forinden der tages stilling til spørgsmålet om afgivelse af uskadelighedsattest. Sådanne krav besværliggør anvendelsen af reglen i § 23, stk. 3, der ellers er givet med henblik på en enkel og smidig gennemførelse af små sager om arealoverførsel samtidig med, at hensynet til pantthaverne varetages.

Konsekvensen heraf er, at små sager om arealoverførsel enten opgives eller gennemføres uden registrering af ændringerne, idet omkostningerne ved at anvende fremgangsmåden i § 23, stk. 1, i mange tilfælde er højere end værdien af det areal, der overføres. Dette har som konsekvens, at matrikelkortet ikke er overensstemmende med de faktiske forhold.

### 6.6.7.2. Udvalgets overvejelser

De gældende regler for arealoverførsel og fortolkningen af disse medfører efter udvalgets opfattelse en uhensigtsmæssig besværliggørelse og fordyrelse af småsager om arealoverførsel.

Reglen i tinglysningslovens § 23, stk. 3 bør derfor ændres. Der bør tilvejebringes en ordning, der muliggør, at småsager om arealoverførsel kan gennemføres på en enkel og omkostningsbesparende måde samtidig med, at panthavernes interesser behørigt beskyttes.

En sådan ændring vil indebære en væsentligt hurtigere sagsbehandling og en mærkbar besparelse for borgerne i forbindelse med små sager om arealoverførsel. En ændring af reglerne om afgivelse af uskadelighedsattest forventes endvidere at medføre, at flere ændringer fremover vil blive registreret, hvilket vil være til gavn for matrikelkortets troværdighed. Der er således store ejendomsretlige og administrative fordele for samfundet ved, at ejendomsregistreringen afspejler den faktiske ejendomssituation. Som matrikelmyndighed ser Kort & Matrikelstyrelsen således fordele ved, at det bliver administrativt lettere og mindre omkostningstungt at registrere mindre arealoverførsler i matriklen.

Landinspektørforeningen har skønnet, at en ændring af reglerne vil betyde 300-500 flere sager pr. år vedrørende mindre arealoverførelser. En forøget sagsmængde i denne størrelsesorden vil over tid give en forbedring af matriklen. I de tilfælde, hvor den praktiserende landinspektør foretager opmåling i f.eks. landområder, kan der blive tale om en forbedring af nøjagtigheden i matrikelkortet.

Tinglysningsudvalget har på denne baggrund overvejet, hvilke kriterier der bør opstilles som betingelse for arealoverførsel med uskadelighedsattest. Udvalget har endvidere overvejet kompetenceforholdene i forbindelse med afgivelse af uskadelighedsattest

### *Ubetydelighedskravet*

Ubetydelighedskravet skal efter den gældende regel i § 23, stk. 3, opfyldes både målt i forhold til ejendommens størrelse og dens værdi.

For panthaverne er det centrale imidlertid, at ejendommens værdi i handel og vandel opretholdes, hvorimod størrelsen af det overførte areal er af mindre betydning.

På denne baggrund, og fordi størrelsesubetydelighedskravet i praksis har givet anledning til de i foregående afsnit beskrevne vanskeligheder i forbindelse med anvendelse af § 23, stk. 3, bør ubetydelighedskravet ændres, således at ubetydeligheden alene skal vurderes i relation til ejendommens værdi.

Ved denne vurdering bør ejendomsværdien af den samlede ejendom sammenholdes med værdien af det areal, der ønskes afstået. Ved fastlæggelse af værdien af det afståede, bør der tages udgangspunkt i det aftalte vederlag, idet denne værdi dog ikke kan være mindre end den værdi, der kan beregnes ud fra den offentlige grundværdi. Såfremt indgrebet er ubetydeligt, vil det i praksis betyde, at ejendommens offentlige ejendomsværdi opretholdes.

Ved beregningen bør det være muligt at anvende et såkaldt nettoprincip, såfremt der sker gensidige jordomlægninger mellem flere ejendomme. Anvendelse af et nettoprincip indebærer, at værdien af et modtaget jordstykke skal modregnes i værdien af det overførte jordstykke. Der bliver således her tale om en differenceværdi. Nettoprincippet kan i øvrigt ofte medføre, at de berørte ejendomme stiger i værdi.

Der bør fastsættes en øvre grænse for værdien, herunder differenceværdien, af det overførte, idet overførsel ved anvendelse af uskadelighedsattest særligt er rettet mod småsager. Ved fastsættelse af denne værdigrænse bør der tages udgangspunkt i udstykningslovens § 25, stk. 3, hvorefter visse sager om arealoverførsel kan gennemføres efter en særlig – og billigere procedure. Det fremgår af bekendtgørelse nr. 1165 af 1. december 2004 om matrikulære afgifter og gebyrer, at denne procedure kan gennemføres, såfremt værdien af det overførte areal ikke overstiger 40.000 kr.

### *Pantesikkerheden*

Det foreslåede ubetydelighedskrav bør suppleres af det nuværende krav om, at arealoverførslen sker uden nogen som helst fare for pantsikkerheden.

Baggrunden for at opretholde dette kriterium er, at et ubetydeligt indgreb kan have videregående konsekvenser for en ejendoms brugsværdi og dermed for ejendommens værdi, såfremt indgrebet foretages uheldigt.

Der må således – ud over ubetydelighedsvurderingen – anlægges en vurdering af indgrebets konsekvenser for ejendommens funktionalitet og anvendelse, således at det sikres, at ejendommens værdi til at dække pantet ikke anfægtes.

### *Kompetence*

Efter de gældende regler er det domstolene, der udsteder uskadelighedsattester til brug for matrikelmyndighedernes registrering af de matrikulære forandringer. Dette sker imidlertid i praksis på baggrund af et oplæg fra en landinspektør med beskikkelse, der er i besiddelse af kendskab til ejendommene i et givent geografisk område og det konkrete indgreb, og som således er i stand til at vurdere indgrebets værdimæssige konsekvenser.

Det er Tinglysningssudvalgets vurdering, at denne fremgangsmåde bør forenkles. Det foreslås derfor, at matrikelmyndighederne fremover skal foretage vurderingen af, om en påtænkt matrikulær ændring kan ske uden nogen som helst fare for pantsikkerheden og kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi. Til brug for denne vurdering skal der foreligge en erklæring fra en landinspektør med beskikkelse.

Det foreslås således, at uskadelighedsattester fremover skal udarbejdes af landinspektører med beskikkelse, idet det allerede efter den gældende ordning er landinspektører, der udarbejder det oplæg, der bruges som grundlag for udstedelse af uskadelighedsattest. På baggrund af attesten vil matrikelmyndighederne kunne vurdere, om betingelserne for arealoverførsel er til stede.

Den foreslåede ændring vil indebære, at matrikelmyndighederne vil skulle erstatte tab på samme grundlag, som tinglysningsdommeren i dag kan ifalde ansvar, hvis en panthaver lider tab som følge af en forringelse af ejendommens værdi i forbindelse med en arealoverførsel, der sker på grundlag af uskadelighedsattest. En forudsætning herfor er, at tabet er opstået som følge af, at myndigheden har begået fejl eller forsømmelser i forbindelse med afgørelsen om arealoverførelse.

Har landinspektøren begået fejl eller forsømmelse ved afgivelse af uskadelighedsattesten, vil matrikelmyndigheden efter dansk rets almindelige regler kunne have et regreskrav mod landinspektøren.

Udvalget finder, at den foreslåede regel om udstedelse af uskadelighedsattester ikke skal gælde ved opdeling af en fast ejendom i ejerlejligheder. Uskadelighedsattest bør i disse tilfælde fortsat udstedes af dommeren (Tinglysningsretten) på grundlag af et oplæg fra landinspektøren. Begrundelsen herfor er, at Kort & Matrikelstyrelsen som matrikelmyndighed ikke i øvrigt træffer afgørelse ved opdeling i ejerlejligheder, og der vil derfor ikke være anledning til, at Kort & Matrikelstyrelsen tager stilling til, om opdeling kan ske uden panthaversamtykke.

Udvalget foreslår i øvrigt, at justitsministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler for afgivelse af uskadelighedsattest. Den foreslåede bemyndigelsesbestemmelse skal muliggøre, at justitsministeren efter inddragelse af de berørte relevante brancheorganisationer kan fastsætte regler for fremgangsmåden for afgivelse af uskadelighedsattester, således at det sikres, at arealoverførsel kan gennemføres så panthavernes interesser behørigt beskyttes.

Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 33 og 34 (forslag til tinglysningslovens § 22, stk. 8, og § 23, stk. 3), og bemærkningerne hertil.

#### *6.6.8. Følgegruppe for digital tinglysning*

Tinglysningsudvalget vurderede i betænkning nr. 1461/2005 om varetagelse af tinglysningsopgaven (afsnit 5.3.3., side 87), at it-opgavens udlicitering i kombination

med en tillægskontrakt om et Offentligt-Privat Partnerskab hensigtsmæssigt kan understøttes således, at der – svarende til det brugerpanel, der giver input til kravspecifikationen – etableres et forum, der også i tiden efter en digitalisering af tinglysningen er gennemført kan give væsentlige input til en dynamisk videreudvikling og optimering af den valgte it-løsning.

Det blev i den forbindelse anført som væsentligt, at tinglysningens største brugergrupper, herunder særligt penge- og realkreditkreditinstitutter, advokater og ejendomsmæglere, også i tiden fremover har en vis mulighed for at påvirke systemets løbende tilpasning i aktivt samspil med den konkrete opgavevaretager. Endvidere var det udvalgets opfattelse, at brugerpanelet også bør være i besiddelse af teoretisk sagskundskab på højt niveau, eksempelvis ved at en universitetsjurist med særligt kendskab til tinglysning indgår i panelet.

Som beskrevet i afsnit 5.3. nedsatte Domstolsstyrelsen i foråret 2005 en projektorganisation, der sideløbende med Tinglysningssudvalgets overvejelser har arbejdet på at udvikle et nyt digitalt tinglysningssystem. I den forbindelse blev der nedsat en projektgruppe med repræsentanter for alle væsentlige interessenter i tinglysningen. Baggrunden herfor var at sikre, at kravspecifikationen for it-løsningen bliver udarbejdet på grundlag af input fra et bredt sammensat brugerpanel af offentlige og private aktører, således det sikres, at løsningen i videst mulig omfang kan integreres med it-systemer tilhørende de professionelle aktører i ejendomshandlen og dermed kan optimere den generelle anvendelighed af den konkrete it-løsning.

På huseftersynsområdet er der nedsat en følgegruppe, der er rådgivende i relation til huseftersynsordningen. I medfør af lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. er der således ved bekendtgørelse nr. 1377 af 15. december 2005 om huseftersynsordningen, fastsat regler, der opretter en følgegruppe for huseftersynsordningen (ordningen vedrørende tilstandsrapporter).

Det fremgår af bekendtgørelsens § 2, at huseftersynsordningen forvaltes af Erhvervs- og Byggestyrelsen.



I medfør af § 3 er den nævnte følgegruppe oprettet. Medlemmerne af følgegruppen udpeges af Erhvervs- og Byggestyrelsen efter indstilling fra Advokatrådet, Forsikring & Pension, Dansk Byggeri, Tekniq, Dansk Ejendomsmæglerforening, Energistyrelsen, Forbrugerrådet, hver af de beskikkede byggesagkyndiges organisationer, Håndværksrådet, Parcelhusejernes Landsforening og Realkreditrådet. Herudover har Erhvervs- og Byggestyrelsen et medlem, som er formand.

Følgegruppen følger huseftersynsordningen og er rådgivende for Erhvervs- og Byggestyrelsen med hensyn til bygningsgennemgang og tilstandsrapporter. Gruppen udtaler sig endvidere efter anmodning fra Erhvervs- og Byggestyrelsen om principielle spørgsmål vedrørende huseftersynsordningen og om visse spørgsmål vedrørende beskikkelse af bygningsagkyndige.

Det er Tinglysningssudvalgets opfattelse, at der bør oprettes en tilsvarende følgegruppe for digital tinglysning, der på baggrund af konkrete erfaringer med anvendelsen af det papirløse og digitale tinglysningssystem vil kunne være rådgivende for Domstolsstyrelsen i relation til den løbende tekniske tilpasning af det digitale tinglysningssystem. Følgegruppen bør endvidere kunne rådgive Domstolsstyrelsen om spørgsmål vedrørende lovgivning.

Følgegruppen foreslås sammensat på samme måde som den af Domstolsstyrelsen nedsatte projektgruppe, idet denne består af repræsentanter for alle væsentlige interesser i den digitale tinglysning. Følgegruppen bør således sammensættes af medlemmer, der repræsenterer Advokatrådet, Dansk Ejendomsmæglerforening, Den Danske Landinspektørforening og Praktiserende Landinspektørers Forening, Finansrådet, Realkreditrådet, Kommunernes Landsforening, Økonomi- og Erhvervsministeriet, Kort & Matrikelstyrelsen, Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling, Skatteministeriet og Justitsministeriet

Som følge af det tætte samspil mellem lovgrundlaget for digital tinglysning og de tekniske løsninger herfor bør følgegruppen endvidere have et medlem, der besidder teoretisk sagkundskab på højt niveau, og en universitetsjurist med særligt kendskab til tinglysning bør derfor være medlem af følgegruppen.

Tinglysningsudvalget foreslår på den baggrund, at der nedsættes en følgegruppe for digital tinglysning, der er rådgivende for Domstolsstyrelsen vedrørende spørgsmål om den tekniske indretning af det digitale tinglysningssystem og vedrørende lovgivningsmæssige spørgsmål. Regler herom vil kunne fastsættes administrativt, uden at dette kræver særskilt lovhjemmel.

## *6.7. Særligt om reglerne i bil-, person- og andelsboligbogen*

### *6.7.1. Gældende ret*

Tinglysningslovens kapitel 6 a, 6 b og 7 indeholder regler for tinglysning i bilbogen, andelsboligbogen og personbogen.

#### *Bilbogen*

Det fremgår af tinglysningslovens § 42 c, at reglerne om tinglysning i bilbogen gælder for motorkøretøjer, påhængs- og sættevogne til biler samt campingvogne.

I bilbogen tinglyses i henhold til tinglysningslovens § 42 d ejendomsforbehold, underpant og retsforfølgning i de køretøjer, der er nævnt i § 42 c. Der sker derimod ikke tinglysning i bilbogen af adkomstforholdene i relation til de nævnte køretøjer.

#### *Andelsboligbogen*

Det fremgår af tinglysningslovens § 42 i, at reglerne om tinglysning i andelsboligbogen gælder for andele i andelsboligforeninger omfattet af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

I andelsboligbogen tinglyses pant og retsforfølgning i de andele, der er nævnt i § 42 i.

#### *Personbogen*

Det fremgår af tinglysningslovens § 43, at dokumenter, der ikke skal tinglyses i bilbogen, og som enten angår en persons rådighed over løsøre eller over en persons

formue i almindelighed, tinglyses i personbogen i de tilfælde, der er nævnt i tinglysningslovens kapitel 7, samt hvor det i øvrigt er bestemt i lovgivningen.

De dokumenter, der tinglyses i personbogen er blandt andet dokumenter vedrørende underpant i løsøre, høstpant, ægtepagter, meddelelser om fratagelse af en persons retlige handleevne og notartestamenter. Det Centrale Ægtepagtsregister og Det Centrale Testamentsregister er en integreret del af personbogen.

Det er fælles for bil-, person- og andelsboligbogen, at bøgerne føres ved retten i Århus, hvortil dokumenter, der anmeldes til tinglysning, skal indleveres.

Tinglysning af rettigheder i bil-, person- og andelsboligbogen adskiller sig fra tinglysning af rettigheder i tingbogen derved, at der ikke skal indleveres genparter af dokumenter, der anmeldes til tinglysning. Der findes således ikke en papirakt med genparter af tinglyste dokumenter, og kreditorer mv. er derfor henvist til at rette henvendelse til en given rettighedshaver, såfremt de ønsker at kende indholdet af et tinglyst dokument.

Tinglysning af dokumenter i bil-, person- og andelsboligbogen sker imidlertid efter de samme principper, som gælder for tinglysning af dokumenter i tingbogen, og bestemmelserne i tinglysningslovens kapitler 6 a, 6 b og 7 om tinglysning af dokumenter i bil-, person- og andelsboligbogen har således i vidt omfang karakter af henvisningsbestemmelser, der henviser til de almindelige regler om tinglysning i tingbogen.

### *6.7.2. Udvalgets overvejelser*

Det er Tinglysningsudvalgets opfattelse, at de hensyn, som begrundet en digitalisering af tingbogen, med samme styrke gør sig gældende i relation til bil-, person- og andelsboligbogen.

En digitalisering af disse bøger vil således indebære de samme fordele, som er beskrevet i forbindelse med udvalgets overvejelser omkring overgangen til digital tinglysning i tingbogen. En overgang til papirløs tinglysning af rettigheder i bil-, person-

og andelsboligbogen vil således også medføre, at kommunikationen mellem Tinglysningsretten og brugerne vil forløbe hurtigere, og tinglysning af rettigheder vil kunne foregå i nærmest realtid, hvorved ventetid i forbindelse med den tinglysningsmæssige ekspedition i væsentligt omfang vil kunne reduceres.

Hertil kommer, at det efter Tinglysningsudvalgets opfattelse er meget væsentligt, at et nyt tinglysningssystem i overensstemmelse med målsætningerne om en enkel og integreret adgang til tingbogens oplysninger og en ressourcebevidst løsning af opgaven opbygges som et enstrengt system, hvor indgangen til tinglysningen er den samme, hvad enten der er tale om tinglysning i tingbogen, bilbogen, personbogen eller andelsboligbogen.

Det ville efter udvalgets opfattelse være særdeles uhensigtsmæssigt, såfremt fremgangsmåden for tinglysning i bil-, person- og andelsboligbogen skulle være anderledes end fremgangsmåden for tinglysning i tingbogen, idet det særligt for brugerne af tinglysningen ville indebære to forskellige tinglysningssystemer, der administrativt skulle håndteres forskelligt.

Endelig sker tinglysning i bil-, person- og andelsboligbogen som beskrevet i foregående afsnit efter de samme principper som tinglysning i tingbogen, hvilket også efter udvalgets opfattelse taler for, at fremgangsmåde for tinglysning bør være den samme.

På denne baggrund anbefaler Tinglysningsudvalget, at reglerne i tinglysningslovens kapitel 6 a, 6 b og 7 konsekvensrettes, således at tinglysning af rettigheder i bil-, person- og andelsboligbogen vil kunne ske på samme måde som anbefalet i relation til tingbogen.

De foreslåede ændringer indebærer bl.a. – i lighed med den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 14, stk. 1 – at dokumenter, der anmeldes til tinglysning, skal anses for modtaget på det tidspunkt, hvor de er kommet frem til Tinglysningsrettens centrale modtagelse, og retsvirkningerne skal regnes fra dette tidspunkt, medmindre dokumenterne ikke opfylder de fastsatte tekniske specifikationer. Dokumenter, der modtages samtidig, bør endvidere på samme måde ligestilles.

I overensstemmelse med udvalgets anbefaling i betænkning nr. 1461/2005 om centralisering af tinglysningsopgaven hos domstolene foreslår udvalget endvidere, at tinglysningsloven ændres, således at tinglysning i bil-, person- og andelsboligbogen ikke længere skal ske ved retten i Århus, men hos Tinglysningsretten. Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 49, 58 og 71 (forslag til tinglysningslovens § 42 e, stk. 1, 42 k, stk. 1 og 43 a, stk. 1).

Hensynet til bil-, person- og andelsboligbogens troværdighed og til en ensartet behandling af rettigheder i tingbogen henholdsvis bil-, person- og andelsboligbogen til-siger efter udvalgets opfattelse endvidere, at tingbogens troværdighed positive troværdighed bør udbredes til sidstnævnte bøger.

Efter gældende ret har en godtroende erhverver, hvis ret ekstingveres på grund af en stærk indsigelse således – i modsætning til tinglysning i tingbogen, jf. herved afsnit 2.2.2. – ikke ret til erstatning fra statskassen efter reglen i tinglysningslovens § 31, såfremt rettigheden er tinglyst i bil-, person eller andelsboligbogen.

Tinglysningsudvalget foreslår på den baggrund, at reglen i tinglysningslovens § 31 om statens objektive erstatningsansvar også bør omfatte bil-, person- og andelsboligbogen. Der henvises herved til lovudkastets § 1, nr. 56, 69 og 78 (forslag til tinglysningslovens §§ 42 g, stk. 3, 42 m og 47, stk. 6).

I øvrigt vil Tinglysningsudvalgets anbefaling om ensartet tinglysning i såvel tingbog som bil-, person- og andelsboligbog indebære, at de digitale dokumenter, der tinglyses i bil-, person- eller andelsboligbogen, fremover vil blive lagret i den elektroniske akt, der er omtalt i afsnit 6.3.4.

Ved overgangen til digital tinglysning vil det således være muligt at opnå kendskab til indholdet af de i bil-, person- og andelsboligbogen tinglyste dokumenter ved at foretage opslag i den elektroniske akt.

Udvalget har i øvrigt udarbejdet forslag til de nødvendige konsekvensændringer af reglerne om tinglysning i bil-, person- og andelsboligbogen. Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 48-81.

Tinglysningsudvalget skal bemærke, at udvalget er opmærksom på, at det af tekniske årsager kan være vanskeligt at iværksætte digital tinglysning for såvel tingbogen som for bil-, person- og andelsboligbogen på samme tid.

Udvalget har derfor udarbejdet en overgangsbestemmelse i lovudkastets § 10, stk. 2, hvorefter justitsministeren kan bestemme, at loven træder i kraft på forskellige tidspunkter for så vidt angår tingbogen, bilbogen, personbogen og andelsboligbogen. Dette vil muliggøre, at digital tinglysning kan iværksættes efterhånden, som det bliver muligt.

Det skal bemærkes, at Tinglysningsudvalget ikke har vurderet de økonomiske konsekvenser af en digitalisering af bil-, person- og andelsboligbogen.

## *6.8. Forholdet til og konsekvenser for anden lovgivning*

### *6.8.1. Forholdet til persondataloven*

Lov nr. 429 af 31. maj 2000 om behandling af personoplysninger, som ændret senest ved lov nr. 552 af 24. juni 2005, (persondataloven) opstiller en række regler for behandlingen af personoplysninger, som helt eller delvist foretages ved hjælp af elektronisk databehandling, jf. særligt lovens kapitel 4. Det fremgår bl.a. af § 5, stk. 1, at oplysninger skal behandles i overensstemmelse med god databehandlingsskik. Endvidere fremgår det af § 11, stk. 1, at offentlige myndigheder kan behandle oplysninger om personnummer med henblik på entydig identifikation eller som journalnummer.

Behandlingen af oplysningerne i tinglysningsregistrene foretages allerede på nuværende tidspunkt ved hjælp af elektronisk databehandling. Således kan oplysningerne i tinglysningsregistrene i dag kun behandles, hvis persondatalovens regler er overholdt.

Tinglysningslovens § 50 c opstiller også visse begrænsninger for behandlingen af data i tinglysningsregistrene. Det fremgår af § 50 c, stk. 1, at oplysninger i tinglysningsregistrene om personnumre ikke må videregives. Endvidere bestemmes det ved § 50 c, stk. 5, at oplysninger, der videregives fra tinglysningsregistrene, ikke må anvendes med henblik på at skaffe nye kunder eller i øvrigt med henblik på andre formål end overdragelse, forsikring, retsforfølgning og retsforhold i øvrigt, belåning af fast ejendom og løsøre, kreditvurdering, fysisk råden over fast ejendom samt rådgivning i forbindelse med disse formål. Desuden kan oplysningerne anvendes i journalistisk øje-med. Anvendelse af oplysninger i strid med reglen straffes med bøde, jf. § 50 e.

De for persondataloven centrale forhold ændres ikke ved lovudkastet. Lovudkastet indebærer, at dokumenter fremover skal indsendes til tinglysning digitalt, ligesom lovudkastet indebærer en overgang fra tinglysning af papirbaserede til tinglysning af digitale dokumenter. Endvidere foreslås det, at tinglysningslovens § 9 omformuleres, således at dokumenter, der anmeldes til tinglysning, bl.a. skal indeholde oplysning om person- eller virksomhedsnummer på de ifølge dokumentet forpligtede og berettigede. I henhold til den foreslåede § 49 b om indsendelse af fuldmagter skal desuden personnumre på vitterlighedsvidner oplyses. §§ 9 og 49 b har til formål at sikre muligheden for entydig identifikation af de pågældende personer i overensstemmelse med persondatalovens § 11, stk. 1.

Det foreslås endvidere i lovudkastets § 13, at Tinglysningsretten i tingbogen skal indføre oplysning om personnumre på ejere, debitorer, kreditorer og andre personer, hvis navne fremgår af tingbogen. Baggrunden for den foreslåede bestemmelse er, at personnumre er nødvendige i forbindelse med identificering af personer i forbindelse med den maskinelle tinglysningsbehandling, jf. herved afsnit 6.3.2. om ændring af de nuværende oplysningskrav

Det fremgår af § 29, stk. 2, i lov om behandling af personoplysninger, at der ikke skal gives underretning til de pågældende i forbindelse med overførelsen af personnumre til tingbogen. Det må endvidere antages, at underretning formentlig også kunne und-

lades i medfør af bestemmelsen i § 29, stk. 3, idet det vil kunne være uforholdsmæssigt vanskeligt at underrette de pågældende.

Lovudkastet forudsættes derimod ikke at indebære, at de eksisterende indgange til at søge i tinglysningsregistrene ændres, ligesom udkastet ikke indebærer, at der skal gives adgang til oplysninger, som der ikke er adgang til efter det eksisterende system. Desuden foreslås der ikke indholdsmæssige ændringer af tinglysningslovens § 50 c. Oplysninger i tinglysningsregistrene om personnumre må således fortsat ikke videregives.

Udvalget forudsætter ligeledes, at persondatalovens regler vil blive overholdt i forbindelse med den praktiske tilrettelæggelse af en eventuel gennemførelse af udvalgets anbefalinger, herunder at personnumre i overensstemmelse med persondatalovens § 11, stk. 1, alene vil blive brugt med henblik på entydig identifikation eller som journalnummer.

#### *6.8.2. Tvangsfuldbyrdelse på grundlag af pantebreve i henhold til retsplejeloven*

I henhold til § 478, stk. 1, nr. 6, i retsplejeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 910 af 27. september 2005, kan tvangsfuldbyrdelse bl.a. ske på grundlag af pantebreve. For så vidt angår ejerpantebreve og skadesløsbreve kan tvangsfuldbyrdelsen dog kun ske, når gældens størrelse og forfaldstidens indtræden er erkendt af skyldneren eller klart fremgår af omstændighederne.

Bestemmelsen omfatter utinglyste pantebreve og tillige pantebreve – med personligt gældsansvar – hvor panteretten er bortfaldet ved pantets bortsalg på tvangsauktion, jf. UfR 1997.356.

Fuldbyrdelse kan foretages hos enhver, der ved sin underskrift på pantebrevet har forpligtet sig som skyldner, selvskyldnerkautionist eller pantsætter, jf. retsplejelovens § 478, stk. 4.



Det er således efter gældende ret et krav, at den person, der på grundlag af et pantebrev skal foretages tvangsfuldbyrdelse hos, har anført sin underskrift på pantebrevet. Det foreslåede digitale pantebrev vil ikke være påført en sådan underskrift.

Det følger desuden af retsplejelovens § 488, stk. 2, at der ved fremsættelse af anmodning om tvangsfuldbyrdelse i henhold til et pantebrev skal indleveres originalt pantebrev.

På den baggrund finder udvalget anledning til at forslå ændringer af retsplejelovens §§ 478 og 488, således at det sikres, at også digitale pantebreve kan tjene som grundlag for tvangsfuldbyrdelse.

Udvalget foreslår således, at tvangsfuldbyrdelse skal kunne foretages på grundlag et digitalt pantebrev, der er eller har været tinglyst idet digitale pantebreve kun kan tinglyses, hvis personer, der forpligter sig, har afgivet sin digitale signatur.

Derimod skal tvangsfuldbyrdelse på grundlag af et tinglyst papirbaseret pantebrev fortsat skulle følge de gældende regler. I dette tilfælde vil det originale pantebrev altså skulle fremlægges. Da der i dag ikke kræves tinglysning ved overdragelse af tinglyste pantebreve, jf. herom afsnit 6.6.1.1.1. – og da der fortsat i en periode vil kunne forekomme tinglyste papirbaserede pantebreve, som er overdraget inden en eventuel lovændrings ikrafttræden, jf. afsnit 6.6.1.2.3. om overgangsregler – vil tinglysningsregistrene ikke nødvendigvis angive den rette kreditor for så vidt angår tinglyste papirbaserede pantebreve. Derfor begrænses ændringen af §§ 478 og 488 til at angå digitale pantebreve, der er eller har været tinglyst.

Der henvises i øvrigt til § 3 i lovudkastet.

### *6.8.3. Behandlingen af pantebreve i mortifikationsloven*

Når et pantebrev antages at være tilintetgjort eller bortkommet, kan det ved dom erklæres dødt og magtesløst på begæring af den, som antages at have mistet det og at have adkomst som berettiget ifølge dokumentet, jf. § 2, jf. § 1, i mortifikationsloven,

jf. lovbekendtgørelse nr. 639 af 16. september 1986, som ændret ved § 4 i lov nr. 1082 af 20. december 1995.

Når mortifikation er givet nogen som berettiget ifølge et pantebrev, og den ret, som dokumentet hjemlede, består, kan han efter gældende ret mod at betale bekostningen af skyldneren forlange udstedt et nyt dokument, der svarer til det mortificerede, jf. mortifikationslovens § 9, stk. 2. Tilsvarende pligt til at medvirke ved udstedelse af et nyt pantebrev påhviler ejeren af pantet. Et nyt pantebrev forsynes af retten efter begæring med bemærkning om, at det giver samme panteret som det mortificerede pantebrev.

Der vil efter den foreslåede tinglysningsreform fortsat kunne forekomme papirbaserede pantebreve. For det første foreslås det ikke, at tinglyste papirbaserede pantebreve automatisk skal konverteres til digitale pantebreve, jf. herom afsnit 6.6.1.2.3. For det andet vil der fortsat kunne eksistere tinglyste papirbaserede pantebreve, der ikke er tinglyst. Der vil således fortsat være behov for regler, der muliggør, at tilintetgjorte eller bortkomne pantebreve kan mortificeres.

I det omfang, der er tale om tinglyste pantebreve, finder udvalget det imidlertid ikke hensigtsmæssigt, at der i mortifikationsloven bevares en adgang for en mortifikant til at forlange, at skyldneren – og eventuelt ejeren af et pant, når denne ikke er identisk med skyldneren – medvirker til udstedelsen af et nyt papirbaseret pantebrev. Udvalget foreslår derfor, at mortificerede tinglyste pantebreve alene skal kunne forlanges udstedt som digitale pantebreve. Det sikres herved, at papirbaserede tinglyste pantebreve, der er blevet mortificeret, konverteres til digitale pantebreve. Konverteringen medvirker – i overensstemmelse med principperne bag de i afsnit 6.6.1.2.3 foreslåede overgangsregler om pantebreve – til, at tinglysningsregistrene på sigt vil komme til at give et retvisende billede af forholdene omkring pantebreve.

Da udstedelsen af et nyt pantebrev efter mortifikationslovens § 9, stk. 2, ikke efter de gældende regler kan udløse krav om betaling af tinglysningsafgift, finder udvalget, at også en konvertering til digitalt pantebrev, som er en konsekvens af den foreslåede regel, bør kunne ske afgiftsfrit.

Tinglysning af pantebreve er ikke en pligt, men alene en mulighed for at opnå beskyttelse mod aftaler og mod retsforfølgning, jf. tinglysningslovens § 1, stk. 1. Muligheden for at forlange udstedelsen af et nyt papirbaseret pantebrev bør derfor bevares i de tilfælde, hvor der er tale om et tinglyst papirbaseret pantebrev, der ikke er tinglyst.

Da retten alene bør indestå for tinglyste pantebrevs panteret, finder udvalget imidlertid ikke, at det fortsat bør være muligt på begæring at få et nyt pantebrev forsynet med bemærkning om, at det giver samme panteret som det mortificerede pantebrev. Bestemmelsen herom foreslås derfor ophævet. I det omfang et papirbaseret tinglyst pantebrev konverteres til et tinglyst digitalt pantebrev, vil pantebrevets prioritetsstilling mv. fremgå af tinglysningsregistrene, og der findes således ikke behov for, at det digitale pantebrev tilføjes en bemærkning om, at pantebrevet giver samme panteret som det mortificerede pantebrev.

Der henvises til lovudkastets § 4 nr. 2 (forslag til mortifikationslovens § 9, stk. 2).

Som en konsekvens af tingbladets afskaffelse, jf. afsnit 6.6.5, foreslås desuden en ændring af mortifikationslovens § 6, stk. 4, jf. lovudkastets § 4, nr. 1 (forslag til mortifikationslovens § 6, stk. 4).

Endelig foreslås det, at mortifikationslovens § 15 ophæves, jf. lovudkastets § 4, nr. 3 (forslag til mortifikationslovens § 15). Efter mortifikationslovens § 15, stk. 1, lader justitsministeren oprette et kartotek over de massegældsbreve og aktier, der er mortificeret. I kartoteket optages tillige de massegældsbreve, der er forældede, medmindre de allerede efter deres eget indhold må antages at være forældede, f.eks. fordi forældelsesfristen er udløbet efter en i dokumentet kalendermæssig bestemt betalingsdag, jf. § 15, stk. 2. Det følger af bestemmelsens stk. 3, at der på grundlag af kartoteket udgives en trykt fortegnelse mindst to gange om året. Justitsministeren har på grundlag af bemyndigelsen i § 15, stk. 4, udstedt bekendtgørelse nr. 222 af 24. juni 1938 'angaaende Indberetninger til Justitsministeriets kartotek over mortificerede og forældede Massegældsbreve og Aktier'.

Meddelelse til kartoteket skal foretages af den ret, der har afsagt mortifikationsdom, når dommen er blevet endelig, jf. § 15, stk. 1, og i øvrige tilfælde af udstederne af massegældsbreve og aktier, når et af dem udstedt dokument skal optages i kartoteket, jf. § 15, stk. 2.

Justitsministeriet har oplyst, at det i de senere år har modtaget et yderst begrænset antal indberetninger til kartoteket, ligesom det stort set aldrig modtager forespørgsler om oplysninger registreret i dette kartotek. Hertil kommer, at massegældsbreve og aktier, der er omfattet af kravet om indberetning til kartoteket, i vidt omfang registreres i Værdipapircentralen, jf. nærmere herom lovbekendtgørelse nr. 843 af 7. september 2005 af lov om værdipapirhandel mv., som ændret ved § 4 i lov nr. 1428 af 21. december 2005. Bestemmelsen i mortifikationslovens § 15 må således betragtes som utidssvarende, og det må på denne baggrund anses for ubetænkeligt at foreslå bestemmelsen ophævet.

Som en konsekvens af ophævelsen af mortifikationslovens § 15, foreslås gældsbrevslovens § 48, stk. 2, ophævet. § 48, stk. 2, bestemmer, at der skal ske anmeldelse om forældelse af massegældsbreve, i det omfang mortifikationslovens § 15 kræver det.

#### *6.8.4. Forholdet til konkursloven og dødsboskifteloven*

I henhold til § 13, stk. 1, i den gældende tinglysningslov skal kurator i tilfælde af konkurs, der omfatter fast ejendom, uophødelig sende dommeren meddelelse herom til tinglysning. Den tilsvarende pligt påhviler bobestyreren, såfremt et dødsbo, der omfatter fast ejendom, behandles ved bobestyrer, jf. ligeledes § 13, stk. 1, samt § 44, stk. 1, i lov nr. 383 af 22. maj 1996 om skifte af dødsboer, som senest ændret ved lov nr. 554 af 24. juni 2005 (dødsboskifteloven).

Bortset fra en ændring af fremgangsmåden for tinglysning af meddelelse om dødsbo-behandling, jf. § 1, nr. 14, i lovudkastet, finder udvalget ikke anledning til at foreslå, at reglen herom ændres i tinglysningslovens § 13, stk. 1. Det vil således fortsat være bobestyreren i et dødsbo, der skal foranledige, at tinglysning finder sted. På den bag-

grund finder udvalget heller ikke anledning til at foreslå § 44, stk. 1, i dødsboskifteloven ændret.

Det fremgår af dødsboskiftelovens § 83, stk. 1, at såfremt en fordring eller et andet krav ikke anmeldes rettidigt, bortfalder retten til dækning i boet. Denne regel gælder dog, jf. § 83, stk. 2, nr. 3, ikke krav, der er sikret ved pant eller på anden tilsvarende måde. Krav sikret ved håndpanteret i et ejerpantebrev er dog kun omfattet af undtagelsen i stk. 2, nr. 3, hvis boet er eller burde være bekendt med kreditorernes identitet.

Udvalget finder ikke, at den nævnte regel vedrørende ejerpantebreve bør ændres i lyset af de foreslåede nye regler om tinglysning som sikringsakt i relation til digitale pantebreve, herunder digitale ejerpantebreve. Bestemmelsen i dødsboskiftelovens § 83, stk. 2, nr. 3, tager således efter sit indhold sigte på håndpantssatte papirbaserede ejerpantebreve, der i princippet fortsat vil kunne eksistere efter overgangen til digital tinglysning. Den foreslåede overgangsbestemmelse i lovudkastets § 12 stiller således ikke noget absolut krav om konvertering af papirbaserede ejerpantebreve, men kræver alene konvertering som forudsætning for bevaring af omsætnings- og kreditorbeskyttelse. Efter overgangsperioden på 5 år, jf. lovudkastets § 12, stk. 6, vil reglen i § 83, stk. 2, nr. 3, kun have meget begrænset praktisk betydning, men bestemmelsen bør alligevel ikke ophæves, idet det kunne få den utilsigtede konsekvens, at det ville blive lettere for håndpanthavere at fastholde krav, der ikke er anmeldt rettidigt.

Udvalget finder således ikke, at den foreslåede tinglysningsreform bør medføre ændringer af bestemmelserne i dødsboskifteloven eller konkursloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 118 af 4. februar 1997, som senest ændret ved lov nr. 560 af 24. juni 2005.

#### *6.8.5. Forsikringsaftaleloven*

En tingsforsikring anses som udgangspunkt for at være tegnet til fordel for enhver, der som ejer, panthaver mv. vil lide tab, hvis den forsikrede genstand bliver beskadiget eller går til grunde, jf. forsikringsaftalelovens § 54. I sådanne tilfælde, hvor forsikringen også er tegnet til fordel for tredjemand, f.eks. en panthaver, tilkommer er-

statningen efter en skade den pågældende tredjemand, men forsikringstageren er fortsat berettiget til at aftale erstatningens størrelse med selskabet og til at modtage erstatningsbeløbet. Dette gælder dog ikke, hvis selskabet har fået meddelelse om den pågældende tredjemands ret, eller hvis der er tale om en tinglyst ret i en forsikret fast ejendom, jf. § 57, stk. 2.

Forsikringsaftalelovens § 57, stk. 2, indebærer således, at forsikringsselskabet ved forsikring af fast ejendom ikke med frigørende virkning kan udbetale erstatning til forsikringstageren, hvis den sikrede tredjemand har en ret i ejendommen, der er sikret ved tinglysning.

Højesteret har den 21. september 2005 afsagt en dom (sag 37/2004), der indebærer, at forsikringsselskaber ikke har pligt til at undersøge bilbogen, inden der udbetales totalskadeerstatning for en bil.

Den her i betænkningen foreslåede reform indebærer, at de forskellige tinglysningsregistre – tingbogen, bilbogen, andelsboligbogen og personbogen – i større omfang ligestilles, jf. afsnit 6.7. Udvalget finder på den baggrund, at det bør overvejes, om der ikke bør ske en tilsvarende ligestilling i forsikringsaftalelovens § 57, stk. 2, således at forsikringsselskaber heller ikke ved tingsforsikringer, der angår biler og løsøre, med frigørende virkning kan udbetale erstatning til en forsikringstager, hvis en sikret tredjemand har en ret, der er sikret ved tinglysning.

Udvalget har i den anledning indhentet en udtalelse fra Forsikring & Pension, der er imod forslaget om en udvidelse af forsikringsaftalelovens § 57, idet en lovændring vil stille såvel panthavere som forsikringstagere ringere end i dag. F&P fremhæver, at der siden 1960'erne har eksisteret et velfungerende system med notering af panthaverdeklarationer, og at dette alternative system efter F&P's opfattelse giver panthaverne en langt bedre retsstilling på en række områder, end panthaverne kan få ved at få tinglyst deres rettigheder i bilbogen. En lovændring vil efter F&P's opfattelse indebære en risiko for, at disse fordele vil blive undermineret. F&P finder det ikke dokumenteret, at oplysningerne i bilbogen i dag er dækkende og fuldt ud opdateret, idet der forekommer tilfælde, hvor bortfaldne rettigheder ikke er blevet slettet. Dette in-

debærer, at forsikringselskaberne som følge af en lovændring vil være nødsaget til at få berigtiget oplysningerne i bilbogen forud for udbetaling af kontanterstatninger i forbindelse med totalskadede biler, som i dag drejer sig om 40.000-50.000 sager på årsbasis, og at dette vil indebære en væsentlig længere sagsbehandlingstid til ulempe for forsikringstagerne.

Udvalget finder det ikke hensigtsmæssigt at udvide § 57, stk. 2, til at omfatte rettigheder sikret ved tinglysning i andelsboligbogen. Tinglyst pant eller retsforfølgning i en andel i en andelsboligforening indebærer ikke, at en pant- eller udlægshaver har sikkerhed i den faste ejendom, der tilhører andelsboligforeningen. Den pågældende rettighedshaver har således alene sikkerhed i andelshaverens del af andelsboligforeningens formue og ikke i bygningen.

Ligeledes finder udvalget det ikke hensigtsmæssigt at udvide § 57, stk. 2, til at omfatte rettigheder sikret ved tinglysning i personbogen. Det vil pålægge forsikringselskaberne uforholdsmæssigt store administrative byrder at pålægge dem i alle tilfælde, hvor der kan være stiftet og tinglyst rettigheder over en forsikret løsørengstand, at skulle afklare, om det er tilfældet. Det vil således ofte ikke være tilstrækkeligt at slå op i personbogen, da det kan kræve nærmere undersøgelse at fastlægge, om der er identitet mellem en løsørengstand, der står anført i personbogen, og en forsikret løsørengstand. Det skyldes, at beskrivelsen af løsørengstande i personbogen ofte ikke er fyldestgørende.

Udvalget finder derimod ikke, at vægtige grunde taler mod at udvide § 57, stk. 2, til at omfatte rettigheder, der er sikret ved tinglysning i bilbogen. Det vil således i langt de fleste tilfælde være nemt at sikre, at der er identitet mellem køretøjet, der står anført i bilbogen, og det forsikrede køretøj. Det kan i den forbindelse i øvrigt anføres, at bilbogen almindeligvis kun indeholder rettigheder, der fortsat kan gøres gældende. Da det er vanskeligt at sælge et behæftet køretøj, vil bilens ejer have et stærkt incitament til at sørge for, at bilbogen ajourføres, hvilket også sker i praksis. For så vidt angår indfrieede pantebreve og udlæg, bliver der på nuværende tidspunkt aflyst ca. 10.000 om måneden. Hertil kommer, at tinglyste rettigheder udslettes af bilbogen, når

der er forløbet 10 år efter dokumentets tinglysning, og der ikke inden udløbet af denne frist er anmeldt fornyet tinglysning, jf. tinglysningslovens § 42 g, stk. 2.

Desuden sikres der ved den foreslåede tinglysningsreform en nem adgang til oplysningerne i bilbogen, og bortset fra omkostninger i en indkøringsperiode finder udvalget ikke, at en sådan udvidelse af forsikringsselskabernes forpligtelser bør medføre væsentlige merudgifter for selskaberne. Tværtimod taler vægtige hensyn til fordel for eventuelle øvrige rettighedshavere, herunder finansieringsselskaber med ejendomsforbehold i biler, for at udvide selskabernes forpligtelser i så henseende. Udvalget finder ikke, at forsikringsselskabernes mulighed for fortsat at tilbyde panthavere mv. panthaverdeklARATIONER bør tillægges afgørende vægt.

På den baggrund foreslår udvalget, at forsikringsaftalelovens § 57, stk. 2, ændres, således at forsikringsselskaber ikke med frigørende virkning kan udbetale erstatning til forsikringstageren, hvis en sikret tredjemand har en ret, der er sikret ved tinglysning i bilbogen.

Der henvises herved til lovudkastets § 5.

#### *6.8.6. Vurderingsloven*

I dag skal et skøde, inden det kan tinglyses, sendes til kommunen til påtegning om ejendomsværdien. Kravet om skødepåtegning har to funktioner. For det første sikres, at der efterfølgende beregnes korrekt tinglysningsafgift, idet afgiftsgrundlaget enten er købesummen eller ejendomsværdien, afhængig af hvilket af de to beløb der er størst, jf. tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 2. For det andet sikres, at erhververen af ejendommen ved samme lejlighed afleverer indberetningsskema i medfør af vurderingslovens § 47 A. Oplysningerne i indberetningsskemaet bruges i forbindelse med opkrævning af de kommunale ejendomsskatter og ved påligningen af ejendomsværdiskatten.

I det digitale tinglysningssystem vil oplysningen om ejendommens vurdering kunne hentes automatisk, og der vil således ikke af denne årsag være behov for skødepåteg-



ning. Som det fremgår af afsnit 6.2.2.2, vil tinglysningsmotoren endvidere, inden tinglysning finder sted, kunne sende besked til den kommune, hvor ejendommen er beliggende, så det sikres, at beliggenhedskommunen og vurderingsmyndighederne får underretning om ejendomsoverdragelsen senest samtidig med tinglysningen. Denne besked vil indeholde de oplysninger – også af ikke tinglysningsrelevant karakter – som måtte være nødvendig for disse myndigheders sagsbehandling. For brugeren opleves det således som kun én ekspedition.

Tinglysningsudvalget forudsætter på denne baggrund, at Skatteministeriet foretager de nødvendige ændringer af vurderingsloven, således det sikres, at de nødvendige vurderingsoplysninger automatisk kan sendes fra Tinglysningsretten til beliggenhedskommunen. Dette vil overflødiggøre den nuværende manuelle skødepåtegning.

#### *6.8.7. Anden lovgivning*

Lov nr. 398 af 13. juni 1990 om kreditaftaler, som ændret senest ved lov nr. 434 af 10. juni 2003, (kreditaftaleloven), lov nr. 234 af 2. april 1997 om forbrugeraftaler, der giver brugsret til fast ejendom på timesharebasis, og lov nr. 391 af 14. juni om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., som senest ændret ved § 39 i lov nr. 585 af 24. juni 2005, indeholder bestemmelser om panterrettigheder.

Kreditaftaleloven indeholder bl.a. en bestemmelse i § 8 a om kreditaftaler, der sikres ved pant i fast ejendom, og § 21 om forbud mod underpant i kreditkøb. § 12 i lov om forbrugeraftaler, der giver brugsret til fast ejendom på timesharebasis, opstiller et forbud mod at kræve et pantebrev udleveret som sikkerhed, før den lovbestemte fortrydelsesfrist er udløbet. Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. har i §§ 12, stk. 2, og 17, stk. 2, bestemmelser om sikring af betaling – af henholdsvis købesum ved køb af fast ejendom mv. og vederlag ved køb eller opførelse af bygning – ved pant.

Udvalget finder ikke, at den foreslåede reform medfører behov for at ændre reglerne i disse love. Derimod finder udvalget, at reglerne i disse love – i deres nuværende affattelse – vil kunne anvendes i forhold til digitale pantebreve.

Der findes i lovgivningen en række øvrige bestemmelser om forskellige erklæringer, som skal tinglyses. I forbindelse med den praktiske tilrettelæggelse af gennemførelsen af digital tinglysning vil det efter udvalgets opfattelse i et vist omfang være nødvendigt at ændre sådanne bestemmelser ved lov eller ved bekendtgørelse. Ændringerne skal muliggøre, at erklæringerne kan udformes digitalt, så de vil kunne aflæses maskinelt af tinglysningsmotoren.

Udvalget foreslår således en lovændring i § 29, stk. 3 i lovekendtgørelse nr. 610 af 21. juni 2005 om almene boliger mv., som senest ændret ved lov nr. 1421 af 21. december 2005, hvori der foreslås indsat en bemyndigelsesbestemmelse til socialministeren, der efter forhandling med justitsministeren, kan fastsætte nærmere regler om erklæringens udformning.

Der henvises til lovudkastets § 8, nr. 1 (forslaget til almenboliglovens § 29, stk. 3, 3. pkt.) og bemærkningerne hertil.

I øvrige tilfælde vil de nødvendige praktiske ændringer efter udvalgets opfattelse kunne gennemføres ved ændringer i bekendtgørelser. Det gælder eksempelvis i relation til §§ 4 og 5 i bekendtgørelse nr. 764 af 18. september 1995 om erhvervelse af fast ejendom for så vidt angår visse EF-statsborgere og EF-selskaber samt visse personer og selskaber fra lande, der har tiltrådt aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde jf. § 1, stk. 3 i lov nr. 566 af 28. august 1986 om erhvervelse af fast ejendom med senere ændringer.

Herudover foreslår udvalget at indsætte en ny bestemmelse i § 6 a i lov nr. 382 af 2. juni 1999 om afgift af tinglysning og registrering af ejer- og panterrettigheder mv., som senest ændret ved lov nr. 560 af 24. juni 2005, hvorefter der skal afgives digital erklæring om, hvorvidt adkomstændringer der anmeldes til tinglysning vedrører selskabers mv. fusion, fission, omdannelse eller tilførsel af aktiver til sådanne selskaber. Sådanne erklæringer vil efter udvalgets opfattelse være nødvendige i forbindelse med den elektroniske afregning af tinglysningsafgiften.

Der henvises til afsnit 6.9.1. nedenfor samt til lovudkastets § 7, nr. 5 (forslaget til tinglysningssystemslovens § 6 a), og bemærkningerne hertil.

I udstykningslovens kapitel 3 om ejendomsdispositioner findes bl.a. en række bestemmelser om forskellige begrænsninger i retten til udstykning, matrikulering, arealoverførelse eller sammenlægning. Udvalget finder som en konsekvens af indførelsen af digital tinglysning anledning til at foreslå en ændring af udstykningslovens § 19, hvorefter der ikke må ske arealoverførelse eller sammenlægning, såfremt der derved vil fremkomme en samlet fast ejendom, som består af 200 eller flere matrikelnumre.

Baggrunden for forslaget er, at det er uhensigtsmæssigt og ressourcekrævende at skulle dimensionere it-systemerne til at skulle håndtere ubegrænset store ejendomme. Det gælder det nye tinglysningssystem, matrikelsystemet og andre offentlige og private it-systemer, der har behov for at arbejde med ejendomsdata. Fremtidens tætte samspil mellem tinglysningssystemet og en række andre it-systemer hos anmeldere og andre brugere af tinglysningssystemet forstærker behovet for at fastsætte en grænse for antallet af matrikelnumre i en ejendom.

Der er i hele landet ca. 1,9 mio. samlede faste ejendomme, hvoraf ca. 185.300 består af to eller flere matrikelnumre. Kort & Matrikelstyrelsen har efter en nærmere undersøgelse konstateret, at kun syv ejendomme omfatter mere end 200 matrikelnumre. Der er for alle syv ejendomme tale om rækkehusbebyggelser, hvor de enkelte grunde blev opmålt og tildelt matrikelnumre i perioden 1950-1959, hvorefter grundene i hver af de syv sager blev noteret som én samlet fast ejendom. I alle tilfælde er der tale om ejendomme, der i dag tilhører boligselskaber. Tre af ejendommene ligger i Herlev, to i Rødovre, én Gladsaxe og én i Lyngby-Tårnbæk Kommune. Kort & Matrikelstyrelsen vil rette henvendelse til ejerne med henblik på at søge ejendommene opdelt i ejendomme med højst 200 matrikelnumre.

Uanset om de eksisterende ejendomme ændres, vil det være hensigtsmæssigt at fastsætte en øvre grænse for, hvor mange matrikelnumre en samlet fast ejendom kan omfatte.

I de senere år har der i øvrigt været en stigende interesse for at samle flere og flere matrikelnumre i en samlet fast ejendom, uden at dette kan begrundes i ejendomsretlige forhold. De store ejendomme med mange matrikelnumre, der er dannet i nyere tid, er opstået efter ønske fra kommuner og andre offentlige myndigheder, der under henvisning til administrative forhold har ønsket at samle ny erhvervede ofte spredt beliggende arealer under én samlet ejendom. Den administrative fordel synes ofte at have sammenhæng med et ønske om at spare udstykningsafgiften på 5.000 kr., når arealerne overføres til en eksisterende ejendom, som de ejer i forvejen. I sådanne tilfælde er det rimeligt, at der fastsættes en øvre grænse på f.eks. 200, idet der ofte er tale om at overføre arealer, der ligger med en indbyrdes afstand på flere kilometer eller i forskellige kommuner.

Der henvises til lovudkastets § 9, nr. 1 (forslaget til udstykningslovens § 19, stk. 2).

## *6.9. Afgiftsmæssige spørgsmål*

### *6.9.1. Tinglysningsafgiftsloven*

Som følge af de foreslåede ændringer i tinglysningsloven vedrørende dematerialisering af pantebreve foreslår udvalget en række ændringer i lov nr. 382 af 2. juni 1999 om afgift af tinglysning og registrering af ejer- og panterettigheder mv., som senest ændret ved lov nr. 560 af 24. juni 2005.

Det kan, under henvisning til afsnit 6.6.1. vedrørende ændring af reglerne om overdragelse af pantebreve, anføres, at dematerialiseringen af pantebreve navnlig har betydning for betaling af afgift i medfør af tinglysningsafgiftsloven i tre situationer.

- Det vil fremover ikke længere være muligt at håndpant sætte ejerpantebreve. Rettigheder i ejerpantebreve vil derimod kunne stiftes ved underpant, og dermed bliver tinglysning den nødvendige sikringsakt. Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 2 (forslaget til tinglysningslovens § 1 a), nr. 48 (forslaget til tinglysningslovens § 42

d, stk. 3), nr. 57 (forslaget til tinglysningslovens § 42 j, stk. 3) og nr. 78 (forslaget til tinglysningslovens § 47, stk. 2)

- Ophævelse af den gældende bestemmelse i tinglysningslovens § 2 og indførelse af de foreslåede bestemmelser i tinglysningslovens § 42 d, stk. 6, § 42 j, stk. 6 samt § 47, stk. 5, indebærer, at enhver overdragelse eller anden overførsel af et pantebrev til en ny panthaver skal tinglyses. Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 3 (forslaget til ophævelse af tinglysningslovens § 2), nr. 48 (forslaget til tinglysningslovens § 42 d, stk. 6), nr. 57 (forslaget til tinglysningslovens § 42 j, stk. 6) og nr. 78 (forslaget til tinglysningslovens § 47, stk. 5).
- En skyldner, der tidligere i overensstemmelse med reglerne i gældsbrevsloven har kunnet kræve en påtegning på et papirbaseret pantebrev om eksempelvis ekstraordinære betalinger eller om ændringer i skyldforholdet, vil fremover kunne kræve tinglysning af sådanne forhold på det digitale pantebrev. Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 42 (forslaget til tinglysningslovens §§ 29 a og b).

De foreslåede ændringer i tinglysningsloven medfører således, at der dels bliver indført et krav om at visse dispositioner, der ikke tidligere har krævet tinglysning, nu skal tinglyses, dels at forhold, der tidligere har kunnet påtegnes på et papirbaseret pantebrev, nu skal tinglyses på et digitalt pantebrev. Disse situationer vil imidlertid automatisk være omfattet af tinglysningsafgiftslovens anvendelsesområde, jf. lovens § 1, og vil efter de gældende regler således blive pålagt tinglysningsafgift.

Det er ikke hensigten, at de ændrede krav om tinglysning som følge af dematerialiseringen, skal have afgiftsmæssige konsekvenser. Tinglysningsudvalget foreslår på den baggrund, at de nævnte transaktioner skal kunne foretages afgiftsfrit.

Der henvises til lovudkastets § 7, nr. 3 (forslaget til tinglysningsafgiftslovens § 5, stk. 2, 2. pkt.), nr. 4 (forslaget til tinglysningsafgiftslovens § 6, stk. 1, 2. pkt.) og nr. 7 (forslaget til tinglysningsafgiftslovens § 8, stk. 1, nr. 7-9), og bemærkningerne hertil.

Som en konsekvens heraf foreslås det desuden, at de eksisterende bestemmelser, hvorefter en overdragelse af et pantebrev til en ny panthaver er afgiftsbelagt, ændres. Fremover er det alene overdragelser til en ny pantsætter, der er afgiftsbelagt.

I øvrigt vil overgangen til digital tinglysning medføre, at betaling af tinglysningsafgift vil foregå digitalt. Som det fremgår af beskrivelsen af den fremtidige tinglysningsmodel, jf. herved afsnit 6.2.2.1., beregner tinglysningsmotoren tinglysningsafgiften og sammenholder resultatet af denne beregning med det beløb, anmelderes har angivet at ville betale. Er der uoverensstemmelse mellem disse beløb, udtages dokumentet til afgiftskontrol, og meddelelse sendes til afgiftsmyndigheden.

For at kunne foretage en korrekt beregning af afgiften er det derfor afgørende, at de enkelte transaktioner er afgiftsmæssigt dokumenteret i det digitale tinglysningsystem. Det kan eksempelvis være nødvendigt, at et digitalt dokument indeholder bestemte erklæringer, der har betydning for afgiftens beregning. Forslaget til ændring af tinglysningsafgiftsloven indeholder således også et forslag om afgivelse af en sådan erklæring i en konkret situation.

Afhængig af, hvorledes den endelige elektroniske afregning af tinglysningsafgiften bliver fastlagt, vil det efterfølgende kunne blive nødvendigt at fremsætte et yderligere forslag til lov om ændring af tinglysningsafgiftsloven.

#### *6.9.2. Særligt om storkundeordningen*

Det fremgår af § 17 i lov nr. 382 af 6. februar 1999 om afgift af tinglysning og registrering af ejer- og panterrettigheder mv., som senest ændret ved lov nr. 560 af 24. juni 2005, at afgiftsmyndigheden kan give tilladelse til, at virksomheder på egne eller kunders vegne betaler tinglysningsafgiften månedlig og ikke som efter lovens system i øvrigt ved anmeldelse til tinglysning.

Virksomheder, der er i besiddelse af en sådan tilladelse til månedlig afregning, bliver registreret af afgiftsmyndigheden.

Efter de gældende regler fremsender afgiftsmyndigheden efter udløbet af hver måned en opkrævning til de registrerede virksomheder på grundlag af registreringsmyndighedens registreringer.

Tinglysningsudvalget skal bemærke, at der fortsat vil være behov for at kunne afregne tinglysningsafgift som storkunde i et digitalt tinglysningsystem.

I forbindelse med overgangen til digital tinglysning er det dog væsentligt, at der udformes en storkundeordning, der kan fungere hensigtsmæssigt i forbindelse med dette system. Det bør derfor tilstræbes, at storkundeordningen kan håndtere afgiftsopkrævningen automatisk over for de kunder, der er omfattet af ordningen, og at kunderne elektronisk kan relatere betaling til de enkelte tinglysningsekspeditioner.

Skatteministeriet er enig i, at der bør ske en tilpasning af storkundeordningen i forbindelse med indførelsen af digital tinglysning, så de tilsigtede fordele for kunder og SKAT fuldt ud kan opnås.

### *6.9.3. Særligt om opslagsafgiften*

Det fremgår af retsafgiftslovens § 49 a, stk. 1, at elektroniske forespørgsler til tinglysningsregistrene koster 30 kr. pr. opslag (opslagsafgift). En fuldstændig forespørgsel vedrørende en fast ejendom består i dag af 5 opslag (i fremtiden 4 opslag, hvis reglerne om dagbogen som foreslået ophæves), medens en tilsvarende forespørgsel i bil-, person- eller andelsboligbogen alene består af et opslag.

Det fremgår af afsnit 6.2.1. om beskrivelsen af den grundlæggende arkitektur for det digitale tinglysningsystem, at tinglysningsmotoren i forbindelse med en tinglysningsekspedition indhenter data dels fra tingbogen, f.eks. oplysninger om eksisterende pantehæftelser, dels fra andre relevante systemer, f.eks. oplysninger om navne og adresser fra Det Centrale Personregister, til brug for tinglysningsekspeditionen.

Disse oplysninger vil blive præsenteret for brugeren i forbindelse med, at denne vil skulle tage stilling til, hvad og hvorledes der ønskes tinglyst. Brugeren skal således

f.eks. markere, hvilke hæftelser der respekteres i forbindelse med tinglysningen. Brugerens valg returneres derefter til tinglysningsmotoren, der på dette grundlag foretager en som udgangspunkt maskinel prøvelse.

En tinglysningsekspedition vil således som udgangspunkt foregå som en dialog mellem tinglysningssystemet og brugersystemerne baseret på integration af oplysninger mellem de to systemer. Denne integration af oplysninger sikrer, at tinglysningsprøvelsen i videst mulig omfang kan ske maskinelt og automatisk uden anvendelse af manuelle sagsgange, idet prøvelsen i vidt omfang vil være baseret på oplysninger, som allerede findes i tinglysningssystemet. Hertil kommer, at integrationen af oplysninger i væsentlig grad sikrer en enkel og omkostningsbesparende sagsbehandling hos brugerne, der ikke selv vil skulle indarbejde de pågældende oplysninger.

Det er Tinglysningsudvalgets opfattelse, at samspillet mellem det digitale tinglysningssystem og reglerne i retsafgiftsloven vedrørende opslagsafgift bør udformes på en måde, som sikrer, at der ikke skabes barrierer for udbredelsen af digital tinglysning, herunder hindringer for den ovenfor skitserede anvendelse af oplysninger mellem tinglysningssystemet og brugernes systemer.



## *Kapitel 7*

### *Udvalgets lovudkast*

#### **Udkast til lov om ændring af tinglysningsloven og forskellige andre love (Digital tinglysning)<sup>3</sup>**

##### **§ 1**

I lov om tinglysning, jf. lovbekendtgørelse nr. 622 af 15. september 1986, som ændret senest ved § 3 i lov nr. 1429 af 21. december 2005, foretages følgende ændringer:

1. I § 1, stk. 1, ændres ”lyses til tinge” til: ”tinglyses”.

2. Efter § 1 indsættes:

”§ 1 a. Underpant i ejerpantebreve skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler, der i god tro indgås om pantebrevet, og mod retsforfølgning.

*Stk. 2.* Underpant efter stk. 1 og aftale eller retsforfølgning efter § 1, stk. 1, der skal kunne fortrænge en utinglyst ret i et ejerpantebrev eller inden for et ejerpantebrevs ramme, skal selv være tinglyst og erhververen ifølge aftalen være i god tro.

*Stk. 3.* En panthaver med tinglyst underpant i et ejerpantebrev kan i god tro med sikkerhed i ejerpantebrevet og med prioritet forud for senere tinglyste panterettigheder i eller inden for rammen af ejerpantebrevet og retsforfølgning udvide det sikrede gældsforhold indtil det tidspunkt, hvor meddelelse om de efterstående rettigheder er kommet frem til panthaveren.”

---

<sup>3</sup> Det bemærkes, at der som følge af en centralisering af tinglysningsopgaven vil være behov for en række yderligere ændringer af tinglysningsloven, eksempelvis ved at henvisninger i loven til tinglysningsdommeren ændres til Tinglysningsretten. Disse ændringer er kun medtaget i dette lovudkast i det omfang, de hænger sammen med de her foreslåede ændringer, og forudsættes derfor i øvrigt gennemført ved justitsministerens lovforslag om en domstolsreform.

**3.** § 2 affattes således:

”§ 2. Justitsministeren kan fastsætte regler om, at rettigheder, der i henhold til lovgivningen har gyldighed efter § 1 uden tinglysning, og som fremgår af et almindeligt tilgængeligt offentligt register, ikke kan tinglyses.

*Stk. 2.* Justitsministeren kan endvidere fastsætte regler om udslettelse af tinglyste rettigheder, der er omfattet af regler udstedt i medfør af stk. 1.”

**4.** I § 5 udgår: ”, og ved overdragelse af pantebreve på overdragelsens tid”.

**5.** § 6, 2. pkt., ophæves.

**6.** § 7 affattes således:

”§ 7. Tinglysning sker i tingbogen og foretages af Tinglysningsretten.

*Stk. 2.* Ved dokumenter og påtegninger forstås i denne lov digitale dokumenter og digitale påtegninger.

*Stk. 3.* Tinglysning kan alene ske på grundlag af dokumenter og påtegninger forsynet med digital signatur.

*Stk. 4.* Justitsministeren kan efter forhandling med ministeren for videnskab, teknologi og udvikling fastsætte nærmere regler om de tekniske krav til dokumenter og digitale signaturer.

*Stk. 5.* Justitsministeren kan fastsætte regler om, at personer, der ikke kan få en digital signatur, kan anmelde rettigheder på grundlag af papirdokumenter, om fremgangsmåden herved og om retsvirkningerne heraf.”

**7.** I § 8, *stk. 1*, ændres ”dagbog og tingbog” til: ”tingbogen”, i *stk. 2* ændres ”indleveret” til: ”anmeldt”, og i *stk. 3* ændres ”stk. 3” til: ”stk. 2”.

**8.** § 9 affattes således:

”§ 9. Dokumenter, der anmeldes til tinglysning, skal indeholde oplysning om vedkommende ejendoms matrikelnummer og adresse. Dokumentet skal desuden indeholde oplysning om person- eller CVR-nummer på de ifølge dokumentet forpligtede og berettigede samt på anmelder, og det skal angive, til hvem meddelelser om tinglysningen med bindende virkning kan sendes.

*Stk. 2.* Det skal fremgå af dokumentet, hvis det er udstedt i henhold til fuldmagt, jf. kapitel 7 a, eller af en autoriseret anmelder, jf. kapitel 7 b.

*Stk. 3.* Der kan ikke tinglyses flere rettighedstyper ved samme dokument.”

**9.** I § 10, *stk. 1*, indsættes efter ”ejendom”: ”eller i et ejerpantebrev med sikkerhed i en bestemt fast ejendom”, og ”- eller ved pantebreve ifølge transport -” udgår.

**10.** § 10, *stk. 2*, ophæves.

Stk. 3-6 bliver herefter stk. 2-5.

**11.** I § 10, *stk. 6*, der bliver stk. 5, indsættes efter ”påtaleberettigede”: ”samt om servitutten er tidsbegrænset og i givet fald den periode, dokumentet skal være tinglyst. Perioden kan forlænges ved ny tinglysning. Desuden skal servitutens geografiske udstrækning angives, og det skal fremgå, hvilken eller hvilke ejendomme der er herskende i henhold til servitutten”.

**12.** § 11, *stk. 2, 1. pkt.*, affattes således:

”Til udslettelse af pantebrev eller rettigheder i et ejerpantebrev kræves samtykke fra den ifølge tingbogen berettigede eller bevis for, at retten er ophørt ifølge retsbeslutning.”

**13.** § 12 affattes således:

”§ 12. Ved tinglysning af meddelelse om dom eller anden offentlig retshandling, der går ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over en bestemt fast ejendom eller over et ejerpantebrev med pant i en bestemt fast ejendom, skal der fremsendes erklæring fra vedkommende myndighed, der har foretaget handlingen, eller udskrift af dens bøger, og handlingen skal angå en person, der ifølge tingbogen er berettiget til at råde over en ret over ejendommen.

*Stk. 2.* Ved tinglysning af hævde kræves enten en erklæring om anerkendelse af hævde af den, mod hvem hævden er vundet, eller dom for, at hævde er vundet.

*Stk. 3.* Hvis sagsøgeren fremsætter anmodning derom, kan domstolen i retssager om fast ejendom, når stævningen er forkyndt, træffe beslutning om, at meddelelse om retssagen kan tinglyses. Ved tinglysning af sådan meddelelse skal der fremsendes ud-

skrift af retsbogen og kopi af stævningen. Bortfalder sagen uden dom, eller går dommen sagsøgeren imod, og ankefristen udløber uden påanke, kan sagsøgte ved fremsendelse af udskrift af retsbogen begære meddelelsen afløst.”

**14.** § 13 affattes således:

”§ 13. Ved udlæg og arrest i fast ejendom og i tilfælde af en ejendoms salg eller overtagelse ved endelig tvangsauktion skal fogeden snarest muligt foranledige meddelelse herom tinglyst. I tilfælde af konkurs og behandling af dødsbo ved bobestyrer skal skifteretten foranledige meddelelse herom tinglyst, når kurator eller bobestyrer meddeler skrifteretten, at boet omfatter fast ejendom.

*Stk. 2.* Justitsministeren kan bestemme, at meddelelse om andre afgørelser, der træffes af en domstol, skal anmeldes til tinglysning af denne.”

**15.** § 14 affattes således:

”§ 14. Dokumenter, der anmeldes til tinglysning, anses, medmindre de ikke opfylder de i henhold til denne lov fastsatte tekniske specifikationer, modtaget på det tidspunkt, hvor de er kommet frem til Tinglysningsretten, og retsvirkningerne regnes fra dette tidspunkt. Dokumenter, der modtages samtidig, ligestilles.

*Stk. 2.* Tidspunktet for modtagelsen meddeles anmelderen og anses for korrekt, medmindre der føres fuldt bevis for det modsatte.

*Stk. 3.* Indeholder dokumentet ikke de i § 9, stk. 1, anførte oplysninger, afvises det. Det samme gælder, hvis dokumentet ikke er forsynet med digital signatur. Justitsministeren kan bestemme, at andre fejl og mangler skal have samme virkning.

*Stk. 4.* Kan dokumentet ikke tinglyses med det samme, gives der anmelderen meddelelse herom samt om årsagen og det forventede tinglysningstidspunkt.”

**16.** I § 15, *stk. 1*, ændres ” Efter indførelse i dagbogen undersøger dommeren” til: ”Efter modtagelse undersøger Tinglysningsretten”.

**17.** I § 15, *stk. 2, 1. pkt.*, udgår: ”eller ikke kan tinglyses i vedkommende retskreds,” og 2. og 3. *pkt.* ophæves.

**18.** I § 15, stk. 3, udgår "(f.eks. eksekutorbevilling, fuldmagt, skifteudskrift, udskrift af handels- eller aktieselskabsregister o.lign.)", og efter "bevislighed" indsættes: ", jf. dog § 49 b, stk. 4".

**19.** § 15, stk. 4, 2. pkt., ophæves.

**20.** I § 15, stk. 5, 1. pkt., indsættes efter "disse": ", jf. dog stk. 6", og 2. pkt. udgår.

**21.** I § 15 indsættes som *stk. 6*:

"*Stk. 6.* Et dokument vedrørende panteret, bortset fra retspant, lovbestemt pant og underpant i et ejerpantebrev, skal altid angive de enkelte foranstående hæftelser i ejendommen samt disses beløb. Et dokument vedrørende panteret inden for et ejerpantebrevs ramme skal desuden angive de enkelte foranstående rettigheder i ejerpantebrevet og inden for ejerpantebrevets ramme. Et dokument vedrørende underpant i et ejerpantebrev skal alene angive de enkelte foranstående rettigheder i ejerpantebrevet og inden for ejerpantebrevets ramme."

**22.** I § 16, stk. 1, 3. pkt., ændres "samme dag" til: "samtidig", og "samt på genparten" udgår.

**23.** I § 16, stk. 2, udgår "og genparten", og "den dag, det er indført i dagbogen" ændres til: "modtagelsestidspunkt", og "dagbogsnummer" ændres til: "løbenummer".

**24.** I § 16, stk. 2, indsættes som 2. pkt.:

"Meddelelse om tinglysningen og vilkårene for denne sendes til anmelderen eller den, anmelderen har angivet som modtager af meddelelser om tinglysningen."

**25.** I § 16, stk. 4, 1. pkt., ændres "anmeldelse til dagbogen" til: "modtagelse", og 2. og 3. pkt. ophæves.

**26.** § 16, stk. 5, ophæves.

**27.** I § 17, stk. 1, udgår: "i retskredsen".

**28.** I § 17, stk. 2, 1. pkt., ændres: ”den dag dokumentet er indført i dagbogen” til: ”modtagelsestidspunkt”, og ”dagbogsnummer” ændres til: ”løbenummer”.

**29.** I § 17, stk. 3, indsættes efter 2. pkt.:

”Ved panterettigheder inden for rammen af et ejerpantebrev anføres tillige prioritetsstillingen i og inden for rammen af ejerpantebrevet. Ved underpanterettigheder i et ejerpantebrev anføres alene prioritetsstillingen i og inden for rammen af ejerpantebrevet.”

**30.** I § 17, stk. 4, ændres ”§ 50 c, stk. 5” til: ”§ 50 c, stk. 6”.

**31.** § 18 affattes således:

”§ 18. For hver ejendom findes en elektronisk akt indeholdende en fuldstændig gengivelse af de på ejendommen tinglyste dokumenter. Udslettede dokumenter overføres til en historisk akt.”

**32.** I § 19 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

”Stk. 2. Forinden der første gang tinglyses en rettighed på et sådant ejendomsblad, skal bygningens geografiske placering på grunden noteres. Som grundlag for denne notering kan Tinglysningsretten forlange en erklæring af en landinspektør med beskikkelse. Justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om registrering af den geografiske placering af de pågældende bygninger.”

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

**33.** I § 22, stk. 1, 1. pkt., ændres: ”om, hvorvidt de på ejendommen tinglyste servitutter påhviler hele ejendommen eller kun enkelte af de grundstykker, hvori den ønskes delt, og da hvilke” til: ”om den geografiske udstrækning af de på ejendommen tinglyste servitutter, og hvilke af grundstykkerne disse påhviler”, og som 3. pkt. indsættes: ”Justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om registrering af den geografiske udstrækning af servitutter”, og stk. 8 affattes således:

”Stk. 8. Reglerne i stk. 1-7 finder tilsvarende anvendelse ved opdeling i ejerlejligheder. Opfyldelse af betingelserne i § 23, stk. 3, påses i disse tilfælde af Tinglysningsretten.”

**34.** I § 23, stk. 1, ændres ”Arealoverførsel må kun foretages såfremt” til: ”Matrikelmyndighederne må kun foretage arealoverførsel, hvis”, og stk. 3 affattes således:

”Stk. 3. Den i stk. 1 foreskrevne fremgangsmåde kan dog undlades, hvis den påtænkte matrikulære ændring kan ske uden nogen som helst fare for pantesikkerheden og kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi. Matrikelmyndighederne afgør, om disse betingelser er opfyldt. Til brug for matrikelmyndighedernes afgørelse skal der foreligge erklæring fra en landinspektør med beskikkelse. Justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om afgivelse af erklæringen.”

**35.** § 25, stk. 1, 2. og 3. pkt., ophæves.

**36.** I § 27, 1. pkt., ændres ”udleveret eller” til: ”meddelelse herom er”, og ”- eller ifølge transport på et pantebrev -” udgår.

**37.** I § 27 indsættes som 3. pkt.:

”Ved overdragelse af et tinglyst negotiabelt pantebrev til eje eller pant gælder endvidere reglerne i §§ 27 a og 27 b.”

**38.** Efter § 27 indsættes:

”§ 27 a. Når et tinglyst negotiabelt pantebrev er overdraget til eje eller pant af den ifølge tingbogen berettigede, og erhververen i god tro har fået tinglyst overdragelsen, kan han, når meddelelse om tinglysningen er afsendt fra Tinglysningsretten, ikke mødes med nogen af de af gældsbrevslovens § 15, stk. 1, omfattede indsigelser fra skyldneren.

Stk. 2. Skyldneren bevarer selv over for en godtroende erhverver sine indsigelser efter gældsbrevslovens § 16. Det samme gælder for skyldnerens indsigelser efter gældsbrevslovens § 17.

**§ 27 b.** Når et tinglyst negotiabelt pantebrev er overdraget til eje eller pant 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.

**§ 27 c.** Over for den, som har fået tinglyst en overdragelse af et negotiabelt pantebrev til eje eller pant, kan skyldneren kun kræve modregning med fordringer på overdrageren, hvis erhververen vidste, at skyldneren havde en fordring, der kunne benyttes til modregning, og at han ville lide tab ved overdragelsen, hvis den afskar modregning.

*Stk. 2.* Adgangen til at modregne fordringer, der udspringer af samme retsforhold som pantebrevsfordringen, bevares dog trods overdragelsen, medmindre andet følger af reglerne om indsigelser fra dette forhold.”

**39.** § 28 ophæves.

**40.** I § 29, *stk. 1*, indsættes efter ”grundbyrdeafgifter”: ”, renter og afdrag på tinglyste negotiable pantebreve”.

**41.** § 29, *stk. 2*, affattes således:

”*Stk. 2.* Når et tinglyst negotiabelt pantebrev er overdraget til eje eller pant, kan en skyldner i god tro med frigørende virkning betale forfaldne renter til overdrageren. Det samme gælder om afdrag, som efter det tinglyste pantebrev skal betales til bestemt angivne tidspunkter.”

**42.** Efter § 29 indsættes:

”§ **29 a.** Skyldneren ifølge et tinglyst negotiabelt pantebrev eller ifølge en tinglyst underpantsætning af et ejerpantebrev er kun forpligtet til at betale gælden mod afløsning af pantebrevet eller underpantsætningen.

**§ 29 b.** Betaler skyldneren ifølge et tinglyst negotiabelt pantebrev afdrag før forfaldstid, herunder ekstraordinære afdrag, kan skyldneren kræve pantebrevet nedlyst



hermed. Betaler skyldneren efter forfaldstid afdrag, der efter pantebrevet skal erlægges til bestemt angivne tidspunkter, kan skyldneren kun forlange særskilt kvittering.

*Stk. 2.* Er skyldforholdet ophørt, kan skyldneren forlange pantebrevet afløst. Er skyldforholdet ændret ved aftale, modregningserklæring, dom eller opsigelse, kan skyldneren forlange dette tinglyst.”

**43.** I § 30 ændres: ”tinglysningsdommeren i den pågældende retskreds” til: ”Tinglysningsretten”.

**44.** I § 31 indsættes som 2. pkt.:

”Det samme gælder den godtroende erhverver, der som følge af reglen i § 27 a, stk. 2, 2. pkt., skal respektere en indsigelse vedrørende pantebrevet.”

**45.** I § 34, *stk. 1*, ændres ”en fejlagtig anmeldelsesdato” til: ”et fejlagtigt modtagelsestidspunkt”, og i *stk. 2* ændres ”dommerens tinglysningspåtegning” til: ”tinglysningspåtegningen”.

**46.** I § 36, 3. *pkt.*, ændres ”dagbog eller tingbog” til: ”tingbogen”.

**47.** § 39, *stk. 1*, 3. *pkt.*, affattes således:

”Overdrageren kan forlange, at pantaveren giver pantebrevet en påtegning om gældsovertagelsen.”

**48.** § 42 *d*, *stk. 3*, ophæves, og i stedet indsættes:

”*Stk. 3.* Underpant i ejerpantebreve, der giver pant i motorkøretøjer som nævnt i § 42 c, skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler, der i god tro indgås om pantebrevet, og mod retsforfølgning.

*Stk. 4.* Underpant og retsforfølgning efter *stk. 1*, og underpant efter *stk. 3*, der skal fortrænge en utinglyst ret i et ejerpantebrev, der giver pant i motorkøretøjer som nævnt i § 42 c, eller inden for ejerpantebrevets ramme, skal selv være tinglyst og erhververen ifølge aftalen være i god tro.

*Stk. 5.* Bestemmelsen i § 1 a, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse for en panthaver med tinglyst underpant i et ejerpantebrev, der giver pant i motorkøretøj, som nævnt i § 42 c.

*Stk. 6.* Bestemmelserne i § 15, stk. 6, finder tilsvarende anvendelse ved tinglysning af rettigheder i et ejerpantebrev, der giver pant i motorkøretøjer som nævnt i § 42 c, eller inden for ejerpantebrevets ramme.

*Stk. 7.* Overdragelse eller anden overførsel af de i stk. 1 nævnte rettigheder skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler, der i god tro indgås om den pågældende rettighed, og mod retsforfølgning.”

**49.** I § 42 e, stk. 1, ændres ”retten i Århus” til: ”Tinglysningsretten”.

**50.** I § 42 e, stk. 2, 2. pkt., indsættes efter ”køretøj”: ”eller i et ejerpantebrev med sikkerhed i et bestemt køretøj”.

**51.** I § 42 e, stk. 2, 3. pkt., ændres ”§ 9, stk. 4 og 5, og § 10, stk. 3” til: ”§ 7, stk. 3, § 9, stk. 1, 2. pkt., og stk. 2 og 3, og § 10, stk. 2”.

**52.** § 42 e, stk. 3, affattes således:

”Stk. 3. Ved pantebreve finder § 11, stk. 2, tilsvarende anvendelse. Ved tinglysning af retsforfølgning finder § 13 tilsvarende anvendelse.”

**53.** § 42 f, stk. 1, affattes således:

”Ved modtagelsen indføres dokumentet i bilbogen. § 8, stk. 2 og 3, § 14, og § 15, stk. 1-3, finder tilsvarende anvendelse.”

**54.** I § 42 f, stk. 3, 1. pkt., ændres ”indføres det i bilbogen” til: ”forsynes det med oplysning om, at det er tinglyst, om modtagelsestidspunkt samt om løbenummer”, og i 3. pkt. ændres ”stk. 2-4” til: ”stk. 2, 2. pkt., og stk. 3 og 4”.

**55.** I § 42 g, stk. 1, 1. pkt., ændres ”og udleveret eller afsendt fra tinglysningskontoret” til: ”, og der er afsendt meddelelse om, at dokumentet er tinglyst”, og 2. og 3. pkt. ophæves.

**56.** I § 42 g indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

”Stk. 3. Ved overdragelse til eje eller pant af tinglyste negotiable pantebreve, der giver pant i motorkøretøjer som nævnt i § 42 c, finder §§ 27 a-31 tilsvarende anvendelse.”

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

**57.** § 42 j, stk. 3, ophæves, og i stedet indsættes:

”Stk. 3. Underpant i ejerpantebreve, der giver pant i andele i andelsboligforeninger som nævnt i § 42 i, skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler, der i god tro indgås om pantebrevet, og mod retsforfølgning.

Stk. 4. Underpant og retsforfølgning efter stk. 1, og underpant efter stk. 3, der skal fortrænge en utinglyst ret i et ejerpantebrev, der giver pant andele i andelsboligforeninger som nævnt i § 42 i, eller inden for ejerpantebrevets ramme, skal selv være tinglyst og erhververen ifølge aftalen være i god tro.

Stk. 5. Bestemmelsen i § 1 a, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse for en panthaver med tinglyst underpant i et ejerpantebrev, der giver pant i andele i andelsboligforeninger, som nævnt i § 42 i.

Stk. 6. Bestemmelserne i § 15, stk. 6, finder tilsvarende anvendelse ved tinglysning af rettigheder i et ejerpantebrev, der giver pant i andele i andelsboligforeninger som nævnt i § 42 i, eller inden for ejerpantebrevets ramme.

Stk. 7. Overdragelse eller anden overførsel af de i stk. 1 nævnte rettigheder skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler, der i god tro indgås om den pågældende rettighed, og mod retsforfølgning.”

Stk. 4 bliver herefter stk. 8.

**58.** I § 42 k, stk. 1, ændres ”retten i Århus” til: ”Tinglysningsretten”.

**59.** I § 42 k, stk. 2, 2. pkt., indsættes efter ”andel”: ”eller i et ejerpantebrev med sikkerhed i en bestemt andel”.

**60.** I § 42 k, stk. 2, 3. pkt., ændres ”§ 9, stk. 4 og 5, og § 10, stk. 3” til: ”§ 7, stk. 3, § 9, stk. 1, 2. pkt., og stk. 2 og 3, og § 10, stk. 2”.

- 61.** I § 42 k, stk. 3, udgår ”§ 10, stk. 2, 1. og 3.-5. pkt., og”, og som 2. pkt. indsættes:  
”Ved tinglysning af retsforfølgning finder § 13 tilsvarende anvendelse.”
- 62.** § 42 k, stk. 4, ophæves, og i stk. 5, der herefter bliver stk. 4, ændres ”fremlægges udskrift med andelens adresse fra” til: ”andelens adresse fremgå af”, og ”samt erklæring fra” ændres til: ”ligesom der skal foreligge erklæring fra”.
- 63.** I § 42 k indsættes som stk. 5:  
”Stk. 5. Tinglysningsretten bestemmer, hvorledes de i stk. 4, nævnte oplysninger skal dokumenteres.”
- 64.** I § 42 k, stk. 6, ændres ”retsbogsudskriften” til: ”retsforfølgningen”.
- 65.** I § 42 k, stk. 7, 1. pkt., ændres ”udskrift og erklæring efter stk. 5” til: ”dokumentation efter stk. 4”, og ”fremskaffelse af udskriften og erklæringen” ændres til: ”dokumentation”, og i 2. pkt. indsættes efter ”forlænges”: ”, hvis der foreligger en særlig begrundelse herfor”.
- 66.** § 42 l, stk. 1, affattes således:  
”Ved modtagelsen indføres dokumentet i andelsboligbogen. § 8, stk. 2 og 3, § 14, og § 15, stk. 1-3, finder tilsvarende anvendelse.”
- 67.** I § 42 l, stk. 3, 1. pkt., ændres ”indføres det i andelsboligbogen” til: ”forsynes det med oplysning om, at det er tinglyst, om modtagelsestidspunkt samt om løbenummer”, og i 3. pkt. ændres ”stk. 2-4” til: ”stk. 2, 2. pkt., og stk. 3 og 4”.
- 68.** I § 42 m, stk. 1, 1. pkt., ændres ”og udleveret eller afsendt fra tinglysningskontoret” til:”, og der er afsendt meddelelse om, at dokumentet er tinglyst”, og 2. og 3. pkt. ophæves.

**69.** I § 42 *m* indsættes som *stk. 3*:

”*Stk. 3.* Ved overdragelse til eje eller pant af tinglyste negotiable pantebreve, der giver pant i andele i andelsboligforeninger som nævnt i § 42 i, finder §§ 27 a-31 tilsvarende anvendelse.”

**70.** I § 43 indsættes efter ”kapitel 6 a”: ”og 6 b”.

**71.** I § 43 *a*, *stk. 1*, ændres ”retten i Århus” til: ”Tinglysningsretten”.

**72.** I § 43 *b*, *stk. 1*, udgår ”og skal øverst på første side angive anmelderens navn, adresse og eventuelle telefonnummer”.

**73.** I § 43 *b*, *stk. 2*, *1. pkt.*, ændres ”§ 9, *stk. 1*, *1. og 3. pkt.*, *stk. 4-6*, § 10, *stk. 1-3*” til: ”§ 7, *stk. 3*, § 9, *stk. 1*, *2. pkt.*, og *stk. 2 og 3*, § 10, *stk. 1 og 2*”, og *2. pkt.* ophæves, og *stk. 3* ophæves.

**74.** § 44 affattes således:

”§ 44. Ved modtagelsen indføres dokumentet i personbogen. Reglerne i § 8, *stk. 2 og 3*, § 14, og § 15, *stk. 1-3*, finder tilsvarende anvendelse.”

**75.** Efter § 44 indsættes:

”§ 45. Foreligger der ingen hindring for tinglysningen, eller kan dokumentet tinglyses med anmærkning, forsynes det med oplysning om, at det er tinglyst, om modtagelsestidspunkt samt om løbenummer. En eventuel anmærkning indføres kort i personbogen. § 16, *stk. 1*, *3. pkt.*, og *stk. 2*, *2. pkt.*, og *stk. 3 og 4*, finder tilsvarende anvendelse.”

**76.** I § 46, *1. pkt.*, ændres ”og udleveret eller afsendt fra tinglysningskontoret” til: ”, og der er afsendt meddelelse om, at dokumentet er tinglyst”, og *2. pkt.*, ophæves.

**77.** I § 47, *stk. 1*, ændres ”Pantebreve, der giver underpant” til: ”Underpant”, og ”få gyldighed” ændres til: ”opnå beskyttelse”.

**78.** I § 47 indsættes efter stk. 1 som nye stykker:

”Stk. 2. Underpant i ejerpantebreve, der giver pant i løsøre, skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler, der i god tro indgås om pantebrevet, og mod retsforfølgning.

Stk. 3. Underpant efter stk. 1, og underpant i ejerpantebreve som nævnt i stk. 2, der skal fortrænge en utinglyst underpanteret i et ejerpantebrev, eller inden for ejerpantebrevets ramme, skal selv være tinglyst og erhververen ifølge aftalen være i god tro.

Stk. 4. Bestemmelsen i § 1 a, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse for en panthaver med tinglyst underpant i et ejerpantebrev, der giver pant i løsøre.

Stk. 5. Bestemmelserne i § 15, stk. 6, finder tilsvarende anvendelse ved tinglysning af rettigheder i et ejerpantebrev, der giver pant i løsøre, eller inden for ejerpantebrevets ramme.

Stk. 6. Overdragelse eller anden overførsel af rettigheder som nævnt i stk. 1 skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler, der i god tro indgås om pantebrevet og mod retsforfølgning.

Stk. 7. Ved overdragelse til eje eller pant af tinglyste negotiable pantebreve, der giver pant i løsøre, finder §§ 27 a-31 tilsvarende anvendelse.”

Stk. 2-4 bliver herefter stk. 8-10.

**79.** I § 47, stk. 4, der bliver stk. 10, indsættes som 2. pkt.:

”Reglen i 1. pkt. finder ikke anvendelse på digitale pantebreve, der kan tinglyses efter reglerne i denne lov.”

**80.** I § 47 c, stk. 4, nr. 2, ændres ”§ 42 j, stk. 4” til: ”§ 42 j, stk. 8”.

**81.** I § 48 ophæves 2. pkt, og som stk. 2 indsættes:

”Stk. 2. Ejer den, der er frataget den retlige handleevne, fast ejendom, skal afgørelsen tillige tinglyses på ejendommen.”

**82.** Overskriften til afsnit III affattes således:

**”III. Fælles bestemmelser.”**

83. Efter § 49 a indsættes i afsnit III:

”Kapitel 7 a.

*Fuldmagter.*

”§ 49 b. Den, der er berettiget til at råde over eller erklære sig om en ret over en bestemt fast ejendom, kan efter reglerne stk. 2 og 3 samt de regler, der fastsættes i medfør af stk. 5, give en anden person fuldmagt til at udstede og anmelde dokumenter vedrørende den pågældende ret til tinglysning, herunder afgive erklæringer vedrørende ejendommen. Fuldmagten kan indsendes, inden den pågældende er berettiget til at råde.

*Stk. 2.* Fuldmagten skal indsendes til Tinglysningsretten elektronisk eller på papir. Retten sender meddelelse om registrering af fuldmagten til den, der har indsendt fuldmagten. Elektroniske fuldmagter skal være forsynet med fuldmagtsgivers digitale signatur. Fuldmagter, der indsendes på papir, skal være dateret og underskrevet af fuldmagtsgiver, og dennes underskrift skal, hvis fuldmagten angår udstedelse og anmeldelse af skøder eller pantebreve, være bekræftet af en advokat eller to andre vittighedervidner. Vidnerne skal udtrykkelig bevidne underskriftens ægthed, dateringens rigtighed og fuldmagtsgivers myndighed. Vidnernes personnummer skal angives. Nævnte bekræftelse er dog ikke nødvendig, når fuldmagten udstedes af en offentlig myndighed.

*Stk. 3.* En fuldmagt kan alene danne grundlag for udstedelse og anmeldelse af dokumenter til tinglysning, herunder afgivelse af erklæringer, i den periode, den angiver at være gyldig.

*Stk. 4.* Er fuldmagten ikke registreret inden modtagelsen af et dokument, der anmeldes til tinglysning på grundlag af fuldmagten, tinglyses dokumentet med en frist på 6 hverdage til indsendelse af fuldmagten. Lørdage, grundlovsdag, den 24. december og den 31. december anses ikke for hverdage ved beregningen af fristen. Dokumentet slettes, hvis fuldmagten ikke er kommet frem til Tinglysningsretten inden fristens udløb. Bestemmelsen i 1. pkt. gælder dog ikke ved tinglysning af påtegning på et tidligere tinglyst dokument eller ved aflysning af et dokument.

*Stk. 5.* Justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om udformningen og indholdet af fuldmagter, der skal indsendes til Tinglysningsretten, herunder at fuldmagten

skal indeholde oplysning om person- eller CVR-nummer på fuldmagtsgiver og fuldmagtshaver, og at papirfuldmagter skal være oprettet således, at de kan aflæses maskinelt, samt om en længste gyldighedsperiode for fuldmagter. Justitsministeren kan endvidere fastsætte regler om Tinglysningsrettens adgang til på begæring at forlænge fristen i stk. 4 og om, at Tinglysningsretten i forbindelse med tinglysning efter stk. 1 skal sende meddelelse til den, der ifølge tingbogen er berettiget til at disponere over den pågældende rettighed.

*Stk. 6.* Bestemmelserne i stk. 1-5 finder tilsvarende anvendelse på dokumenter vedrørende rettigheder, der skal tinglyses i bilbogen, andelsboligbogen eller personbogen, jf. kapitel 6 a, 6 b og 7.

## Kapitel 7 b.

### *Autoriserede anmeldere.*

**§ 49 c.** Dokumenter vedrørende panterettigheder i fast ejendom kan af anmeldere, der er autoriseret efter § 49 d, udstedes og anmeldes til tinglysning forsynet med anmelderens digitale signatur.

*Stk. 2.* Anmelderen skal kontrollere, at det digitale dokument hidrører fra den, der ifølge tingbogen er berettiget til at råde over den pågældende ret, eller er udstedt med hans samtykke, og at han har forpligtet sig som anført i det digitale dokument. Det skal af anmeldelsen fremgå, at anmelderen har foretaget denne kontrol.

*Stk. 3.* Lider nogen tab som følge af anmelderens virksomhed som anmelder, har skadelidte ret til erstatning fra anmelderen efter dansk rets almindelige regler.

*Stk. 4.* Erstatning for tab, som staten har betalt i medfør af § 31, kan kræves erstatet af anmelderen, hvis dokumentet, der giver anledning til tabet, er anmeldt af anmelderen i henhold til stk. 1.

*Stk. 5.* Justitsministeren kan fastsætte regler om, at Tinglysningsretten i forbindelse med tinglysning i henhold til stk. 1, skal sende meddelelse til den, der ifølge tingbogen er berettiget til at disponere over den pågældende rettighed.

*Stk. 6.* Bestemmelserne i stk. 1-5 finder tilsvarende anvendelse på dokumenter vedrørende panterettigheder og ejendomsforbehold, der skal tinglyses i bilbogen, jf. kapi-



tel 6 a, samt panterettigheder, der skal tinglyses i andelsboligbogen eller personbogen, jf. kapitel 6 b og 7.

**§ 49 d.** Autorisation som anmelder meddeles af Tinglysningsretten.

*Stk. 2.* Autorisation kan meddeles til:

- a) virksomheder, der i henhold til § 7 i lov om finansiel virksomhed har tilladelse som pengeinstitut,
- b) virksomheder, der i henhold til § 8 i lov om finansiel virksomhed har tilladelse som realkreditinstitut,
- c) personer, der i henhold til § 25 i lov om omsætning af fast ejendom er registreret som ejendomsmægler,
- d) personer, der i henhold til § 119 i retsplejeloven er beskikket som advokat, og
- e) personer, der i henhold til § 1 i lov om landinspektørvirksomhed er beskikket som landinspektør.

*Stk. 3.* Autorisation som anmelder kan endvidere meddeles til personer og virksomheder, der her i landet udøver aktiviteter af den i stk. 2 omhandlede art i henhold til EF-traktatens regler om fri etableringsret og fri udveksling af tjenesteydelser.

*Stk. 4.* Den, der ansøger om autorisation som anmelder, skal gøre det antageligt, at den pågældende vil kunne udøve virksomheden forsvarligt.

*Stk. 5.* Ansøgeren skal endvidere stille betryggende sikkerhed for pengekrav, som måtte opstå som følge af dennes virksomhed som anmelder, jf. § 49 c, stk. 3 og 4. Justitsministeren kan bestemme, at en ansøger opfylder kravet om sikkerhedsstillelse ved at opfylde krav, der stilles i anden lovgivning.

*Stk. 6.* Justitsministeren fastsætter nærmere regler om udformning og indhold af ansøgninger om autorisation som anmelder og om betingelserne for at opnå autorisation, herunder om betaling af et gebyr for autorisation, om sikkerhedsstillelsens størrelse, art og tidsmæssige udstrækning, og om hvilke vilkår der kan knyttes til en autorisation.

*Stk. 7.* Autorisation som anmelder kan endvidere meddeles til andre personer, end de i stk. 2 og 3 nævnte, som opfylder betingelserne i stk. 4 og 5, og som

- 1) ikke er umyndig, under værgemål efter værgemålslovens § 5 eller under samværgemål efter værgemålslovens § 7,
- 2) ikke har anmeldt betalingsstandsning eller er under konkurs,

3) ikke har betydeligt forfalden gæld til det offentlige, hvorved forstås gæld i størrelsesordenen 50.000 kr. og derover, og

4) ikke er dømt for strafbart forhold, der begrundet en nærliggende fare for misbrug af stillingen som autoriseret anmelder.

*Stk. 8.* Autorisation som anmelder kan ud over de i stk. 2 og 3 nævnte tilfælde endvidere meddeles til aktieselskaber eller anpartsselskaber, som er registreret i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, og som opfylder betingelserne i stk. 4 og 5. Det er endvidere en betingelse for meddelelse af autorisation, at direktørerne og flertallet af bestyrelsesmedlemmerne opfylder betingelserne i stk. 7, nr. 1, og at direktørerne og alle bestyrelsesmedlemmerne opfylder betingelserne i stk. 7, nr. 2-4. Der kan under samme betingelser meddeles autorisation til andre her i landet hjemmehørende selskaber, foreninger, fonde og lignende. Udenlandske selskaber m.v. af den i 1. og 3. pkt. nævnte art kan meddeles autorisation, såfremt dette er hjemlet i international aftale eller ved bestemmelser fastsat af justitsministeren.

*Stk. 9.* Indtræder der nye medlemmer i direktionen eller bestyrelsen, skal selskabet m.v. inden 14 dage anmelde dette til Tinglysningssretten, der herefter afgør, om autorisationen kan opretholdes.

*Stk. 10.* Autorisation kan kun meddeles, hvis personer med bestemmende indflydelse over selskabet m.v. opfylder betingelsen i stk. 7, nr. 4.

**§ 49 e.** En autorisation kan tilbagekaldes, hvis anmelderen gør sig skyldig i grov eller gentagen overtrædelse af vilkår for autorisationen eller af loven eller forskrifter udstedt i medfør af loven. Det samme gælder, hvis der er særlig grund til at antage, at anmelderen ikke vil udøve virksomheden på forsvarlig måde.

*Stk. 2.* En autorisation skal tilbagekaldes, hvis autorisationsindehaveren ikke opfylder det i § 49 d, stk. 2, nævnte vilkår om tilladelse, registrering eller beskikkelse, hvis det i § 49 d, stk. 3, nævnte grundlag for autorisationen bortfalder, eller hvis autorisationsindehaveren ikke opfylder det i § 49 d, stk. 5, nævnte vilkår om sikkerhedsstillelse.

*Stk. 3.* En autorisation bortfalder, hvis anmelderen dør, kommer under værgemål efter værgemålslovens § 5 eller under samværgemål efter værgemålslovens § 7, har anmeldt betalingsstandsning eller er under konkurs.”

**84.** *Overskriften til kapitel 8 affattes således:*

”Kapitel 8.

*Administrative bestemmelser, straffebestemmelser m.v.”*

**85.** I § 50 ophæves *stk. 1*, og i *stk. 2*, der herefter bliver *stk. 1*, ændres ”herunder eventuelt om oplysning om personnumre ved tinglysning i bilbog, andelsboligbog eller personbog, indleveringstid for dokumenter og indretning og førelse af dagbog, tingbog, bilbog, andelsboligbog og personbog samt” til: ”om indretning af tingbog, bilbog, andelsboligbog og personbog samt om”, og i *stk. 3, 1. pkt.*, der herefter bliver *stk. 2, 1. pkt.*, ændres ”Dagbogen, tingbogen” til: ”Tingbogen”, og ”kan” udgår, og *stk. 3, 2. pkt.*, ophæves.

**86.** I § 50 *c, stk. 2, 1. pkt.*, ændres ”tinglysningskontoret” til: ”Tinglysningsretten eller til en byret”, og i *2. pkt.* udgår: ”, der opstilles på tinglysningskontorerne eller andre steder efter justitsministerens bestemmelse”.

**87.** I § 50 *c*, indsættes efter *stk. 4* som nyt stykke:

”*Stk. 5.* Meddelelse om ændring af oplysninger i edb-registrene kan sendes til enhver, med hvem der er indgået aftale herom. Justitsministeren kan fastsætte nærmere regler herom.”

*Stk. 5-7* bliver herefter *stk. 6-8*.

**88.** I § 50 *c, stk. 6*, der bliver *stk. 7*, ændres ”*stk. 2-4*” til: ”*stk. 2-5*”, og i *stk. 7*, der bliver *stk. 8*, ændres ”Retten i Århus” til: ”Tinglysningsretten”.

**89.** I § 50 *e, 1. pkt.*, ændres ”§ 50 *c, stk. 6*” til: ”§ 50 *c, stk. 7*”.

**90.** I § 50 *f, stk. 1*, ændres ”skal være oprettet på blanketter, der er godkendt af justitsministeren” til: ”skal indeholde henvisning til de af justitsministeren fastsatte standardvilkår”.

**91.** § 50 f, stk. 2, affattes således:

”Stk. 2. Justitsministeren kan bestemme, at dokumenter, der anmeldes til tinglysning, skal indeholde bestemte oplysninger, og at disse skal indberettes i en bestemt rækkefølge.”

**92.** § 50 f, stk. 3 og 4, ophæves.

## § 2

I lov om gældsbreve, jf. lovbekendtgørelse nr. 669 af 23. september 1986, som ændret ved § 5 i lov nr. 389 af 14. juni 1995, foretages følgende ændringer:

**1.** I § 11, stk. 2, nr. 3, udgår: ”fast ejendom eller”.

**2.** I § 11 indsættes som *stk. 3*:

”Stk. 3. Reglerne i dette kapitel finder dog ikke anvendelse på tinglyste digitale gældsbreve, jf. dog tinglysningslovens § 27 a.”

**3.** I § 26 indsættes som *stk. 2*:

”Stk. 2. Reglerne i dette kapitel finder tillige anvendelse på tinglyste digitale gældsbreve, der giver pant i fast ejendom, hvori der er indføjet ordene ”ikke til ordre” eller tilsvarende forbehold, samt på tinglyste digitale skadesløsbreve, der giver pant i fast ejendom, jf. dog § 31, stk. 5.”

**4.** I § 31 indsættes som *stk. 5*:

”Stk. 5. Reglerne i stk. 1-4 finder ikke anvendelse ved overdragelse af tinglyste digitale gældsbreve.”

**5.** § 48, stk. 2, ophæves.

### § 3

I lov om rettens pleje, jf. lovbekendtgørelse nr. 910 af 27. september 2005, som ændret bl.a. ved § 13 i lov nr. 542 af 24. juni 2005 og senest ved lov nr. 1399 af 21. december 2005, foretages følgende ændringer:

1. I § 478, *stk. 4*, indsættes som 2. *pkt.*:

”I de i *stk. 1*, nr. 6, nævnte tilfælde kan fuldbyrdelse endvidere foretages hos den, der har forpligtet sig ved et digitalt pantebrev, der er eller har været tinglyst.”

2. I § 488, *stk. 2*, indsættes som 3. *pkt.*:

”Ved digitale pantebreve, der er eller har været tinglyst, skal anmodningen i stedet indeholde en præcis henvisning til dokumentet i tingbogen, bilbogen, andelsboligbogen eller personbogen.”

### § 4

I lov om mortifikation af værdipapirer, jf. lovbekendtgørelse nr. 639 af 16. september 1986, som ændret ved § 4 i lov nr. 1082 af 20. december 1995, foretages følgende ændringer:

1. I § 6, *stk. 4*, udgår: ”, hvorhos meddelelse derom optages i tingbladet”.

2. § 9, *stk. 2*, 3. *pkt.*, affattes således:

”Et tinglyst pantebrev kan alene forlanges udstedt som et digitalt pantebrev.”

3. § 15 ophæves.

## § 5

I lov om forsikringsaftaler, jf. lovbekendtgørelse nr. 726 af 24. oktober 1986, som ændret senest ved § 31 i lov nr. 451 af 9. juni 2004, foretages følgende ændring:

1. I § 57, *stk. 2*, ændres ”sikret ret i den forsikrede faste ejendom” til: ”i tingbogen eller bilbogen sikret ret”.

## § 6

I lov nr. 271 af 22. maj 1986 om høstpant, som ændret ved § 5 i lov nr. 560 af 24. juni 2005, foretages følgende ændringer:

1. I § 5, *stk. 1*, indsættes efter ”et”: ”digitalt”.

2. I § 5, *stk. 3*, indsættes efter nr. 1 som nye numre:

”2) oplysning om person- eller CVR-nummer på de ifølge pantebrevet forpligtede og berettigede samt på anmelder,  
3) oplysning om, til hvem meddelelser om tinglysningen med bindende virkning kan sendes,”

Nr. 2-5 bliver herefter nr. 4-7.

## § 7

I lov om afgift af tinglysning og registrering af ejer- og panterrettigheder m.v., jf. lov nr. 382 af 2. juni 1999, som ændret bl.a. ved § 2 i lov nr. 944 af 20. december 1999, lov nr. 485 af 7. juni 2001, § 16 i lov nr. 458 af 9. juni 2004 og senest ved § 4 i lov nr. 560 af 24. juni 2005, foretages følgende ændringer:

1. Lovens *titel* affattes således:

**”Lov om afgift af tinglysning og registrering af ejer- og panterrettigheder m.v.  
(tinglysningsafgiftsloven)”**

2. I § 1, stk. 1, nr. 4, ændres ”jf. §§ 7 og 9” til: ”jf. §§ 6 a, 7 og 9”.

3. § 5, stk. 5, 2. pkt., affattes således:

”For tinglysning af andre ændringer end de, der er nævnt i stk. 3 og i 1. pkt., vedrørende panthæftelsen, herunder pantsætterskifte, beregnes afgiften efter § 7, jf. dog § 8, stk. 1, nr. 8.”

4. § 6, stk. 1, 2. pkt., affattes således:

”Tinglysning af transport til en ny debitor er omfattet af § 7.”

5. Efter § 6 indsættes:

”§ 6 a. For tinglysning af adkomstændringer ved selskabers mv. fusion, fission, omdannelse eller tilførsel af aktiver til sådanne selskaber, udgør afgiften 1.400 kr. Der skal ved anmeldelsen afgives en erklæring om, at ændringen er omfattet af 1. pkt.”

6. § 7, stk. 1, affattes således:

”Stk. 1. For andre tinglysninger, der ikke er omfattet af §§ 4-6 a, udgør afgiften 1.400 kr., jf. dog § 8.”

7. I § 8, stk. 1, indsættes som nr. 7-9:

”7) Tinglysning af underpant i et ejerpantebrev, jf. tinglysningslovens § 1 a, stk. 1, § 42 d, stk. 3, § 42 j, stk. 3, § 47, stk. 2, samt videreoverdragelse af et allerede tinglyst underpant i et ejerpantebrev til en anden panthaver.

8) Tinglysning af overdragelse til eje eller pant af et allerede tinglyst pantebrev til en anden panthaver, forudsat at der ikke sker en forhøjelse af det pantsikrede beløb.

9) Tinglysning af en påtegning i medfør af tinglysningslovens § 29 b, stk. 2, 2. pkt.”

8. I § 9 ændres ”efter §§ 4, 5 eller 7” til: ”efter §§ 4, 5, 6 a eller 7”.

## § 8

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 610 af 21. juni 2005, som ændret senest ved § 1 i lov nr. 1421 af 21. december 2005, foretages følgende ændring:

1. I § 29, *stk. 3*, indsættes som *3. pkt.*:

”Socialministeren fastsætter efter forhandling med justitsministeren nærmere regler om erklæringens udformning.”

## § 9

I lov om udstykning og anden registrering i matriklen, jf. lovbekendtgørelse nr. 494 af 12. juni 2003, som ændret ved § 21 i lov nr. 542 af 24. juni 2005, foretages følgende ændring:

1. I § 19 indsættes som *stk. 2*:

”*Stk. 2.* Der må ikke ske arealoverførsel eller sammenlægning, såfremt der derved vil fremkomme en samlet fast ejendom, som består af 200 eller flere matrikelnumre.”

## § 10

*Stk. 1.* Justitsministeren fastsætter tidspunktet for lovens ikrafttræden.

*Stk. 2.* Justitsministeren kan bestemme, at loven træder i kraft på forskellige tidspunkter for så vidt angår tingbogen, bilbogen, andelsboligbogen og personbogen.

*Stk. 3.* Loven finder anvendelse i sager, der behandles af Tinglysningssretten. I tinglysningssager, der behandles ved byret, anvendes de hidtil gældende regler.

## § 11

(Bestemmelse om lovens territoriale gyldighed.)



## § 12

*Stk. 1.* Rettigheder over et tinglyst pantebrev, der forud for lovens ikrafttræden har opnået beskyttelse mod aftaler og mod retsforfølgning efter reglerne i gældsloven, bevarer denne beskyttelse efter lovens ikrafttræden, jf. dog stk. 6.

*Stk. 2.* Rettigheder som nævnt i stk. 1 kan tinglyses. Ved tinglysningen skal de i stk. 1 nævnte pantebreve konverteres til digitale pantebreve.

*Stk. 3.* Ved tinglysning af nye rettigheder over eller ændringer i et forud for lovens ikrafttræden tinglyst pantebrev skal pantebrevet konverteres til et digitalt pantebrev.

*Stk. 4.* Ved anmeldelse til konvertering efter stk. 2 og 3 skal anmelderen indsende det originale pantebrev til Tinglysningsretten. Er pantebrevet bortkommet, skal anmelderen, før konvertering kan finde sted, anlægge mortifikationssag efter reglerne i lov om mortifikation af værdipapirer.

*Stk. 5.* Ikke-negotiable pantebreve udstedt til realkreditinstitutter i henhold til lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. anses for konverteret fra lovens ikrafttræden.

*Stk. 6.* Rettigheder i tinglyste ejerpantebreve, som inden denne lovs ikrafttræden har opnået beskyttelse mod aftaler og mod retsforfølgning efter reglerne i gældsloven, skal senest 5 år efter lovens ikrafttræden tinglyses efter reglerne i tinglysningsloven, for at bevare denne beskyttelse. Det er tilstrækkelig for overholdelse af fristen, at rettigheden er anmeldt til tinglysning, og at der er indsendt fornøden dokumentation efter stk. 8 inden fristens udløb. Ved tinglysning af rettigheder i et ejerpantebrev som nævnt i 1. pkt., skal ejerpantebrevet samtidigt konverteres til et digitalt ejerpantebrev.

*Stk. 7.* Ved tinglysning af nye rettigheder eller ændringer i et forud for lovens ikrafttræden tinglyst ejerpantebrev skal ejerpantebrevet konverteres til et digitalt ejerpantebrev.

*Stk. 8.* Ved konvertering efter stk. 6 og 7 skal anmelderen indsende det originale ejerpantebrev til Tinglysningsretten. Er ejerpantebrevet bortkommet, skal anmelderen, før konvertering kan finde sted, anlægge mortifikationssag efter reglerne i lov om mortifikation af værdipapirer, jf. dog stk. 10. Anmelderen skal endvidere angive, hvorvidt der består andre rettigheder i ejerpantebrevet eller inden for rammen af ejer-

pantebrevet, samt i givet fald angive rettighedshavernes identitet og rettighedernes indbyrdes placering i prioritetsordenen.

*Stk. 9.* Ihændeleveren af et ejerpantebrev som nævnt i stk. 6 og 7 har på begæring af pantsætteren eller af andre rettighedshavere pligt til at medvirke til gennemførelsen af en konvertering af ejerpantebrevet efter stk. 8.

*Stk. 10.* Ejerpantebreve med sikkerhed i fast ejendom, hvor hovedstolen maksimalt udgør 45.000 kr., kan på begæring af en anmelder, der har fået tinglyst en meddelelsespåtegning, konverteres til et digitalt ejerpantebrev.

*Stk. 11.* Et papirbaseret pantebrev har efter konvertering til et digitalt pantebrev ikke længere nogen retsvirkning.

*Stk. 12.* Ved anmeldelse efter dennes lovs ikrafttræden af dokumenter, der giver panteret inden for rammen af et papirbaseret ejerpantebrev, gælder reglen i tinglysningslovens § 15, stk. 6, 2. pkt., som affattet ved denne lovs § 1, nr. 21, ikke.

*Stk. 13.* Justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om krav til anmeldelsen i forbindelse med konvertering af papirbaserede pantebreve til digitale pantebreve.

*Stk. 14.* Tinglysning af rettigheder efter stk. 2, 1. pkt., og stk. 6, 1. pkt., kan indtil 5 år fra lovens ikrafttræden ske afgiftsfrit.

## § 13

Tinglysningsretten indfører oplysning i tingbogen om personnumre på ejere, debitorer, kreditorer og andre personer, hvis navne fremgår af tingbogen.

## § 14

*Stk. 1.* Når genparterne af de inden denne lovs ikrafttræden tinglyste dokumenter er gjort tilgængelige i den elektroniske akt, jf. tinglysningslovens § 18, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 31, kan disse tilintetgøres.

*Stk. 2.* Genparter af pantebreve i løsøre, der er tinglyst før den 1. april 1994, kan tilintetgøres.

## *Kapitel 8*

### *Bemærkninger til lovudkastet*

#### *Til § 1*

#### *(Tinglysningsloven)*

Til nr. 1 (§ 1, stk. 1)

Den foreslåede ændring indebærer alene en sproglig ajourføring af bestemmelsen i tinglysningslovens § 1, stk. 1. Der foretages således ingen indholdsmæssige ændringer.

Til nr. 2 (§ 1 a)

Det foreslås at indsætte en ny bestemmelse, der giver mulighed for at stifte underpant i et ejerpantebrev, der vil skulle tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler, der i god tro indgås om ejerpantebrevet, og mod retsforfølgning.

Efter gældende ret giver en pantsætter ved udstedelse af et ejerpantebrev sig selv eller den, til hvem ejerpantebrevet måtte blive overdraget, panteret for et nærmere angivet beløb med eller uden personligt gældsansvar. Sikringsakten i forbindelse hermed er tinglysning i medfør af lovens § 1, stk. 1. Herefter vil ejerpantebrevet typisk blive håndpantset til en eller flere håndpanthavere til sikkerhed for en underliggende fordring. Herved opnår den reelle kreditor på samme måde som ved anvendelse af skadeløsbreve at få pantesikkerhed for en underliggende fordring, der frit kan variere, men hvor ejerpantebrevets ramme udgør det beløbsmæssige maksimum for sikkerheden. Sikringsakten ved håndpantsetning – eller ved en håndpanthavers (videre)overdragelse af ejerpantebrevet med tilhørende underliggende fordringer (frempantsetning) – er fysisk rådighedsberøvelse af ejerpantebrevet.

Ved en sekundær håndpantsetning gennemføres rådighedsberøvelsen teknisk set ved, at den sekundære håndpanthaver sender meddelelse om håndpantsetningen til den primære håndpanthaver, der herefter besidder ejerpantebrevet såvel på egne som på den sekundære håndpanthavers vegne. Meddelelsen har desuden den funktion, at den

også sikrer imod, at en primær håndpanthaver i god tro foretager udvidelse af det sikrede gældsforhold med sikkerhed i ejerpantebrevet med prioritet forud for senere håndpanterettigheder, indbrudspant og retsforfølgning.

Som følge af dematerialiseringen vil der imidlertid ikke længere kunne foretages rådighedsberøvelse, og ejerpantebrevet vil derfor ikke længere kunne håndpantsettes. Med den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* vil rettigheder i et ejerpantebrev fremover kunne stiftes ved underpant, hvor tinglysning vil være den nødvendige sikringsakt ved stiftelse af primære underpanterettigheder. En sekundær underpanthaver vil fremover skulle tinglyse sin ret i medfør af den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* til sikring mod aftaler om ejerpantebrevet og mod retsforfølgning samt herudover give en foranstående underpanthaver meddelelse om rettigheden, jf. den foreslåede bestemmelse i *stk. 3*.

Med den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* indføres der således en særregel, der skal sikre, at der efter lovens ikrafttræden fortsat kan stiftes beskyttede panterettigheder i et digitalt ejerpantebrevs ramme. Rettigheder over andre pantebreve end ejerpantebreve vil skulle tinglyses i medfør af lovens øvrige bestemmelser herom. Overdragelse eller anden overførsel af pantebreve, der giver pant i fast ejendom, vil eksempelvis skulle tinglyses i medfør af reglen i tinglysningslovens § 1, *stk. 1*. Se hertil bemærkningerne til den foreslåede ophævelse af § 2 i lovudkastets § 1, nr. 3.

Efter gældende ret kan der endvidere stiftes indbrudspant i ejendommen inden for rammen af et ejerpantebrev. Sikringsakterne er i sådanne tilfælde tinglysning i medfør af tinglysningslovens § 1, *stk. 1*, til sikring mod aftaler om eller retsforfølgning mod ejendommen og meddelelse til foranstående håndpanthavere i medfør af gældslovens § 14 til sikring mod såvel de foranstående håndpanthaveres udvidelse af kreditten i god tro som mod sekundære håndpanthavere.

Fremover vil der fortsat kunne stiftes indbrudspant i ejendommen inden for rammen af et digitalt ejerpantebrev, og der vil til sikring heraf skulle foretages tinglysning i medfør af § 1, *stk. 1*, samt gives meddelelse om rettigheden til eventuelle foranstående underpanthavere, jf. den foreslåede bestemmelse i *stk. 3*.

Ved udstedelse af ejerpantebreve, der giver pant i fast ejendom, vil ejeren af ejendommen for at sikre ejerpantebrevet mod andre aftaler om eller retsforfølgning mod ejendommen som hidtil skulle tinglyse ejerpantebrevet i medfør af tinglysningslovens § 1, og med den foreslåede ophævelse af tinglysningslovens § 2, jf. lovudkastets § 1, nr. 3, vil enhver overdragelse af ejerpantebrevet i fremtiden skulle tinglyses.

Ved overdragelse af et ejerpantebrev med tilhørende underliggende fordringer ændres der ikke ved den nuværende resttilstand, bortset fra at kravet om rådighedsberøvelse i medfør af gældsbrevslovens bestemmelser erstattes af et krav om tinglysning i medfør af § 1, stk. 1, til sikring af overdragelsen af ejerpantebrevet.

Hvis en kreditor får sikkerhed i form af underpant i et ejerpantebrev, der ikke er tinglyst af ejeren, skal kreditor både anmelde ejerpantebrevet til tinglysning i ejendommen i medfør af tinglysningslovens § 1, stk. 1, og anmelde sin underpanteret i ejerpantebrevet til tinglysning i medfør af den foreslåede bestemmelse i § 1 a, stk. 1. Tinglysning af underpanteretten i ejerpantebrevet forudsætter således, at ejerpantebrevet er tinglyst, jf. tinglysningslovens § 10, stk. 1, med de ændringer, der følger af lovudkastets § 1, nr. 9 (forslaget til tinglysningslovens § 10, stk. 1). Anmeldelserne vil som konsekvens af den foreslåede bestemmelse i § 9, stk. 3, jf. lovudkastets § 1, nr. 8, skulle ske hver for sig.

Ifølge retspraksis kan der ikke foretages kreditorforfølgning mod et ejerpantebrev. Den foreslåede § 1 a, stk. 1, ændrer ikke herved. Udlæg vil som hidtil kunne foretages mod ejendommen inden for rammen af et ejerpantebrev, forudsat at dette er tinglyst på sidste prioritet i ejendommen. Til sikring heraf vil der fremover kræves tinglysning i medfør af § 1, stk. 1, til sikring mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning samt kræves, at der gives meddelelse om rettigheden til eventuelle foranstående underpanthavere, jf. den foreslåede bestemmelse i stk. 3.

Efter den foreslåede bestemmelse i *stk. 2* vil en ret i form af underpant efter *stk. 1* eller en aftale om eller retsforfølgning mod ejendommen i medfør af § 1, stk. 1, der

skal fortrænge en utinglyst ret i ejerpantebrevet eller inden for ejerpantebrevets ramme, selv skulle være tinglyst og erhververen ifølge aftalen være i god tro.

Baggrunden for den foreslåede bestemmelse er, at såvel rettigheder i form af underpant i ejerpantebrevet som aftaler om eller retsforfølgning mod ejendommen fremover vil skulle tinglyses for at opnå beskyttelse. Ved en konflikt imellem eksempelvis en sekundær underpanthaver og en indbrudspanthaver vil tinglysning i fremtiden således være den nødvendige og tilstrækkelige sikringsakt, hvorefter et tinglyst indbrudspantebrev i ejendommen, der placerer sig inden for rammen af et ejerpantebrev, vil kunne fortrænge en utinglyst underpanteret i ejerpantebrevet, forudsat at indbrudspanthaveren er i god tro, jf. lovens § 5. Efter bestemmelsens ordlyd vil en tinglyst underpanteret under de samme betingelser omvendt også kunne fortrænge en utinglyst indbrudspanteret i ejendommen.

Herudover vil et tinglyst udlæg i ejendommen, der placerer sig inden for rammen af et ejerpantebrev, forudsat at dette er tinglyst på sidste prioritet i ejendommen, kunne fortrænge en utinglyst underpanteret i ejerpantebrevet i medfør af den foreslåede bestemmelse. Omvendt vil en tinglyst underpanteret i ejerpantebrevet kunne fortrænge et utinglyst udlæg i ejendommen inden for rammen af ejerpantebrevet, hvis underpanthaveren er i god tro om det foretagne udlæg. Udlæg i ejendommen vil dog efter den foreslåede bestemmelse i lovudkastets § 1, nr. 14 (tinglysningslovens §13) blive anmeldt til tinglysning af fogeden snarest muligt efter udlæggets foretagelse.

I *stk. 3* foreslås indsat en bestemmelse, hvorefter en panthaver med tinglyst underpant i et ejerpantebrev i god tro kan udvide et gældsforhold med sikkerhed i ejerpantebrevet og med prioritet forud for senere tinglyste panterrettigheder i ejerpantebrevet eller inden for rammen af ejerpantebrevet og retsforfølgning indtil det tidspunkt, hvor meddelelse om de efterstående rettigheder er kommet frem til panthaveren. Med denne regel bevares den nugældende retstilstand, hvorefter en primær håndpanthaver (fremover en underpanthaver) ikke behøver at foretage en nærmere undersøgelse af tingbogen for nye efterstående rettighedshavere, inden der gives tilsagn om gældsudvidelse med sikkerhed i ejerpantebrevet. Der kan således ske udvidelser af gældsforholdet med sikkerhed i ejerpantebrevet og med prioritet forud for efterstående rettig-

hedshavere, indtil det tidspunkt, hvor den foranstående underpanthaver får meddelelse om en efterstående rettighedshaver.

Muligheden for udvidelse af gældsforholdet med prioritet i ejerpantebrevet ophører på det tidspunkt, hvor meddelelse om en efterstående rettighedshaver er kommet frem til den foranstående underpanthaver. Hvis dette tidspunkt ligger forud for tidspunktet for anmeldelse til tinglysning af den senere tinglyste efterstående rettighed, vil retsvirkningen efter stk. 3 først indtræde ved det sidstnævnte tidspunkt.

Har den foranstående underpanthaver tegnet abonnement på oplysning om hændelser på et tinglyst ejerpantebrev, jf. lovudkastets § 1, nr. 87 (forslaget til tinglysningslovens § 50 c, stk. 5), vil Tinglysningsretten automatisk ved anmeldelse af nye rettigheder i ejerpantebrevet eller inden for rammen af ejerpantebrevet sende meddelelse herom til abonnenten. En sådan meddelelse vil imidlertid ikke kunne erstatte den meddelelse, der skal gives efter den foreslåede bestemmelse, men den vil kunne medvirke til at bringe den foranstående underpanthaver i ond tro om tinglysningen, hvorefter der ikke længere vil kunne kreditudvides til skade for den sekundære rettighedshavers plads i prioritetsordenen.

Med den foreslåede bestemmelse er det i øvrigt ikke tilsigtet at foretage ændringer i den gældende retstilstand, hvorefter det antages, at den sekundære rettighedshaver, herunder en indbrudspanthaver eller en udlægshaver, trods tinglysning og trods meddelelse til foranstående håndpanthavere må acceptere kreditudvidelser, som ikke kan afværges, som er vederlag for aftalte ydelser, eller som er nødvendige for at afværge tab.

Til nr. 3 (§ 2)

Der foreslås en ny bestemmelse i tinglysningslovens § 2, *stk. 1*, hvorefter justitsministeren kan fastsætte regler om, at der ikke længere kan ske tinglysning af nærmere bestemte rettigheder over fast ejendom, som har gyldighed mod enhver uden tinglysning, og som fremgår af et almindeligt tilgængeligt offentligt register.

Efter gældende ret har en række rettigheder over fast ejendom gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning uden tinglysning.

Dette er bl.a. tilfældet for så vidt angår brugsrettigheder på sædvanlige vilkår, jf. tinglysningslovens § 3, samt skatter og afgifter, jf. tinglysningslovens § 4.

Bestemmelser om, at rettigheder har gyldighed efter § 1 uden tinglysning, betragtes som undtagelser fra den almindelige regel i tinglysningslovens § 1 om, at alle rettigheder over fast ejendom skal tinglyses. Baggrunden for at opstille sådanne undtagelser til den almindelige regel er for de fleste undtagelsers vedkommende, at der er tale om almindeligt forekommende forpligtelser, der hviler på de fleste ejendomme, og sådanne forpligtelser må derfor forventes uden videre af kreditorer og aftaleerhververe. Tinglysning af disse rettigheder ville medføre en opfyldning af tingbogen og dermed mindre overskuelighed.

En række rettigheder har efter regler i anden lovgivning på samme måde gyldighed uden tinglysning. Det gælder f.eks. lokalplaner, jf. planlovens § 31, stk. 2, byggelinjer, jf. lov om offentlige veje, og fredninger efter naturbeskyttelseslovens kap. 6. Sådanne begrænsninger for anvendelse af en fast ejendom skal typisk respekteres af enhver, når de er offentligt bekendtgjort. I disse tilfælde påbyder lovgivningen imidlertid, at rettighederne tinglyses på berørte ejendomme. Tinglysningen tjener i sådanne tilfælde udelukkende et oplysende formål og har ikke nogen selvstændig rettighedsbeskyttende virkning.

Som det fremgår af afsnit 5.1. foreslår udvalget, at der etableres en internetportal med oplysning om rettigheder over fast ejendom. En sådan portal forventes at give mulighed for, at oplysninger fra en række ejendomsregistre kan sammenstilles og præsenteres for brugerne på baggrund af en enkelt informationssøgning. Med en portalløsning vil der ikke længere være behov for, at tingbogen indeholder oplysninger af rent informativ karakter, og tingbogen vil derfor kunne forbeholdes de rettigheder, for hvilke tinglysning har gyldighedsvirkning. Brugerne af ejendomsportalen vil ikke opleve nogen forringelse i forhold til det nuværende informationsniveau. Oplysningerne vil



blot rent teknisk blive hentet i et andet register end tingbogen. Det forudsættes således, at oplysningerne er tilgængelige i elektronisk form.

Baggrunden for den foreslåede bestemmelse er et ønske om at sikre en overskuelig tingbog. Tingbogen skal være et register, der virker til beskyttelse af rettigheder, og den bør ikke indeholde rettigheder alene af oplysningshensyn.

Ved den offentlige informationsserver (OIS) sammenstilles i dag en række oplysninger om fast ejendom, og OIS er således udtryk for en (foreløbig) samlet indgang til oplysninger om fast ejendom.

Miljøministeriet, Erhvervs- og Byggestyrelsen og Kommunernes Landsforening har oplyst, at der i overensstemmelse med *Hvidbog om IT-arkitektur*, der er udgivet i 2003 af Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling, pågår en udvikling, som vil muliggøre, at der via OIS eller en tilsvarende internetportal skabes adgang til oplysninger om en lang række af ”særlige byrder”, herunder eksempelvis lokalplaner.

For at der ikke skal herske tvivl om, hvorvidt en bestemt rettighed kan tinglyses, er der behov for en udtrykkelig angivelse af, hvilke rettigheder der ikke kan tinglyses. Da opregningen af rettigheder vil ændre sig over tid, i takt med at oplysninger om flere rettigheder gøres almindeligt tilgængelige, foreslås derfor en bemyndigelsesbestemmelse, hvorefter justitsministeren kan fastsætte, at bestemte rettigheder ikke længere kan tinglyses. Rettighederne skal opfylde lovens krav om, at de har gyldighed uden tinglysning, og oplysninger om rettighederne skal fremgå af et almindeligt tilgængeligt offentligt register (ejendomsportalen).

Som *stk. 2* foreslås endvidere en bemyndigelsesbestemmelse til justitsministeren om fastsættelse af nærmere regler om udslettelse af allerede tinglyste rettigheder, der bliver omfattet af § 2, stk. 1. I takt med, at bestemte rettigheder ikke længere kan tinglyses, fordi de gøres almindeligt tilgængelige i et andet offentligt register og kan ses via f.eks. ejendomsportalen, vil allerede tinglyste dokumenter vedrørende de pågældende rettigheder kunne slettes af tingbogen i takt med, at rettighederne omfattes af den nye bekendtgørelse.

Bestemmelsen skal sikre, at tingbogen kun indeholder rettigheder, der kan tinglyses, og at allerede tinglyste dokumenter af en type, der ikke er længere kan tinglyses, dermed kan slettes og udgå af den elektroniske akt.

Forslaget om en ny bestemmelse i tinglysningslovens § 2 indebærer endvidere en *ophævelse af den gældende bestemmelse i § 2* om, at overdragelse eller anden overførsel af tinglyste pantebreve ikke behøver tinglysning.

Forslaget om ophævelse af den nugældende bestemmelse i § 2 er en konsekvens af forslaget om indførelse af digitale pantebreve. Efter de gældende regler er sikringsakten ved overdragelse af et pantebrev typisk rådighedsberøvelse af pantebrevet, hvilket i praksis sker ved at modtageren får pantebrevet i hænde. En sådan ordning kan ikke fungere i et papirløst tinglysningssystem, og retsvirkningerne må derfor knyttes til registrering af rettighederne. Sikringsakten ved overdragelse eller anden overførsel af sådanne pantebreve vil således i fremtiden være tinglysning i overensstemmelse med lovens ordning i øvrigt, hvorved sikringsakten ved overdragelse eller anden overførsel af panterettigheder bliver den samme som ved overdragelse af andre rettigheder over fast ejendom, jf. § 1, stk. 1.

Efter gældende ret skal alle rettigheder over fast ejendom som udgangspunkt tinglyses i medfør af § 1, stk. 1. Dette gælder ikke blot rettigheder, der stiftes i forhold til ejendommens ejer, men antages også at omfatte rettigheder, der stiftes i forhold til den, der har en begrænset ret i ejendommen. Ved overdragelse af et pantebrev, der giver pant i fast ejendom eller anden overførsel af et pantebrev eksempelvis i form af et udlæg, stiftes der således rettigheder i forhold til panthaveren, der har en begrænset (pante)ret i ejendommen. Sådanne rettigheder vil med den foreslåede ophævelse af § 2 fremover skulle tinglyses efter tinglysningslovens § 1, stk. 1, og vil dermed skulle lyses på ejendommens blad i tingbogen.

Til nr. 4 (§ 5)

Den foreslåede ændring indebærer, at erhververe af panterettigheder i fast ejendom må være i god tro i relation til en utinglyst ret, når aftalen om overdragelsen af pantebrevet anmeldes til tinglysning.

Efter gældende ret skal erhververen af et pantebrev være i god tro på tidspunktet for overdragelsen af pantebrevet.

Den foreslåede ændring indebærer, at der skabes ensartethed i relation til tidspunktet for, hvornår erhververe af forskellige rettigheder over fast ejendom må være i god tro for at kunne ekstingvere modstridende utinglyste rettigheder. Den foreslåede ændring indebærer således for alle typer af rettigheder, at erhververen må være i god tro på tidspunktet for anmeldelse af aftalen til tinglysning. Dette tidspunkt er identisk med det tidspunkt, som i forslaget til tinglysningslovens § 14, stk. 1, jf. lovudkastets § 1, nr. 15, fastlægges som retsvirkningstidspunktet for tinglysning.

Baggrunden for den foreslåede ændring er, at overgangen til papirløs tinglysning vil indebære, at pantebreve i fast ejendom – i lighed med alle øvrige dokumenter, der knytter rettigheder til fast ejendom – dematerialiseres og dermed ikke længere knyttes til papirdokumenter, jf. herved den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 7, stk. 2 (lovudkastets § 1, nr. 6).

Overdragelse af pantebreve vil herefter – i overensstemmelse med den foreslåede ophævelse af den gældende § 2 – skulle tinglyses for at opnå omsætnings- og kreditorbeskyttelse, og erhververen skal være i god tro, når aftalen om overdragelse anmeldes til tinglysning.

Til nr. 5 (§ 6, 2. pkt.)

Ændringen af § 6 er en konsekvens af afskaffelsen af papirdokumenter. Ejendoms-overdragelse vil således i et papirløst tinglysningssystem ikke kunne ske ved transport på selve skødet. Tinglysningssystemet vil imidlertid blive indrettet således, at der ved anmeldelse af et dokument om ejendomsoverdragelse i givet fald vil kunne henvises til et tidligere tinglyst skøde, således at eksempelvis de individuelle vilkår, der

måtte være fastlagt ved en tidligere ejendomsoverdragelse, også kan finde anvendelse ved den senere overdragelse.

Til nr. 6 (§ 7)

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* svarer med de ændringer, der følger af centraliseringen og digitaliseringen af tinglysningen, til de gældende bestemmelser i § 7, stk. 1 og 2.

Ved bestemmelsen fastslås, at tinglysningen sker ved Tinglysningsretten og således ikke længere ved byretten i hver enkelt retskreds.

Den foreslåede bestemmelse indebærer ligeledes, at Tinglysningsretten alene skal føre en tingbog og ikke en dagbog. Dagbogen fungerer i dag som en fortegnelse over de dokumenter, der er anmeldt til tinglysning.

Baggrunden for forslaget om afskaffelse af dagbogen er, at det digitale tinglysnings-system automatisk vil registrere indkomne dokumenter og tidspunktet for modtagelsen af disse. Dagbogen vil dermed ikke være nødvendig efter digitaliseringen af tinglysningen.

Der er ikke med bestemmelsen i øvrigt tilstræbt nogen ændringer. Tinglysningen vil således fortsat være en egentlig domstolsopgave, og opgavernes fordeling mellem medarbejderne ved Tinglysningsretten reguleres af reglerne i retsplejeloven.

Det foreslås, at der indsættes en bestemmelse i *stk. 2*, hvorefter der ved dokumenter og påtegninger i tinglysningsloven forstås digitale dokumenter og digitale påtegninger.

Overalt i tinglysningsloven skal henvisninger til dokumenter og påtegninger herefter fortolkes i lyset af den foreslåede bestemmelse i § 7, stk. 2. Det indebærer, at enhver omtale i tinglysningsloven af eksempelvis skøder, pantebreve, servitutter og påtegninger på disse dokumenter skal forstås som en henvisning til digitale dokumenter og påtegninger.

Bestemmelsen indebærer, at tinglysning alene kan ske på grundlag af digitale dokumenter og påtegninger, der sendes elektronisk til Tinglysningsretten.

Det vil efter forslaget ikke længere være muligt at anmelde papirdokumenter til tinglysning, jf. dog det foreslåede stk. 5.

Endvidere foreslås en bestemmelse i *stk. 3*, hvorefter tinglysning alene kan ske på baggrund af dokumenter og påtegninger forsynet med digital signatur.

Digitale dokumenter, der anmeldes til tinglysning, skal være forsynet med en digital signatur fra den, der ifølge tingbogen er berettiget til at råde over den pågældende ejendom eller rettighed. Ligger der en fuldmagt til grund for anmeldelsen, jf. den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 49 b (lovudkastets § 1, nr. 83), skal dokumentet være forsynet med fuldmagtshavers digitale signatur. Udstedes og anmeldes dokumentet af en autoriseret anmelder, jf. den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 49 c (lovudkastets § 1, nr. 83), er det anmelders digitale signatur, der skal være knyttet til dokumentet.

Baggrunden for at stille krav om anvendelse af digital signatur er, at tinglysningssystemet entydigt og med en høj grad af sikkerhed kan identificere udstederen af et dokument, der er anmeldt til tinglysning, hvis dokumentet er forsynet med en sådan signatur.

Anvendelse af digital signatur gør det således muligt at verificere, at udstederen af dokumentet er berettiget til at råde over den pågældende ret som angivet i dokumentet. Om digitale signaturer henvises i øvrigt til afsnit 6.4. ovenfor.

Det foreslås, at der indsættes en bestemmelse i *stk. 4*, der bemyndiger justitsministeren til efter forhandling med ministeren for videnskab, teknologi og udvikling at fastlægge nærmere regler om de tekniske krav til digitale dokumenter, påtegninger og signaturer. Som det er tilfældet med de gældende tekniske forskrifter for tinglysningssystemet, forventes det, at oplæg til udarbejdelse og ændring af de tekniske for-

skrifter også i det kommende digitale tinglysningssystem vil blive udformet af Domstolsstyrelsen som ansvarlig for tinglysningssystemet.

Der vil herved bl.a. kunne opstilles krav til digitale signaturer, der skal kunne anvendes i tinglysningssystemet, eksempelvis at der skal være tale om en digital signatur, der er baseret på en certifikatløsning, som lever op til kravene i OCES-standarden (Offentlige certifikater til elektroniske services), eller på såkaldte kvalificerede certifikater.

Baggrunden for forslaget om en bemyndigelsesbestemmelse er, at digitale dokumenter og signaturer til stadighed udvikles i såvel teknisk som sikkerhedsmæssig henseende. Ved at regulere kravene til de digitale dokumenter og signaturer, der skal kunne anvendes i forbindelse med tinglysning, i en bekendtgørelse, vil det kunne sikres, at tinglysningssystemet til enhver tid kan stille de højest mulige krav til sikkerhed ved eksempelvis identifikation af personer, der indsender dokumenter til tinglysning.

Det må derfor forudses, at der med mellemrum vil kunne opstå behov for at ændre de tekniske specifikationer og standarder, som skal anvendes i forbindelse med den digitale kommunikation mellem anmeldere af dokumenter og Tinglysningsretten.

Endelig foreslås en bestemmelse i *stk. 5*, der giver justitsministeren mulighed for at fastsætte regler med henblik på, at der som en helt klar undtagelse kan ske tinglysning på grundlag af traditionelle papirdokumenter i de forventeligt meget få tilfælde, hvor den berettigede ikke opfylder betingelserne for at få en digital signatur. Det vil navnlig dreje sig om udenlandske personer og selskaber, der ikke har dansk person- eller CVR-nummer. Der vil i den forbindelse bl.a. kunne fastsættes regler om indsendelse og aflevering af dokumenter og om retsvirkningerne af en anmeldelse af et papirdokument. Eksempelvis vil der være behov for regler om, fra hvilket tidspunkt rettigheden tillægges prioritet. Der skal herved tages hensyn til samspillet med de anmeldelser, der efter de almindelige regler modtages elektronisk. For at sikre en betryggende retsstilling for de personer og virksomheder, der ikke kan få en digital signatur, skal reglerne udformes således, at dokumenterne får prioritetsvirkning med den kortest mulige forsinkelse i forhold til det tidspunkt, hvor de modtages. Der skal end-

videre tages højde for, at der ikke herved foretages en ulovlig forskelsbehandling af EU- og EØS-borgere og -virksomheder, der ikke kan få en digital signatur. Det er dog samtidig – ikke mindst af hensyn til tinglysningssystemets troværdighed – helt afgørende, at rettigheder, der er anmeldt på papir, ikke tillægges prioritet med tilbagevirkende kraft forud for en elektronisk anmeldt rettighed, som er blevet tinglyst. Anmelderne skal uden undtagelse kunne stole på de meddelelser om tinglysning, der udsendes. Den papirbaserede rettighed vil således tidligst kunne få prioritet fra det tidspunkt, hvor det i tinglysningssystemet markeres, at den er modtaget, og hvorefter anmeldere af digitale dokumenter vedrørende samme ejendom vil modtage meddelelse om, at tinglysning afventer Tinglysningens behandling af et papirdokument. Der vil endvidere bl.a. kunne opstilles krav til Tinglysningens sagsbehandlingstider vedrørende papirdokumenter.

Til nr. 7 (§ 8)

Den gældende formulering af § 8, stk. 1, foreslås ændret, således at dokumenter, der anmeldes til tinglysning, alene skal indføres i tingbogen og ikke længere tillige i dagbogen.

Den foreslåede ændring er en konsekvens af, at dagbogen afskaffes i forbindelse med overgangen til papirløs tinglysning. Dagbogen fungerer i dag som en fortegnelse over de dokumenter, der er anmeldt til indførelse i tingbogen. Denne funktion vil i fremtiden blive integreret i tingbogen, der automatisk vil registrere indkomne dokumenter og tidspunktet for modtagelsen af disse.

Det er således ikke længere nødvendigt at føre en dagbog i forbindelse med varetagelse af tinglysningsopgaven. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse i tinglysningens § 7, stk. 1, jf. lovudkastets § 1, nr. 6.

Den foreslåede ændring af det gældende stk. 2 er alene en konsekvens af, at dokumenter fremover anmeldes elektronisk og således ikke længere indleveres på papir.

Endelig foreslås en konsekvensændring af *stk. 3* som følge af den ophævelse af et tidligere stk. 2, der fandt sted ved lov nr. 281 af 29. april 1992. I den forbindelse blev

henvisningen i det nuværende stk. 3 til bestemmelsen om tinglysning med frist i det nuværende stk. 2 ikke ændret.

Til nr. 8 (§ 9)

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* fastlægger, hvilke oplysninger der skal findes i et digitalt dokument, for at dette kan anvendes som grundlag for tinglysning.

Den foreslåede bestemmelse viderefører i et vist omfang de krav, der følger af den gældende bestemmelse i § 9, stk. 3. Efter gældende ret skal dokumenter således angive ejendommens matrikelnummer, og skøder og pantebreve skal endvidere angive ejendommens adresse, hvor en sådan findes. Disse krav foreslås videreført.

Den foreslåede bestemmelse er i øvrigt udformet med henblik på, at prøvelsen i vidt omfang vil ske maskinelt.

Der indføres således krav om, at et digitalt dokument skal indeholde oplysning om person- eller CVR-nummer på parten eller parterne samt på anmelder. Disse oplysninger vil gøre Tinglysningsretten i stand til fra Det Centrale personregister og Det Centrale Virksomhedsregister at indhente relevante identifikationsoplysninger, herunder korrekt navn og adresse. Kravet om, at dokumentet indeholder disse oplysninger, vil endvidere kunne sikre en helt entydig identifikation af den, der ønsker at disponere over en ret over fast ejendom, og vil dermed muliggøre, at der kan gennemføres en automatisk prøvelse af disponentens identitet i forbindelse med tinglysningen.

Da de relevante identifikationsoplysninger således kan findes elektronisk i de nævnte registre, er der ikke længere behov for udtrykkeligt at angive navn, adresse og telefonnummer. Det gældende krav herom foreslås derfor ophævet.

Det forudsættes, at der ud over person- og CVR-nummer vil være mulighed for at angive yderligere oplysninger til identifikation af anmelder, eksempelvis navn på en bestemt medarbejder i eller afdeling af en virksomhed. Det kan være relevant for den pågældende virksomhed, eksempelvis af hensyn til den interne kontrol i virksomhe-



den. Justitsministeren vil i medfør af den foreslåede bestemmelse i § 1, nr. 91 (forslaget til tinglysningslovens § 50 f, stk. 2), kunne opstille krav om, at sådanne oplysninger skal angives.

Den foreslåede ændring af bestemmelsen indebærer endvidere, at det i § 9, stk. 2, gældende krav om skødeforevisning bortfalder. Efter gældende ret skal skødet på en fast ejendom således vedlægges, når et pantebrev anmeldes til tinglysning. Denne regel muliggør, at det på et mere sikkert grundlag kan kontrolleres, at pantsætter er berettiget til at råde over ejendommen i panteretlig henseende, og reglen mindsker derfor risikoen for, at der tinglyses falske pantebreve.

I forbindelse med digitaliseringen af tinglysningen indføres der, jf. den foreslåede bestemmelse i § 7, stk. 3 (lovudkastets § 1, nr. 6), krav om, at alle dokumenter skal være forsynet med digital signatur. Den digitale signatur muliggør, at man entydigt kan verificere, om anmelderen af et pantebrev er berettiget til at råde panteretligt over ejendommen. Der vil således ikke længere af kontrolmæssige årsager være behov for forevisning af skødet. Endvidere kan et krav om forevisning af skøde i sagens natur ikke opretholdes i et papirløst tinglysningssystem, hvor adkomstdokumenterne er digitale.

Den foreslåede ophævelse af den gældende bestemmelse i stk. 1 indebærer endvidere, at der ikke længere skal medsendes en genpart af det dokument, der anmeldes til tinglysning. Genparten af et tinglyst dokument opbevares i det nuværende papirbaserede tinglysningssystem i den pågældende ejendoms akt på tinglysningskontoret, hvilket giver mulighed for at efterse indholdet af de fysiske dokumenter, der er tinglyst på den pågældende ejendom.

I forbindelse med overgangen til digital tinglysning oprettes der, jf. den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 18 (lovudkastets § 1, nr. 31), en elektronisk akt indeholdende en fuldstændig gengivelse af de på ejendommen tinglyste dokumenter. Tinglyste dokumenter vil herefter være tilgængelige i elektronisk form overalt, hvor der er adgang til tingbogen.

Ophævelsen af kravet om, at der skal medsendes en genpart af anmeldte dokumenter, er således en konsekvens af overgangen til digitale dokumenter.

Den foreslåede bestemmelse indeholder endvidere et krav om, at anmelderen i dokumentet skal angive, hvem der med bindende virkning kan modtage meddelelser om tinglysningen. Der kan – og vil typisk – være tale om anmelderen selv, men der kan i givet fald også indtastes en anden persons elektroniske eller fysiske postadresse.

Dette er en ændring i forhold til den gældende bestemmelse i § 9, stk. 4, hvorefter sådanne meddelelser altid kan gives til anmelderen, jf. dog den gældende bestemmelse i § 16, stk. 4, 3. pkt., hvorefter anmelderen kan angive, at det tinglyste eller afviste dokument skal tilbagesendes til en anden.

Efter det foreslåede *stk. 2* skal det fremgå af dokumentet, hvis det er udstedt i henhold til fuldmagt, jf. de foreslåede bestemmelser i tinglysningslovens kapitel 7 a , eller af en autoriseret anmelder, jf. de foreslåede bestemmelser i tinglysningslovens kapitel 7 b.

Det foreslås, at der som *stk. 3* indsættes en bestemmelse, hvorefter der ikke kan tinglyses flere rettighedstyper ved det samme digitale dokument. Et dokument, der indeholder en rettighed, vil imidlertid forsat kunne tinglyses på flere ejendomme.

Efter den gældende bestemmelse i § 9, stk. 6, kan der ved et dokument stiftes flere rettigheder.

Baggrunden for den foreslåede ændring er, at det papirløse tinglysningssystem vil blive opbygget således, at de enkelte rettigheder registreres og prøves hver for sig. Det ville således ikke umiddelbart være teknisk muligt for det digitale tinglysningssystem at adskille flere rettigheder, der anmeldes i ét dokument, med henblik på at foretage en prøvelse af hver rettighed for sig.

I afgiftsmæssig henseende vil den foreslåede ændring ikke medføre yderligere omkostninger for anmeldere af dokumenter, idet der i dag betales tinglysningsafgift for

hver enkelt rettighed, der tinglyses, uanset om rettighederne fremgår af et eller flere dokumenter.

Til nr. 9 (§ 10, stk. 1)

Det foreslås, at bestemmelsen i § 10, stk. 1, ændres således, at der fremover gælder den samme legitimationsregel for pantebrevet som for andre dokumenter. Herudover er bestemmelsen som en konsekvens af den foreslåede bestemmelse i lovudkastets § 1, nr. 2 (forslaget til tinglysningslovens § 1 a), der giver mulighed for at tinglyse underpant i et ejerpantebrev, udvidet til også at omfatte rettigheder i et ejerpantebrev. For tinglysning af underpant i ejerpantebrev betyder ændringen, at underpanthavere i ejerpantebrevet kun kan få tinglyst underpantet, hvis ejerpantebrevet er tinglyst i ejendommens hæftelsesrubrik, og underpant sætteren har tinglyst adkomst til ejendommen.

Tinglysning af et dokument kan således for alle dokumenters vedkommende fremover alene ske, hvis det pågældende dokument fremtræder som udstedt af den, der ifølge tingbogen er beføjet til at råde over den pågældende ret, eller med hans samtykke, jf. i øvrigt tinglysningslovens § 15, stk. 2. Den foreslåede ændring indebærer således, at udstedere af alle typer af dokumenter, der ønskes tinglyst, skal have tingbogslegitimation.

Pantebrevskreditorer legitimeres ikke længere efter reglerne i gældslovens § 13, hvorefter ihændehavelse eller transport er afgørende, men skal være legitimeret ifølge tingbogen.

Den foreslåede ændring er en konsekvens af, at den gældende bestemmelse i tinglysningslovens § 2 foreslås ophævet, jf. lovudkastets § 1, nr. 3). Sikringsakten ved overdragelse af pantebrevet i fast ejendom vil i overensstemmelse hermed fremover være tinglysning. Det vil således af tingbogen fremgå, hvem der er legitimeret til at råde over det pågældende pantebrev. Endvidere indebærer digitaliseringen af tinglysningen, at tinglyste pantebrevet i fast ejendom ikke længere vil være knyttet til noget dokument. Der vil heller ikke praktisk kunne være tale om ihændehavelse.

Til nr. 10 (§ 10, stk. 2)

Det foreslås, at den gældende bestemmelse i § 10, stk. 2, hvorefter der ved skøder og pantebreve stilles krav om vitterlighedsvidner, ophæves.

Efter gældende ret skal vitterlighedsvidner udtrykkelig bevidne underskriftens ægthed, dateringens rigtighed og udstederens myndighed. Begrundelsen for kravet om vitterlighedsvidner er, at der er behov for at sikre, at de pågældende oplysninger er korrekte.

Kravet i den foreslåede bestemmelse i § 7, stk. 3 (lovudkastets § 1, nr. 6), om anvendelse af digital signatur vil fremover sikre rigtigheden af de oplysninger, som vitterlighedsvidnerne i dag skal bevidne. I forbindelse med anvendelsen af den digitale signatur vil Tinglysningssretten således entydigt kunne identificere udstederen af dokumentet, ligesom tidsstempling foregår elektronisk. Den digitale signatur indebærer endvidere, at dokumentudsteders myndighed vil kunne efterprøves.

Anvendelse af den digitale signatur vil således betyde, at den kontrol, der i dag foretages af vitterlighedsvidner, ikke længere vil være påkrævet, og det gældende krav foreslås derfor ophævet.

Til nr. 11 (§ 10, stk. 6)

Der foreslås indsat en bestemmelse, hvorefter det ved anmeldelse af servitutter skal angives, om servituttens er tidsbegrænset og i givet fald for hvilken periode. Perioden vil kunne forlænges ved ny tinglysning. Forslaget indebærer, at tingbogen i højere grad end i dag kun vil indeholde oplysninger om servitutter, der er gældende og relevante. I dag foretages der kun i begrænset omfang en løbende oprydning i tingbogen, der derfor indeholder oplysninger om meget gamle byrder, der for længst har mistet deres betydning. Ved at angive en gyldighedsperiode kan tinglysningssystemet automatisk slette servituttens og overføre den til det historiske arkiv, medmindre dens gyldighed forinden er forlænget ved ny tinglysning.

Endvidere foreslås det, at servituttens geografiske udstrækning skal angives. Afhængig af den elektroniske tingbogs nærmere udformning kan der eksempelvis blive tale

om angivelse ved geokoordinater eller på digitale kort. Er der eksempelvis tale om en vejret over ejendommen, vil det skulle fremgå, hvor på grunden servitutten giver den eller de berettigede adgang til at færdes. Det vil højne informationsniveauet i tingbogen, og samtidig vil det gøre det enklere at tage stilling til, hvorledes man skal forholde sig med de enkelte servituddokumenter, hvis ejendommen på et senere tidspunkt opdeles.

Endelig foreslås, at det – hvor det er muligt – af et servituddokument skal fremgå, hvilken eller hvilke ejendomme der er herskende i henhold til servituddokumentet, dvs. 'indehaver' af den pågældende rettighed.

Bestemmelsen indebærer, at der også i relation til den herskende ejendom vil kunne ske en registrering af relevante servitutter.

Baggrunden for den foreslåede bestemmelse er, at en registrering af den herskende ejendom – i modsætning til i dag – vil give overblik over, hvilke rettigheder over andre ejendomme der tilkommer en given ejendom. Sker der eksempelvis opdeling af en sådan ejendom på et senere tidspunkt, vil der være anledning til at tage stilling til, hvilken eller hvilke af de nye ejendomme rettigheden tilkommer. Endvidere vil en sådan registrering gavne ejeren af den tjenende ejendom i tilfælde, hvor der eksempelvis skal indhentes samtykke til handlinger i strid med servitutten.

Justitsministeren vil i medfør af de foreslåede bestemmelser i lovudkastets § 1, nr. 6 og 91 (tinglysningslovens § 7, stk. 4, og § 50 f, stk. 2) kunne fastsætte nærmere tekniske og indholdsmæssige regler om, hvilke oplysninger et servituddokument skal indeholde om den geografiske placering og udstrækning af nye servitutter. Reglerne vil svare til de bestemmelser, der fastsættes vedrørende stedfæstelse af bygninger på lejet grund, jf. lovudkastets § 1, nr. 32 (tinglysningslovens § 19, stk. 2), og af eksisterende servitutter i forbindelse med udstykning, jf. lovudkastets § 1, nr. 33 (tinglysningslovens § 22, stk. 1).

Det er væsentligt, at stedfæstelsen, hvor dette er relevant, foretages på en entydig og standardiseret måde, så oplysningerne er lette at forstå for brugere af tingbogen. In-

formationerne skal derfor umiddelbart kunne sammenstilles med ejendomssituationen, som findes på matrikelkortet, og andre relevante geografiske data, f.eks. bygninger, plangrænser mv. Endvidere skal standardisering sikre, at registreringen ikke forældes, men at stedfæstelsen fortsat er forståelig og entydig, så længe servitutten er gældende.

Reglerne vil blive udformet under hensyn til de forskellige typer af servitutter. Visse servitutter, f.eks. vedrørende vindmøller, kan stedfæstes til et punkt. Andre servitutter, f.eks. udsigtsservitutter, vedrører et afgrænset område inden for et eller flere matrikelnumre. Servitutter vedrørende vejrettigheder vil typisk være fastlagt i forhold til matrikelskel. Andre servitutter vedrører strækningsanlæg, f.eks. forsynings- eller kloakledninger, som gennemskærer flere matrikelnumre, mens andre servitutter ikke med mening lader sig stedfæste.

Reglerne vil blive udformet i samarbejde med Domstolsstyrelsen, Miljøministeriet, Kort & Matrikelstyrelsen, Den Danske Landinspektørforening og Foreningen af Praktiserende Landinspektører.

Til nr. 12 (§ 11, stk. 2, 1. pkt.)

Bestemmelsen i § 11, stk. 2, 1. pkt., foreslås ændret således, at der til udslettelse af pantebreve kræves samtykke fra den ifølge tingbogen berettigede eller bevis for, at panteretten er ophørt ifølge retsbeslutning.

Således ophæves det gældende krav om, at udsletning forudsætter fremlæggelse af dokumentet i kvitteret stand.

Den foreslåede ændring er en konsekvens af afskaffelsen af papirdokumenterne. Der vil ikke længere kunne fremlægges et papirdokument forsynet med kvittering fra den ifølge tingbogen berettigede.

Samtykke fra den ifølge tingbogen berettigede vil i stedet skulle meddeles elektronisk ved anvendelse af digital signatur. Der ændres ikke ved det grundlæggende krav om,

at udslettelse af et pantebrev forudsætter samtykke fra den, der er berettiget ifølge tingbogen.

Som en konsekvens af de foreslåede bestemmelser i lovudkastets § 1, nr. 2 (forslaget til tinglysningslovens § 1 a), nr. 48 (forslaget til tinglysningslovens § 42 d, stk. 3), nr. 57 (forslaget til tinglysningslovens § 42 j, stk. 3), og nr. 78 (forslaget til tinglysningslovens § 47, stk. 2), hvorefter der kan tinglyses underpant i ejerpantebreve, udvides bestemmelsen til også at omfatte udslettelse af rettigheder i et ejerpantebrev, der på tilsvarende måde som ved udslettelse af andre panterettigheder enten kræver samtykke af den ifølge tingbogen berettigede eller kræver bevis for, at retten er ophørt ifølge retsbeslutning.

Til nr. 13 (§ 12)

Ved den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* videreføres den gældende ordning efter tinglysningslovens § 12, stk. 1, stort set uændret. Det indebærer, at tinglysning af domme og andre offentlige retshandlinger sker efter anmodning fra en af sagens parter. Meddelelsen om den pågældende dom eller retshandling vil dog fremover skulle fremsendes til tinglysning i elektronisk form forsynet med anmelders digitale signatur. Erklæringen fra myndigheden eller udskriften af dens bøger (eksempelvis en retsbogsudskrift), der udgør bevis for den anmeldte ret, må forventes ofte kun at ville foreligge i form af et fysisk dokument. Tinglysning af den elektronisk anmeldte meddelelse vil derfor ske med frist til indsendelse af de fornødne bevisligheder.

Dog foreslås det, at udlæg og arrest ikke længere anmeldes af en af sagens parter efter den her skitserede procedure, men derimod af fogedretten, jf. den foreslåede § 13, som affattet ved lovudkastets § 1, nr. 14.

Endvidere omfatter § 12, stk. 1, meddelelse om afgørelser truffet af skifteretten – som i dag reguleres i den gældende § 12, stk. 3 – om, at arvingerne har overtaget boet til privat skifte, eller at boet er udleveret ægtefællen til uskiftet bo. Arvingerne vil som hidtil kunne disponere over ejendommen i tinglysningsmæssig henseende på grundlag af tinglysning af en sådan meddelelse.

Bestemmelsen omfatter desuden afgørelser, der angår rettigheder over ejerpantebreve med pant i en bestemt fast ejendom. Denne udvidelse er en konsekvens af, at det foreslås, at underpant i ejerpantebreve fremover skal sikres ved tinglysning. Der henvises til lovudkastets § 1, nr. 2 (forslag til tinglysningslovens § 1 a).

Bestemmelsen i det foreslåede *stk. 2* om tinglysning af hævde er uændret i forhold til det gældende *stk. 3*. Fremover vil meddelelse om hævde dog skulle fremsendes elektronisk forsynet med rettighedshavers digitale signatur, jf. tinglysningslovens § 7, *stk. 2* og *3*, som affattet ved lovudkastets § 1, nr. 6. Meddelelsen vil blive lyst med frist til fremsendelse af dokumentation for rettigheden som anført i det foreslåede *stk. 2*, typisk i form af et fysisk dokument.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 3* er en videreførelse af den gældende bestemmelse i § 12, *stk. 4*, om tinglysning af stævningen i retssager om fast ejendom. Bestemmelsen er dog tilpasset det papirløse tinglysningssystem således, at der kan tinglyses en – digital – meddelelse om retssagen. Det vil som hidtil være op til den ret, der behandler den civile retssag om fast ejendom, at træffe beslutning om, hvorvidt der er anledning til at tinglyse en meddelelse om sagen. Tinglysning af meddelelsen vil ske med frist til indsendelse af en udskrift af retsbogen som dokumentation for rettens beslutning om tinglysning samt en kopi af stævningen, der forventes at kunne gøres tilgængelig i elektronisk form i retsbogen. Sagsøgte kan anmode om, at meddelelsen aflyses, hvis sagsøgte taber sagen, og den ikke ankes inden ankefristens udløb, eller hvis sagen bortfalder uden dom.

Til nr. 14 (§ 13)

Det foreslås, at fogeden snarest muligt skal anmelde meddelelser om udlæg og arrest i fast ejendom og om salg eller overtagelse ved endelig tvangsauktion af fast ejendom til tinglysning. Baggrunden for forslaget er, at der ikke er tvivl om, at de pågældende afgørelser skal tinglyses, at der er tale om ensartede afgørelser, og at der på disse områder på kortere sigt vil kunne foretages en integration mellem de almindelige retters sagsbehandlingssystemer og tinglysningssystemet, således at retterne let kan foretage anmeldelse.



Der foreslås ingen ændring af gældende praksis med hensyn til tinglysning af afgørelser, der er anket, og afgørelser, for hvilke ankefristen ikke er udløbet.

Den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 12, jf. lovudkastets § 1, nr. 13, finder ikke anvendelse, når retten foranlediger en afgørelse tinglyst. Der vil ikke være behov for indsendelse af yderligere bevisligheder, idet rettens digitale signatur på meddelelsen vil være at anse som tilstrækkeligt bevis for den anmeldte rettighed. Tinglysning på grundlag af en meddelelse fra retten vil således straks kunne ske endeligt. Ordningen indebærer dermed en væsentlig lettelse for den af sagens parter, der ellers skulle have foranlediget afgørelsen tinglyst, samtidig med at retten påføres mindst mulige byrder.

For meddelelser om konkurs og behandling af dødsbo ved bobestyrer gør tilsvarende hensyn sig gældende. Skifteretten vil dog som udgangspunkt ikke være bekendt med, om boet omfatter fast ejendom. Pligten til at foranledige disse anmeldelser tinglyst foreslås derfor betinget af, at kurator henholdsvis bobestyrer meddeler skifteretten, hvilken eller hvilke faste ejendomme meddelelsen skal tinglyses på.

Med henblik på at kunne udvide ordningen til også at omfatte andre afgørelser, der træffes af en domstol, hvis det måtte vise sig at være hensigtsmæssigt, indeholder det foreslåede *stk. 2* en bemyndigelse til justitsministeren. Der vil således med tiden kunne blive tale om, at ordningen også kommer til at omfatte eksempelvis tinglysning af auktionsskøder og skifteretsattester samt notering af gældssanering og bosondring.

Bestemmelsen i det nuværende *stk. 2* i tinglysningslovens § 13 foreslås ikke videreført, idet reglerne om tinglysning af værgemål med fratagelse af den retlige handleevne i stedet foreslås samlet i tinglysningslovens § 48, jf. lovudkastets § 1, nr. 81.

Til nr. 15 (§ 14)

Der foreslås indsat en bestemmelse i *stk. 1*, hvorefter et dokument, der anmeldes til tinglysning, anses for modtaget på det tidspunkt, hvor det er kommet frem til Tinglysningsretten. Dette gælder dog ikke, hvis dokumentet ikke opfylder de tekniske krav, der fastsættes i henhold til loven.

Den foreslåede bestemmelse fastlægger endvidere, at retsvirkningerne af tinglysningen regnes fra modtagelsen af dokumentet.

Dokumentets nøjagtige modtagelsestidspunkt vil fremover være afgørende for, hvornår retsvirkningerne af tinglysning indtræder. Modtagelsestidspunktet bliver dermed afgørende for omsætnings- og kreditorbeskyttelsens indtræden, ligesom det har betydning i relation spørgsmålet om prioritetsstillingen for indbyrdes modstridende rettigheder. Hvorvidt tinglysningssystemet vil foretage en tidsstempeling, der er mere nøjagtig end på sekundet, afhænger af den nærmere tekniske indretning af systemet. Under alle omstændigheder vil dokumenter, der i tinglysningssystemets forstand modtages samtidig, blive ligestillet.

Hvis et dokument ikke opfylder de tekniske specifikationer, som er fastsat af justitsministeren efter bemyndigelsesbestemmelsen i den foreslåede bestemmelse i § 7, stk. 4, som affattet ved lovudkastets § 1, nr. 6, herunder kravene vedrørende den digitale signatur, vil dokumentet imidlertid ikke kunne anses for modtaget, og der vil ikke være retsvirkninger forbundet med afsendelse og modtagelse (anmeldelse) af et sådant dokument.

Den gældende bestemmelse i § 14, stk. 1, hvorefter anmeldte dokumenter – for hver anmeldt rettighed – skal indføres i dagbogen, foreslås ophævet.

Baggrunden herfor er, at Tinglysningsretten i overensstemmelse med den foreslåede ophævelse af den gældende bestemmelse i § 7, stk. 2, jf. lovudkastets § 1, nr. 6, fremover alene skal føre en tingbog og ikke længere en dagbog. Dagbogen fungerer som en fortegnelse over de dokumenter, der er anmeldt til tinglysning den pågældende dag. Modtagelsestidspunktet vil i det elektroniske tinglysningssystem blive registreret automatisk. Dagbogen vil derfor ikke længere være nødvendig.

Efter den foreslåede bestemmelse i *stk. 2* skal modtagelsestidspunktet meddeles anmelderen.

Bestemmelsen skal dels sikre, at anmeldere af dokumenter til tinglysning, der fremover anvender digital kommunikation, får mulighed for at kunne konstatere, hvorvidt en meddelelse er kommet frem til Tinglysningsretten, dels at der efterfølgende som udgangspunkt ikke opstår tvist om, fra hvilket tidspunkt retsvirkningerne af tinglysningen regnes. Medmindre der føres fuldt bevis for det modsatte, anses det tidspunkt, der er anført i meddelelsen om tinglysning, således for korrekt. Dette led af bestemmelsen er en videreførelse af den nuværende formodningsregel i det gældende stk. 3, men dog med den ændring, at det nu er modtagelsestidspunktet og ikke indleveringsdagen, der anses for korrekt. Denne ændring er en konsekvens af, at modtagelsestidspunktet og ikke modtagelsesdagen bliver afgørende i relation til tidspunktet for indtræden af retsvirkningerne af tinglysning. Der henvises i den forbindelse til den foreslåede bestemmelse i stk. 1.

Efter det foreslåede *stk. 3* afvises et dokument fra tinglysning, hvis det mangler fornøden angivelse af ejendommen eller oplysninger om anmelder og de ifølge dokumentet forpligtede og berettigede, hvis oplysningerne er forkerte, eller hvis dokumentet mangler digital signatur, herunder fra en fuldmagtshaver eller en autoriseret anmelder efter reglerne i kapitel 7 a og 7 b, som affattet ved lovudkastets § 1, nr. 83. I det omfang dokumentet angiver at være påført en sådan signatur, vil der blive foretaget en (maskinel) kontrol af, at signaturindehaveren enten er autoriseret anmelder eller er udstyret med fuldmagt.

Der foreslås endvidere indsat en bestemmelse, der bemyndiger justitsministeren til at fastsætte regler om, at andre fejl og mangler også skal kunne føre til afvisning af et anmeldt dokument.

Den foreslåede bestemmelse er en videreførelse af den gældende bestemmelse i § 14, stk. 2, idet manglende digital signatur tillige foreslås som afvisningsgrund. Anvendelsen af digital signatur er afgørende for, at et dokument overhovedet kan anses for underskrevet. Den digitale signatur er endvidere nødvendig for, at Tinglysningsretten kan identificere anmelderen og bekræfte, at denne er berettiget til at råde over den pågældende ejendom i tinglysningsmæssig henseende. Der henvises herved til den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 7, stk. 3, jf. lovudkastets § 1, nr. 6.

Efter den gældende bestemmelse i § 14, stk. 2, 3. pkt., afvises et dokument endvidere fra tinglysning, hvis det ikke er underskrevet, herunder ved pantebreve og skøder af vitterlighedsvidner, eller der mangler genpart. Denne bestemmelse foreslås ophævet, idet den digitale signatur erstatter underskriften, jf. herved den foreslåede bestemmelse i § 7, stk. 3 (lovudkastets § 1, nr. 6). Endvidere afskaffes kravet om vitterlighedsvidner ved den foreslåede ophævelse af § 10, stk. 2, jf. lovudkastets § 1, nr. 10, ligesom digitaliseringen medfører, at der ikke længere skal indleveres genparter af anmeldte dokumenter.

Den foreslåede bemyndigelsesbestemmelse til justitsministeren er en videreførelse af den gældende bemyndigelsesbestemmelse i § 14, stk. 2, 2. pkt.

Det foreslås, at der efter *stk. 4* skal gives meddelelse til anmelderen om årsagen og om forventet tinglysningstidspunkt, hvis der ikke med det samme kan ske tinglysning.

Baggrunden for forslaget er, at der hos anmeldere af digitale dokumenter vil være en forventning om, at tinglysning sker med det samme. Derfor bør der af oplysningsmæssige grunde sendes en meddelelse til anmelder, hvis tinglysning ikke umiddelbart kan ske.

Retsvirkningerne af tinglysningen regnes i overensstemmelse med den foreslåede regel i stk. 1 fra modtagelsen af dokumentet, og det faktiske tinglysningstidspunkt vil derfor ikke have nogen prioritetsmæssig betydning.

Til nr. 16 (§ 15, stk. 1)

Det foreslås, at den gældende bestemmelse i § 15, stk. 1, ændres, således at undersøgelsen af, om der efter tingbogen er noget til hinder for tinglysning, foretages efter dokumentets modtagelse.

Efter den gældende bestemmelse foretages undersøgelsen efter dokumentets indførelse i dagbogen.

Baggrunden for den foreslåede ændring er, at der efter overgangen til papirløs tinglysning ikke længere føres en dagbog, jf. herved den foreslåede bestemmelse i § 7, stk. 1, og den foreslåede ophævelse af den gældende bestemmelse i § 7, stk. 2. Der henvises herom til lovudkastets § 1, nr. 6.

Den foreslåede ændring er således en konsekvens af afskaffelsen af dagbogen.

Til nr. 17 (§ 15, stk. 2)

Det foreslås, at den gældende bestemmelse i *1. pkt.*, ændres således, at det ikke længere er en afvisningsgrund, at et dokument ikke kan tinglyses i vedkommende retskreds.

Den foreslåede ændring er en konsekvens af, at tinglysningen i forbindelse med overgangen til papirløs tinglysning foreslås centraliseret hos Tinglysningsretten, der skal varetage tinglysningsopgaven for hele landet. Der opstår derfor ikke spørgsmål om, i hvilken retskreds dokumentet skal tinglyses.

Den gældende regel i *2. pkt.* foreslås ophævet. Bestemmelsen indebærer, at et dokument afvises, hvis det er udstedt af en person med betinget adkomst til ejendommen og ikke indeholder oplysning om betingelsen. I det kommende digitale tinglysnings-system vil der automatisk blive foretaget en kontrol af adkomsten og betingelsen, og en angivelse heraf i det anmeldte dokument vil derfor ikke have nogen selvstændig betydning. Det anmeldte dokument vil herefter kunne tinglyses med betingelse om, at udstederen opnår endelig adkomst.

Det foreslås endvidere, at den gældende bestemmelse i *3. pkt.*, hvorefter afvisning af et dokument allerede kan ske ved dets anmeldelse til dagbogen, ophæves.

Den foreslåede ændring er en konsekvens af, at der i et elektronisk tinglysnings-system ikke føres en dagbog. Der henvises i den forbindelse til den foreslåede bestemmelse i § 1, nr. 6 (tinglysningslovens § 7, stk. 1).

Til nr. 18 (§ 15, stk. 3)

Det foreslås, at angivelsen af eksempler på manglende bevisligheder, der kan føre til tinglysning med frist, udgår. Da der alene er tale om eksempler, indebærer forslaget således ikke i realiteten nogen ændring af, at det er op til tinglysningsdommeren (fremover Tinglysningsretten) at afgøre, om de konkrete omstændigheder i sagen bør føre til, at der tinglyses med frist til fremlæggelse af yderligere dokumentation for, at anmelder er berettiget til at råde i overensstemmelse med dokumentets indhold. Henvisningen til tinglysningslovens § 49 b, stk. 4, indebærer, at fristreglen i § 15, stk. 3, ikke finder anvendelse, hvis der er tale om et dokument, der anmeldes i medfør af den foreslåede fuldmagtsordning, inden fuldmagten er indsendt. I så fald gælder den dér foreslåede fristregel, jf. lovudkastets § 1, nr. 83 (tinglysningslovens § 49 b, stk. 4).

Til nr. 19 (§ 15, stk. 4, 2. pkt.)

Den gældende bestemmelse i § 15, stk. 4, 2. pkt., foreslås ophævet, således at påtegning om mangler ved et anmeldt dokument ikke længere tillige skal anføres på genparten af et dokument.

Den foreslåede ændring er en konsekvens af, at der efter digitaliseringen af tinglysningen ikke længere vil skulle indleveres genparter af dokumenter, der anmeldes til tinglysning. Der henvises i den forbindelse til forslaget i § 1, nr. 8 (tinglysningslovens § 9, stk. 1).

Til nr. 20 (§ 15, stk. 5)

Det foreslås at ændre bestemmelsen således, at alle bestemmelser om, hvilke særlige oplysninger der skal gives ved anmeldelse af et dokument vedrørende panteret, samles i et nyt stk. 6, jf. lovudkastets § 1, nr. 21. Det foreslås derfor at ophæve 2. pkt. og i stedet indsætte en henvisning til stk. 6 i 1. pkt.

Til nr. 21 (§ 15, stk. 6)

Det foreslås at indsætte en ny bestemmelse i *stk. 6* om, hvilke oplysninger der skal angives i et dokument, hvori der anmeldes panterrettigheder til tinglysning. I bestemmelsens *1. pkt.* foreslås indsat en bestemmelse svarende til den gældende § 15, stk. 2, 2. pkt., hvorefter et dokument, hvori der anmeldes panterrettigheder til tinglysning,

skal angive de enkelte foranstående hæftelser og disses beløb. Der stilles dog efter forslaget ikke krav om angivelse af foranstående hæftelser ved anmeldelse af underpant i ejerpantebreve, idet tingbogen ikke indeholder oplysninger om, hvor stort et beløb de underliggende gældsforhold, der har sikkerhed i ejerpantebrevet, udgør.

I bestemmelsens 2. *pkt.* foreslås indsat en bestemmelse, hvorefter der ved anmeldelse af et dokument, der giver pant i ejendommen inden for rammen af et ejerpantebrev, desuden vil skulle angives de foranstående rettigheder, som er tinglyst i ejerpantebrevet eller inden for ejerpantebrevets ramme.

Baggrunden for kravet er, at der som følge af ejerpantebrevets særlige egenskaber vil kunne stiftes flere rettigheder over dette, hvorved der opstår en særskilt prioritetsrækkefølge i ejerpantebrevet og i visse tilfælde også inden for rammen. Prioritetsrækkefølgen har hidtil været administreret af den primære håndpanthaver på baggrund af de meddelelser, som sekundære håndpanthavere og indbrudspanthavere har givet i medfør af gældslovens § 14, men prioritetsrækkefølgen vil for fremtiden fremgå af tingbogen, jf. herom bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse i lovudkastets § 1, nr. 29 (tinglysningslovens § 17, stk. 3, 3. pkt.). Den nye rettighedshaver må derfor i overensstemmelse med den foreslåede bestemmelse angive prioritetsstillingen for at undgå retsanmærkning i medfør af tinglysningslovens § 15, stk. 4, 1. pkt.

For så vidt angår tinglysning af et indbrudspantebrev vil der således i relation til foranstående hæftelser både skulle angives foranstående hæftelser i ejendommen i medfør af § 15, stk. 6, 1. pkt., og foranstående hæftelser i ejerpantebrevet og inden for ejerpantebrevets ramme i medfør af den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. De foranstående prioriteter i ejendommen vil for ejerpantebrevets vedkommende være angivet ved tinglysningen af ejerpantebrevet i medfør af tinglysningslovens § 1, stk. 1.

I 3. *pkt.* foreslås indsat en bestemmelse, hvorefter der i et dokument, hvori der anmeldes underpant i et ejerpantebrev til tinglysning, alene skal angives de foranstående rettigheder i og inden for rammen af ejerpantebrevet. Det betyder, at der ikke skal gives de i 1. pkt. nævnte oplysninger, men alene de i 2. pkt. omhandlede oplysninger. Der henvises til bemærkningerne hertil.

Til nr. 22 (§ 16, stk. 1, 3. pkt.)

Den gældende formulering af bestemmelsen foreslås ændret således, at retsanmærkning vedrørende rettigheder, der er i strid med hinanden, fremover skal gives, hvis de pågældende rettigheder er anmeldt til tinglysning på samme tidspunkt.

Den foreslåede ændring skyldes, at der fremover vil blive registreret et helt nøjagtigt tidspunkt for dokumenternes modtagelse. Dokumenter, der modtages samme dag, vil derfor ikke længere blive anset for modtaget samtidig.

Flere rettigheder – der indbyrdes kommer i strid med hinanden – vil således kun kunne få samme prioritet, såfremt de er modtaget på nøjagtig samme tidspunkt hos Tinglysningsretten. Denne situation vil næppe forekomme i praksis, men da forskellige dokumenter vedrørende den samme ejendom kan anmeldes ad forskellige kanaler omtrent samtidig, er det teoretisk muligt, at der på samme tidspunkt vil kunne modtages flere digitale dokumenter vedrørende en bestemt ejendom til tinglysning. Der henvises i øvrigt til lovudkastets § 1, nr. 15 (tinglysningslovens § 14, stk. 1), vedrørende tidspunktet for Tinglysningsrettens modtagelse af dokumenter.

Som konsekvens af afskaffelsen af kravet om indlevering af en genpart af et tinglysningsdokument foreslås endvidere en ophævelse af kravet om notering af retsanmærkning på genparten.

Til nr. 23 (§ 16, stk. 2)

Den gældende bestemmelse i § 16, stk. 2, foreslås ændret, således der ikke længere stilles krav om, at oplysninger om, at et dokument er tinglyst mv., skal påføres en genpart af det anmeldte dokument.

Forslaget er en konsekvens af afskaffelsen af kravet om indlevering af genparter af tinglysningsdokumenter. Der henvises i den forbindelse til lovudkastets § 1, nr. 8 (tinglysningslovens § 9, stk. 1).



Det gældende bestemmelse foreslås endvidere ændret således, at det tinglyste dokument – ud over oplysning om, at det er tinglyst – forsynes med oplysning om modtagelsestidspunkt og om løbenummer.

Et tinglyst dokument vil herefter ikke længere skulle forsynes med oplysning om den dag, det er indført i dagbogen, og om dagbogsnummer.

Den foreslåede ændring er en konsekvens af, dagbogen afskaffes i forbindelse med digitaliseringen af tinglysningen, idet dagbogens funktion vil blive overtaget af tingbogen. Der henvises i den forbindelse til lovudkastets § 1, nr. 6 (tinglysningslovens § 7, stk. 1).

Til nr. 24 (§ 16, stk. 2, 2. pkt.)

Det foreslås, at der som 2. *pkt.* indsættes en bestemmelse, hvorefter meddelelse om tinglysningen sendes til den, anmelderen har oplyst, at meddelelser om tinglysningen kan sendes til. Udgangspunktet vil ved anmeldelser via internettet være, at der angives en e-post-adresse, hvortil meddelelserne kan sendes. Anmelderen kan angive sig selv eller en anden, der mere hensigtsmæssigt kan modtage oplysningerne. Er der tale om system-til-system-kommunikation, vil udgangspunktet være, at meddelelsen sendes til det system, det anmeldte dokument er indsendt fra.

Baggrunden for den foreslåede bestemmelse er, at tinglysning fremover vil ske på grundlag af digitale dokumenter. Der vil derfor ikke længere være tale om, at et originalt dokument skal tilbagesendes til anmelder, jf. herved de gældende bestemmelser i tinglysningslovens § 16, stk. 4 og 5, og reglerne i bekendtgørelsen om tinglysning i tingbogen.

Den foreslåede bestemmelse skal således – i lighed med de gældende regler – sikre, at der gives oplysning om tinglysningen til den relevante person.

Til nr. 25 (§ 16, stk. 4)

Den gældende bestemmelse i *stk. 4, 1. pkt.*, foreslås ændret, således 10-dagesfristen for et dokumentes prøvelse og tinglysning fremover regnes fra tidspunktet for doku-

mentets modtagelse. Om tidspunktet for modtagelse af et dokument henvises til den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 14, stk. 1, som affattet ved lovudkastets § 1, nr. 15.

Den foreslåede ændring indebærer, at det ikke længere er dokumentets anmeldelse til dagbogen, der er afgørende ved beregning af fristen.

Den foreslåede ændring er en konsekvens af, at dagbogen afskaffes i forbindelse med digitaliseringen af tinglysningen, idet dagbogens funktion vil blive varetaget automatisk af det elektroniske tinglysningssystem. Der henvises i den forbindelse til den foreslåede ændring af § 7, stk. 1, som affattet ved lovudkastets § 1, nr. 6.

De gældende bestemmelser i *stk. 4, 2. og 3. pkt.*, foreslås endvidere ophævet. Det drejer sig om bestemmelsen om, at der straks gives anmelderen meddelelse om afvisning og om foreløbig indførelse, og bestemmelsen om, at det indførte eller afviste dokument tilbagesendes til anmelderen eller en anden, som anmelderen udpeger.

De foreslåede ændringer er en konsekvens af, at der efter forslaget i lovudkastets § 1, nr. 15 (tinglysningslovens § 14, stk. 4), vil blive givet meddelelse til anmelderen, hvis tinglysning ikke kan ske med det samme, herunder om årsagen. Efter forslaget i lovudkastets § 1, nr. 24 (tinglysningslovens § 16, stk. 2, 2. pkt.), vil anmelderen eller den, anmelderen har angivet som modtager af meddelelser, endvidere få meddelelse om tinglysningen og om vilkårene herfor.

Der vil således fortsat blive udsendt relevante oplysninger om tinglysning om dokumentet.

Til nr. 26 (§ 16, stk. 5)

Det foreslås, at den gældende bemyndigelsesbestemmelse i § 16, stk. 5, hvorefter justitsministeren fastsætter nærmere regler om fremgangsmåden ved tilbagesendelse af dokumenter, ophæves.

I medfør af bemyndigelsesbestemmelsen, har justitsministeren ved § 4 i bekendtgørelse nr. 1024 af 15. december 1993 om tinglysning i tingbogen fastsat regler om tilbagesendelse af dokumenter.

Den foreslåede ophævelse af bemyndigelsesbestemmelsen er begrundet i, at fysiske tinglysningsdokumenter erstattes af digitale dokumenter. Der vil således ikke længere være dokumenter, der skal tilbagesendes. I stedet vil der i medfør den foreslåede bestemmelse i § 16, stk. 2, 2. pkt., jf. lovudkastets § 1, nr. 24, blive givet meddelelse om tinglysningen.

Til nr. 27 (§ 17, stk. 1)

Den gældende bestemmelse foreslås ændret, således at henvisningen til retskredsen udgår.

Den foreslåede ændring indebærer en ophævelse af sammenhængen mellem en ejendoms blad i tingbogen og den retskreds, hvori ejendommen er beliggende.

Baggrunden for den foreslåede ændring er, at tinglysningen centraliseres i forbindelse med overgangen til papirløs tinglysning. Oplysninger om fast ejendom vil derfor ikke længere være placeret decentralt i de enkelte retskredse.

Den digitale tingbog vil fortsat indeholde et 'blad' for hver ejendom.

Til nr. 28 (§ 17, stk. 2, 1. pkt.)

Det foreslås, at bestemmelsen ændres, således at tingbogen kommer til at indeholde en angivelse af dokumenternes modtagelsestidspunkt og løbenummer.

Den foreslåede ændring indebærer, at der ikke længere stilles krav om, at der i tingbogen indføres oplysninger om dagen for indførelse af dokumentet i dagbogen og om dagbogsnummer.

Den foreslåede ændring er en konsekvens af, at dagbogen afskaffes i forbindelse med digitaliseringen af tinglysningen, idet dagbogens funktion integreres i tingbogen. Der

henvises i den forbindelse til den foreslåede ændring af tinglysningslovens § 7, stk. 1 (lovudkastets § 1, nr. 6).

Til nr. 29 (§ 17, stk. 3)

Det foreslås at indføje et nyt 3. *pkt.* i § 17, stk. 3, hvorefter der ved tinglysning af panterrettigheder i en ejendom inden for rammen af et ejerpantebrev vil skulle ske angivelse i tingbogen af prioritetsstillingen i ejerpantebrevet og inden for rammen af ejerpantebrevet. Oplysningerne anføres i tilknytning til de, der skal anføres efter § 17, stk. 3, 2. *pkt.*

Herudover foreslås det at indsætte en bestemmelse i 4. *pkt.*, hvorefter der ved underpanterrettigheder i et ejerpantebrev alene skal angives prioritetsstillingen i ejerpantebrevet og inden for rammen af ejerpantebrevet.

Den foreslåede bestemmelse i 4. *pkt.* undtager underpanterrettigheder i ejerpantebreve fra kravet i tinglysningslovens § 17, stk. 3, 2. *pkt.*, hvorefter pantensum, rentefod og prioritetsstilling normalt skal anføres i tingbogen. Disse oplysninger vil for så vidt angår ejerpantebreve og indbrudspantebreve i fornødent omfang blive anført i tingbogen ved tinglysning af disse i medfør af § 1, stk. 1. Ejerpantebreve ligger imidlertid normalt til sikkerhed for underliggende skyldforhold, der eksempelvis vil kunne være oprettet ved anvendelse af alskyldserklæringer. Tingbogen indeholder derfor ikke nærmere oplysninger om det skyldige beløb, som ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for, eller oplysninger om rentefoden.

Det er imidlertid nødvendigt, at tingbogen indeholder en angivelse af prioritetsrækkefølgen vedrørende de tinglyste rettigheder i ejerpantebrevet og inden for ejerpantebrevets ramme, bl.a. som konsekvens af den foreslåede bestemmelse i lovudkastets § 1, nr. 21 (tinglysningslovens § 15, stk. 6), hvortil der henvises.

Til nr. 30 (§ 17, stk. 4)

Den foreslåede ændring er en konsekvens af tilføjelsen af et yderligere stykke i § 50 c, jf. forslaget i § 1, nr. 87.

Til nr. 31 (§ 18)

Der foreslås indsat en ny bestemmelse i § 18, hvorefter der for hver ejendom findes en elektronisk akt, der indeholder en fuldstændig gengivelse af de på ejendommen tinglyste dokumenter.

Den foreslåede bestemmelse i *1. pkt.*, indebærer, at der – som i dag – findes en akt (dokumentmappe) for hver ejendom. Til forskel fra den gældende ordning vil der dog være tale om en database med digitale dokumenter i stedet for fysiske aktmapper med papirdokumenter. I den elektroniske akt vil der findes en fuldstændig gengivelse af alle de dokumenter, der er tinglyst på den pågældende ejendom.

Som følge heraf foreslås den gældende bestemmelse i den gældende § 18 om den nuværende fysiske akt ophævet.

Den elektroniske akt vil omfatte både digitale dokumenter, der fremover vil blive tinglyst i det elektroniske tinglysningssystem, og dokumenter, der er tinglyst efter den nugældende ordning. De sidstnævnte dokumenter vil efter overgangen til papirløs tinglysning blive scannet og efterfølgende gjort tilgængelige i den elektroniske akt.

Den foreslåede bestemmelse i *2. pkt.* indebærer, at den gældende regel om opbevaring af fysiske genpartier af dokumenter, der ikke længere er gældende, erstattes af en regel om, at udslettede dokumenter overføres til en (elektronisk) historisk akt.

Til nr. 32 (§ 19, stk. 2)

Der foreslås en ny bestemmelse, hvorefter den geografiske placering af en bygning på lejet grund mv. skal noteres i tingbogen, inden der første gang sker tinglysning af en rettighed på en sådan bygnings blad i tingbogen. Tinglysningsretten kan som grundlag for en sådan notering forlange en erklæring fra en landinspektør om spørgsmålet.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at tingbogen vil indeholde oplysning om den nærmere geografiske placering af en bygning på lejet grund.

En sådan ordning vil bidrage til at forbedre informationsniveauet i tingbogen. Oplysninger om bygningens placering vil også gøre det muligt at tage stilling til, om bygningen eksempelvis kan være til hinder for tinglysning af en senere anmeldt servitut, der skal påhvile hele eller dele af grunden.

Det beror i øvrigt på rettens skøn, om en landinspektørerklæring skal indhentes, men det må forventes, at der stilles krav herom i de fleste sager om tinglysning af rettigheder over bygninger på lejet grund mv. Der henvises i øvrigt til den gældende bestemmelse i § 22, stk. 1, der vedrører anvendelse af landinspektørerklæringer i forbindelse med udstykning.

Der foreslås endvidere som *3. pkt.* en bemyndigelse, hvorefter justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om registreringen af den geografiske placering af bygninger på lejet grund. Landinspektøren vil skulle afgive en evt. erklæring i henhold til de fastsatte regler. Reglerne vil svare til de bestemmelser, der fastsættes vedrørende stedfæstelse af nye servitutter, jf. lovudkastets § 1, nr. 11 (tinglysningslovens § 10, stk. 6), og af eksisterende servitutter i forbindelse med udstykning, jf. lovudkastets § 1, nr. 33 (tinglysningslovens § 22, stk. 1). Der henvises herved til bemærkningerne til lovudkastets § 1, nr. 11.

Til nr. 33 (§ 22, stk. 1, 1. og 3. pkt., og stk. 8)

Det foreslås, at den gældende bestemmelse i *stk. 1, 1. pkt.*, ændres, således at der forinden fuldbyrdelse af udstykning ved tinglysning skal foreligge en attest fra Tinglysningsretten om den geografiske udstrækning af tinglyste servitutter og om, hvilke af grundstykkerne disse påhviler.

Tinglysningsretten kan som grundlag for en sådan attest forlange en erklæring fra en landinspektør om spørgsmålet.

Den foreslåede ændring af bestemmelsen viderefører det gældende krav om en servitutattest i forbindelse med sager om udstykning, men ændringen indebærer, at det ikke længere vil være tilstrækkeligt, at servitutattesten fastlægger, på hvilket eller hvilke af de nye grundstykker servitutten hviler.

Bestemmelsen kræver således, at den nærmere geografiske udstrækning af servitutter bliver fastlagt. Hermed sikres ikke blot – som efter gældende ret – en geografisk fordeling, således at servitutter kun tinglyses på den eller de nye grundstykker, som servitутten vedrører, men også at det bliver muligt mere nøjagtigt at stedfæste servitutterne på de enkelte (nye) ejendomme.

Det beror i øvrigt – som efter den gældende bestemmelse i § 22, stk. 1 – på rettens skøn, om en servituterklæring fra en landinspektør skal indhentes til brug for attestens udarbejdelse. I praksis indhentes der landinspektørerklæring i de fleste sager efter den nugældende bestemmelse, hvorfor det – i lyset af, at detaljeringsgraden af attesterne øges med den foreslåede bestemmelse – må det formodes, at retten også efter denne bestemmelse i de fleste tilfælde vil kræve en servituterklæring.

Der foreslås endvidere som *3. pkt.* en bemyndigelse, hvorefter justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om registreringen af den geografiske placering og udstrækning af tinglyste servitutter. Landinspektøren vil skulle afgive en evt. erklæring i henhold til de fastsatte regler. Reglerne vil svare til de bestemmelser, der fastsættes vedrørende stedfæstelse af nye servitutter, jf. lovudkastets § 1, nr. 11 (tinglysningslovens § 10, stk. 6), og af bygninger på lejet grund, jf. lovudkastets § 1, nr. 32 (tinglysningslovens § 19, stk. 2). Der henvises herved til bemærkningerne til lovudkastets § 1, nr. 11.

Den foreslåede ændring af *stk. 8* indebærer, at den foreslåede overførsel til landinspektøren/matrikelmyndighederne af dommerens kompetence til at udstede uskadelighedsattest, jf. lovudkastets § 1, nr. 34, ikke vil gælde ved opdeling af en fast ejendom i ejerlejligheder. Uskadelighedsattest vil i disse tilfælde fortsat skulle udstedes af dommeren (Tinglysningsretten) på grundlag af et oplæg fra landinspektøren. Begrundelsen herfor er, at Kort & Matrikelstyrelsen som matrikelmyndighed ikke i øvrigt træffer afgørelse ved opdeling i ejerlejligheder, og der vil derfor ikke være anledning til, at Kort & Matrikelstyrelsen tager stilling til, om opdeling kan ske uden panthaver-samtykke. (I Københavns og Frederiksberg Kommuner udøves matrikelmyndigheden

af henholdsvis Stadsconductøren og Stadslandinspektøren og i resten af landet af Kort & Matrikelstyrelsen under Miljøministeriet)

Til nr. 34 (§ 23, stk. 1 og 3)

Ændringen af *stk. 1* er alene udtryk for en præcisering af den gældende bestemmelse. Det foreslås således, at det af bestemmelsen skal fremgå, at afgørelsen om arealoverførsel træffes af matrikelmyndighederne. Det vil for Københavns og Frederiksberg Kommuner vedkommende sige kommunen ved henholdsvis Stadsconductøren og Stadslandinspektøren og for resten af landet Kort & Matrikelstyrelsen under Miljøministeriet.

Forslaget til ændret affattelse af *stk. 1* indebærer ingen ændring i kravene til de samtykker og attester, der som udgangspunkt skal foreligge for, at matrikelmyndigheden kan foretage arealoverførsel.

Det foreslåede *stk. 3, 1. pkt.*, indebærer visse justeringer af krav, der efter den gældende bestemmelse opstilles, for at arealoverførsel kan ske uden panthaversamtykke.

Efter den gældende bestemmelse er det således en betingelse, at det såkaldte ubetydelighedskrav er opfyldt. Kravet skal efter de gældende regler opfyldes både i forhold til ejendommens størrelse og værdi.

Kravet foreslås videreført, men dog med den ændring, at der fremover ved vurderingen af, om der er tale om en ubetydelig arealoverførsel, kun skal henses til ejendommens værdi. Det overførte areals størrelse i forhold til den samlede ejendom er ikke af betydning for panthaverne.

Ved vurderingen af, om ubetydelighedskravet er opfyldt, sammenholdes ejendommens værdien af den samlede ejendom med værdien af det areal, der ønskes afstået. Ved fastlæggelse af værdien af det afståede bør der tages udgangspunkt i det aftalte vederlag, idet denne værdi dog ikke kan være mindre end den værdi, der kan beregnes ud fra den offentlige grundværdi. Såfremt indgrebet er ubetydeligt, vil det i praksis betyde, at ejendommens offentlige ejendomsværdi opretholdes.



Ved beregningen vil det såkaldte nettoprincip kunne anvendes, hvis der sker gensidige jordomlægninger mellem flere ejendomme. Det vil dog være en forudsætning for anvendelsen af nettoprincipet, at der ikke herved omlægges jorder af betydelig værdi, medmindre særlige forhold gør sig gældende. Anvendelse af et nettoprincip indebærer, at værdien af et modtaget jordstykke skal modregnes i værdien af det overførte jordstykke. Der bliver således her tale om en differenceværdi. Nettoprincipet kan i øvrigt ofte medføre, at de berørte ejendomme stiger i værdi.

I tilknytning til dette ubetydelighedskrav fastholdes det gældende krav om, at arealoverførslen skal ske uden nogen som helst fare for pantsikkerheden.

Baggrunden for at opretholde dette krav er, at et ubetydeligt indgreb kan have videregående konsekvenser for en ejendoms brugsværdi og dermed for ejendommens værdi, hvis indgrebet foretages uhensigtsmæssigt. Der må således – ud over ubetydelighedsvurderingen – ligesom i dag foretages en vurdering af indgrebets konsekvenser for ejendommens funktionalitet og anvendelse, således at det sikres, at pantsikkerheden ikke forrykkes.

I *stk. 3, 2. pkt.*, fastslås, at matrikelmyndigheden afgør, om betingelserne for at foretage arealoverførsel i medfør af 1. pkt. er opfyldt. Til brug for denne afgørelse skal der i medfør af den foreslåede bestemmelse i *stk. 3, 3. pkt.*, foreligge en erklæring fra en landinspektør med beskikkelse. Forslaget indebærer således, at grundlaget for at træffe afgørelse om at foretage arealoverførsel uden panthavnernes samtykke som hidtil tilvejebringes af en landinspektør med beskikkelse efter lov om landinspektørvirksomhed. Efter de gældende regler er det domstolene, der udsteder de såkaldte uskadelighedsattester, mens den tilsvarende afgørelse fremover foreslås truffet af matrikelmyndigheden. Landinspektøren, der tilvejebringer grundlaget for afgørelsen, er i besiddelse af kendskab til ejendommene i et givent geografisk område og til det konkrete indgreb og er således i stand til at vurdere indgrebets værdimæssige konsekvenser.

Matrikelmyndighedernes afgørelse om arealoverførsel kan efter udstykningslovens § 12 ikke påklages til anden administrativ myndighed. Der må således anlægges sag

ved domstolene, hvis matrikelmyndighedens afgørelse skal prøves. Et afslag på anmodning om arealoverførsel på grundlag af uskadelighedsattest indebærer imidlertid ikke, at arealoverførsel ikke kan gennemføres, men blot at rekvirenten må anvende hovedreglen i § 23, stk. 1, og sikre sig panthavernes accept af arealoverførslen.

Lider en panthaver tab som følge af en forringelse af ejendommens værdi i forbindelse med en arealoverførsel, der sker på grundlag af uskadelighedsattest, skal matrikelmyndighederne erstatte tabet på samme grundlag, som tinglysningsdommeren i dag kan ifalde ansvar, hvis der lides et sådant tab. Tabet skal opstå som følge af, at myndigheden begår fejl eller forsømmelse i forbindelse med afgørelsen om arealoverførsel. Efterfølgende værdiforringelser af ejendommen, der ikke skyldes arealoverførslen, kan ikke begrunde et erstatningsansvar. Det her omtalte erstatningsansvar er i praksis kun relevant i forhold til panthavere. Ejendommens ejer vil normalt ikke kunne gøre et ansvar gældende, idet reglerne varetager hensynet til panthavers interesser. Prisen på det overførte areal fastsættes i øvrigt ikke på grundlag af myndighedernes afgørelse eller landinspektørens erklæring, men ud fra købers og sælgers vurdering af arealets værdi.

Har landinspektøren begået fejl eller forsømmelse ved afgivelse af uskadelighedsattesten, vil matrikelmyndigheden efter dansk rets almindelige regler kunne have et regreskrav mod landinspektøren.

Der foreslås endvidere et *stk. 3, 4. pkt.*, hvorefter justitsministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler for landinspektørens afgivelse af erklæring om, at arealoverførsel kan foretages uden fare for pantesikkerheden. Den foreslåede bemyndigelsesbestemmelse skal muliggøre, at justitsministeren efter inddragelse af de berørte relevante brancheorganisationer kan fastsætte regler for fremgangsmåden for afgivelse af uskadelighedsattester, således at det sikres, at arealoverførsel kan gennemføres, så panthavernes interesser behørigt beskyttes. Landinspektøren vil således skulle afgive attestet i henhold til de regler, der fastsættes af justitsministeren, og matrikelmyndigheden påser, at erklæringen er i overensstemmelse med reglerne.

Der forventes fastsat en øvre grænse for værdien, herunder differenceværdien, af det overførte, idet overførsel ved anvendelse af uskadelighedsattest særligt er rettet mod småsager. Ved fastsættelse af denne værdigrænse vil der kunne tages udgangspunkt i udstykningslovens § 25, stk. 3, hvorefter visse sager om arealoverførsel kan gennemføres efter en særlig – og billigere procedure. Det fremgår af bekendtgørelse nr. 1165 af 1. december 2004 om matrikulære afgifter og gebyrer, at denne procedure kan gennemføres, hvis værdien af det overførte areal ikke overstiger 40.000 kr.

Til nr. 35 (§ 25, stk. 1, 2. og 3. pkt.)

Det foreslås at ophæve den gældende bestemmelse i 2. *pkt.*, hvorefter retsvirkningerne af tinglysning som hovedregel regnes fra dagen for anmeldelse til tinglysning.

Forslaget er en konsekvens af, at der ved de foreslåede bestemmelser i tinglysningslovens § 14, stk. 1, og § 16, stk. 1, indføres en ordning, hvorefter retsvirkningerne af tinglysning regnes fra det nøjagtige tidspunkt for rettighedens anmeldelse til tinglysning, og at dette tidspunkt også er afgørende i relation til prioritetsordenen mellem indbyrdes modstridende rettigheder.

Der henvises i den forbindelse til den foreslåede bestemmelse i § 1, nr. 15 (tinglysningslovens § 14, stk. 1).

Det foreslås endvidere at ophæve den gældende bestemmelse i 3. *pkt.* om ligestilling af dokumenter, der anmeldes til tinglysning samme dag.

Baggrunden for dette forslag er den samme som for ophævelse af stk. 1, 2. *pkt.*, jf. ovenfor.

Til nr. 36 (§ 27, 1. pkt.)

Tinglysningslovens § 27, 1. *pkt.*, fastslår tinglysningens gyldighedsvirkning, hvorved forstås, at en rettighed, der er tinglyst, kan anses som gyldig af aftaleerhververe, som afleder deres ret fra den tinglyste rettighed. Det er således gennem retsvirkningerne af § 27 i kombination med erstatningsbestemmelsen i § 31, at tingbogen opnår sin positive troværdighed.

Der er ikke – bortset fra de foreslåede særlige bestemmelser i lovudkastets § 1, nr. 38 (forslaget til tinglysningslovens §§ 27 a-27 c), vedrørende overdragelse af negotiable pantebreve – tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand. Bestemmelsen i tinglysningslovens § 27 vil således fortsat kunne påberåbes i bl.a. det indbyrdes forhold imellem pantsætter og panthaver i overensstemmelse med den udviklede retspraksis herom.

Bestemmelsen vil herudover fortsat finde anvendelse f.eks. i en situation, hvor der tinglyses et falsk skøde, hvorved den berettigede ifølge det falske skøde opnår at få tingbogslegitimation. Denne tingbogslegitimation vil herefter kunne udnyttes til at udstede og tinglyse et pantebrev, der giver pant i den faste ejendom. Pantebrevet vil herefter kunne overdrages til eje eller pant til en godtroende erhverver. Den godtroende erhverver vil i overensstemmelse med reglen i § 27, 1. pkt., som udgangspunkt ikke kunne mødes med nogen indsigelse, men da indsigelsen i dette eksempel vedrører falsk, vil den godtroende erhverver i medfør af § 27, 2. pkt., ikke kunne eksstingvere denne. Erhververen må i stedet rette et eventuelt erstatningskrav mod statskassen i medfør af reglen i tinglysningslovens § 31.

Da indsigelsen således vedrører det ugyldige skøde og derfor ikke, som det er tilfældet i den foreslåede bestemmelse i lovudkastets § 1, nr. 38 (forslaget til tinglysningslovens § 27 a), knytter sig til udstedelsen af pantebrevet eller panteforholdet i øvrigt, vil reglerne i § 27, 1. og 2. pkt., efter lovens ikrafttræden fortsat kunne være relevante i forbindelse med overdragelse af pantebreve.

Den gældende bestemmelse i § 27, 1. pkt., foreslås ændret, således at der kan gøres indsigelser gældende vedrørende et dokumentets gyldighed, indtil meddelelse om tinglysningen er afsendt fra Tinglysningsretten.

Efter gældende ret er udlevering eller afsendelse af det fysiske dokument fra tinglysningskontoret afgørende for, om indsigelser vedrørende dokumentets gyldighed kan gøres gældende.

Baggrunden for den foreslåede ændring er, at tinglysningen digitaliseres fuldt ud, hvorfor der ikke vil ske udlevering eller afsendelse af fysiske dokumenter fra Tinglysningsretten. Der vil i stedet blive givet meddelelse til anmelderen om, at tinglysning har fundet sted. Afsendelsen af denne meddelelse vil således være afgørende for, om der kan gøres indsigelser gældende mod det tinglyste dokumentet.

Der henvises endvidere til den foreslåede bestemmelse i § 16, stk. 2, 2. pkt., hvorefter der sendes meddelelse om tinglysning til anmelderen mv.

Den gældende bestemmelse foreslås endvidere ændret, således at det i relation til beskyttelsen af godtroende aftaleerhververe alene bliver afgørende, at disse har erhvervet rettigheder over ejendommen ifølge tinglyst aftale. Bestemmelsen om, at man kan opnå beskyttelse af sin ret ifølge transport på et pantebrev, har ikke længere nogen selvstændig betydning, idet sikringsakten ved overdragelse af pantebreve fremover vil være tinglysning, jf. den foreslåede ophævelse af § 2, jf. lovudkastets § 1, nr. 3.

Der henvises i øvrigt til den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 10, stk. 1, jf. lovudkastets § 1, nr. 9.

Til nr. 37 (§ 27, 3. pkt.)

Det foreslås at indsættes en bestemmelse i 3. *pkt.*, der henviser til de foreslåede nye bestemmelser i tinglysningslovens §§ 27 a og 27 b, der særligt vedrører overdragelse af tinglyste negotiable pantebreve til eje eller pant. Med disse nye bestemmelser er det tilsigtet at videreføre den for negotiable pantebreve gældende retstilstand, jf. nærmere herom i bemærkningerne til de foreslåede bestemmelser.

Ved negotiable pantebreve forstås alle pantebreve, bortset fra skadesløsbreve, der giver pant i fast ejendom, medmindre pantebrevet indeholder en klausul med ordene ”ikke til ordre” eller tilsvarende forbehold (rektaklausul), og dermed er at anse som ikkenegotiable gældsbreve, jf. herved lovudkastets § 2, nr. 3 (forslaget til gældsbrevslovens § 26, stk. 2).

Til nr. 38 (§§ 27 a, 27 b og 27 c)

*Til § 27 a*

Det foreslås at indsætte en ny bestemmelse i § 27 a om ekstinktion af *indsigelse*, hvorefter en skyldner i følge et pantebrev, der overdrages til eje eller pant, som udgangspunkt ikke kan gøre nogen af de af gældsbrevslovens § 15, stk. 1, omfattede indsigelser gældende over for en godtroende erhverver.

Med indførelsen af reglen er det tilsigtet at bevare den gældende retstilstand efter gældsbrevslovens § 15, der som følge af den foreslåede bestemmelse i gældsbrevslovens § 11, stk. 3, jf. lovudkastets § 2, nr. 2, ikke vil finde direkte anvendelse ved overdragelse af tinglyste digitale pantebreve.

Efter lovens ikrafttræden vil det således fortsat være muligt for en godtroende erhverver af et tinglyst digitalt negotiabelt pantebrev at eksstingvere skyldnerens indsigelser.

Som betingelser for erhververens ekstinktion af skyldnerens indsigelser kræves efter gældende ret, at der er tale om en overdragelse, hvorved erhververen i god tro erhverver ret over pantebrevet ved at få pantebrevet i hænde.

Efter den foreslåede bestemmelse vil der fortsat skulle foreligge en overdragelse til eje eller pant, som dette er fastlagt efter gældende ret. En tilsvarende formulering findes i gældsbrevslovens § 14, stk. 1, og efter retspraksis er der ikke tale om en udtømmende angivelse af typer af overdragelser. Den her foreslåede bestemmelse skal fortolkes i overensstemmelse hermed. Det betyder, at enhver overdragelse fortsat vil kunne medføre ekstinktion, herunder f.eks. overdragelse til rentenydelse.

I relation til erhververens gode tro vil det imidlertid efter lovens ikrafttræden være bestemmelsen i tinglysningslovens § 5, der vil være afgørende for vurderingen heraf. Efter denne bestemmelse vil en erhverver være i god tro, hvis han på tidspunktet for anmeldelsen af overdragelsen til tinglysning hverken kendte eller ved grov uagtsomhed var skyld i sit ukendskab til den relevante indsigelse.

Efter gældende ret er der yderligere et krav om, at der foreligger en gyldig aftale inter partes imellem overdrageren og erhververen. Hertil kommer et krav om, at overdrageren har en i formen lovlig adkomst til at råde over det pågældende pantebrev. Endelig skal erhververen have sikret sin ret over for tredjemand.

Efter lovens ikrafttræden vil der fortsat være krav om, at der skal foreligge en gyldig aftale inter partes. For så vidt angår kravet om overdragerens i formen lovlige adkomst sikres dette fremover ved, at erhververen kun kan erhverve ret, hvis overdragelsen sker fra den ifølge tingbogen berettigede med dennes samtykke. Kravet om iagttagelse af en sikringsakt vil være opfyldt ved erhververens tinglysning af overdragelsen, idet tinglysning fremover er den relevante sikringsakt såvel i relation til omsætningsbeskyttelse som i relation til ekstinktion af kolliderende rettigheder i øvrigt.

Endelig erstatter tinglysningen også den nugældende betingelse om ihændehavelse, idet tinglysning og den heraf følgende ændring i tingbogslegitimationen fremover vil være det nødvendige og tilstrækkelige middel til at fratage overdrageren legitimationen til at disponere over det overdragede digitale pantebrev.

Er ekstinktionsbetingelserne opfyldt, vil erhververen i medfør af den foreslåede henvisning til gældsbrevslovens § 15, stk. 1, kunne eksstingvere relevante indsigelser.

I den foreslåede § 27 a, stk. 2, 1. pkt., foreslås at indsætte en henvisning til gældsbrevslovens § 16, hvorefter indsigelser om ordinære betalinger bevares selv over for en godtroende erhverver. Der er tale om en henvisning, og der er således ikke tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Det samme gælder i relation til henvisningen til gældsbrevslovens § 17 i stk. 2, 2. pkt.

Det bemærkes, at hverken gældsbrevslovens § 15, stk. 1, eller § 17 kan anses for at være udtømmende, og det antages efter gældende ret, at indsigelser, der ikke er nævnt

i de to bestemmelser, vil kunne henføres som henholdsvis svage eller stærke indsigelser ud fra analogiovervejelser.

#### *Til § 27 b*

Det foreslås herudover at indsætte en ny bestemmelse i tinglysningslovens § 27 b om ekstinktion af *rettigheder*.

De nugældende regler i tinglysningslovens § 28 og gældsbrevslovens § 14 indeholder regler, der letter omsætteligheden af tinglyste pantebreve ved at betrygge retsstillingen for godtroende aftaleerhververe, som det er tilfældet med reglerne i gældsbrevslovens §§ 15-18. Erhververe kan efter gældende ret således i almindelighed påregne, at de opnår den tilsagte ret over pantebrevet, når de handler med en person, der er formelt legitimeret til at disponere, og de samtidig sørger for at få pantebrevet i deres besiddelse.

Med indførelsen af bestemmelsen i § 27 b er det således tilsigtet at videreføre den nuværende retstilstand ved overdragelse af tinglyste negotiable pantebreve, men som følge af dematerialiseringen af pantebrevene vil det nuværende krav om rådighedsberøvelse dog blive erstattet af et krav om tinglysning. For så vidt angår de øvrige ekstinktionsbetingelser henvises der til det ovenfor anførte i relation til § 27 a.

Den foreslåede bestemmelse vil f.eks. kunne finde anvendelse i et tilfælde, hvor en overdrager f.eks. på falsk grundlag har opnået tingbogslegitimation. En godtroende erhverver af det tinglyste digitale pantebrev, der selv får overdragelsen tinglyst, vil således trods den stærke indsigelse om falsk kunne vinde ret over pantebrevet og dermed eksstingvere en tidligere rettighedshaver.

Tinglysningslovens § 28 og gældsbrevslovens § 14 indeholder et godtroelsesbegreb, hvorefter en erhverver er i ond tro, hvis han ved erhvervelsen handlede (simpelt) uagtsomt. Dette godtroelsesbegreb foreslås ændret således, at det fremover kræves, at erhververen er i god tro ved anmeldelsen af sin ret til tinglysning i overensstemmelse med bestemmelsen herom i tinglysningslovens § 5. En erhverver, der efter lovens ikrafttræden erhverver et tinglyst digitalt pantebrev fra den ifølge tingbogen beretti-



gede, vil således vinde ret, medmindre han kender til eller ved grov uagtsomhed er skyld i sit ukendskab til, at der f.eks. er tale om en falsk tingbogslegitimation.

#### *Til § 27 c*

Endelig foreslås det at indsætte en ny bestemmelse i tinglysningslovens § 27 c svarende til den gældende bestemmelse i gældslovens § 18 om skyldnerens adgang til at modregne over for en erhverver af et omsætningsgældsbev. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet nogen ændringer i retstilstanden, bortset fra at betingelsen om ihændehavelse erstattes af en betingelse om tinglysning af overdragelsen. Herudover er *stk. 2* blevet sprogligt tilpasset til indsættelsen i tinglysningsloven, således at ordet ”gældsbevfordring” er blevet erstattet af ordet ”pantbevfordring”. Der er ikke hermed tilsigtet nogen realitetsændringer.

Det bemærkes i øvrigt, at reglerne i gældslovens kapitel II med den foreslåede bestemmelse i gældslovens § 11, *stk. 3*, jf. lovudkastets § 2, nr. 2, fortsat vil finde anvendelse på papirbaserede pantbeve, der er tinglyst før lovens ikrafttræden, og som endnu ikke er blevet konverteret til digitale pantbeve efter den foreslåede bestemmelse herom i lovudkastets § 12.

#### Til nr. 39 (§ 28)

Det foreslås at ophæve den nuværende bestemmelse i tinglysningslovens § 28, hvorefter den, der har et tinglyst pantbev i hænde med en i formen lovlig adkomst, ikke er pligtig at udlevere det til den, fra hvem det er bortkommet, medmindre det godtgøres, at han ved erhvervelsen har gjort sig skyldig i uagtsomhed. § 28 regulerer erhververens mulighed for ekstinktion af tidligere stiftede rettigheder, hvilket fremover ved overdragelse af tinglyste digitale pantbeve vil være reguleret ved den foreslåede bestemmelse i lovudkastets § 1, nr. 38 (forslaget til tinglysningslovens § 27 b).

Med den foreslåede ændring af gældslovens § 11, jf. lovudkastets § 2, nr. 2, vil reglerne i gældslovens kapitel II således fortsat finde anvendelse på papirbaserede pantbeve, der er tinglyst før lovens ikrafttræden, og som endnu ikke er blevet konverteret til digitale pantbeve efter den foreslåede bestemmelse herom i lovudkastets § 12.

Til nr. 40 (§ 29, stk. 1)

Det foreslås at tilføje ordene ”renter og afdrag på et tinglyst negotiabelt pantebrev” i den gældende legitimationsregel i tinglysningslovens § 29, *stk. 1*, hvorefter tingbogens udvisende fremover vil være kreditors legitimation til at modtage betaling ifølge et tinglyst digitalt pantebrev. Skyldneren vil herefter altid i god tro med frigørende virkning kunne betale renter og afdrag, uanset om disse er forfaldne eller uforfaldne, ordinære eller ekstraordinære, til den person, der efter tingbogen er beføjet til at modtage betaling. Herudover vil skyldneren som efter gældende ret altid kunne betale til den materielt berettigede.

Hvis pantebrevet overdrages til eje eller pant, vil skyldneren endvidere i visse tilfælde kunne betale med frigørende virkning til overdrageren efter reglerne herom i den foreslåede bestemmelse i lovudkastets § 1, nr. 41 (forslaget til tinglysningslovens § 29, *stk. 2*), hvortil der henvises.

Til nr. 41 (§ 29, stk. 2)

Det foreslås at ophæve den gældende regel i § 29, *stk. 2*. Baggrunden herfor er, at der foreslås en ændring af gældsbrevsloven således, at lovens kapitel II ikke længere skal finde anvendelse på tinglyste digitale gældsbreve, jf. lovudkastets § 2, nr. 2 (forslaget til gældsbrevslovens § 11, *stk. 3*)

Det foreslås endvidere at indsætte en ny regel i *stk. 2*, hvorefter en skyldner ifølge et tinglyst negotiabelt digitalt pantebrev med frigørende virkning kan betale forfaldne renter og tidsfæstede afdrag til overdrageren, forudsat at betalingen sker i god tro om overdragelsen.

Bestemmelsen svarer til gældsbrevslovens § 20, *stk. 1*, hvorefter skyldneren med frigørende virkning kan betale forfaldne renter og ordinære afdrag til overdrageren, medmindre han vidste, at overdrageren ikke længere havde ret til at modtage betalingen, eller havde grund til mistanke derom.

Det er med den foreslåede bestemmelse tilsigtet at bevare den nugældende retstilstand dog med den ændring, at tinglysningslovens § 5 finder anvendelse ved vurderingen af skyldnerens gode tro. Herefter vil en skyldner ikke kunne betale med frigørende virkning til overdrageren, hvis skyldneren i forbindelse med betalingen er bekendt med overdragelsen eller ved grov uagtsomhed er skyld i sit ukendskab til denne.

Skyldneren vil i øvrigt kunne betale med frigørende virkning til den materielt berettigede eller i god tro til den ifølge tingbogen berettigede i medfør af den foreslåede bestemmelse i lovudkastets § 1, nr. 40 (forslaget til tinglysningslovens § 29, stk. 1), hvortil der henvises.

Til nr. 42 (§§ 29 a og 29 b)

#### *Til § 29 a*

Det foreslås at indsætte en ny bestemmelse i tinglysningslovens § 29 a, hvorefter skyldneren ifølge et tinglyst digitalt pantebrev eller ifølge en tinglyst underpanteret i et ejerpantebrev kun er forpligtet til at betale gælden mod aflysning efter reglerne i den foreslåede § 11, stk. 2, i tinglysningsloven, jf. lovudkastets § 1, nr. 12, hvorefter der til udslettelse af et pantebrev eller underpant i et ejerpantebrev enten skal indhentes samtykke fra den ifølge tingbogen berettigede eller foreligge en retsbeslutning.

Baggrunden herfor er, at der bør indføres en regel svarende til gældsbrevslovens § 21, stk. 1, hvorefter skyldneren ved indfrielse af restgælden kan forlange udlevering af gældsbrevet for at undgå eksstinktion i medfør af gældsbrevslovens § 15, stk. 1, 3. led.

Med den foreslåede bestemmelse i tinglysningsloven vil en skyldner, der indfrier restgælden ifølge et tinglyst digitalt pantebrev, således kunne gardere sig mod eksstinktion af indfrielsen af en godtroende erhverver af pantebrevet ved at kræve pantebrevet afløst.

Aflysningen af pantebrevet vil i praksis f.eks. kunne ske ved, at en skyldner indbetaler restgælden på en spærret konto, hvorefter beløbet frigives til kreditor, når aflysningen er foretaget, og skyldneren har fået dokumentation herom i form af meddelelse fra Tinglysningsretten.

#### *Til § 29 b*

Det foreslås herudover at indsætte en bestemmelse i tinglysningslovens § 29 b, 1. pkt., hvorefter en skyldner ifølge et digitalt pantebrev vil kunne kræve betaling af såvel et ordinært afdrag før forfaldstid som et ekstraordinært afdrag tinglyst ved at nedlyse pantebrevet. Bestemmelsen tilsigter at videreføre reglen i gældsbrevslovens § 21, stk. 2, 2. pkt., hvorefter skyldneren kan kræve en kvitteringspåtegning om afdrags- og rentebetalinger, der ikke er omfattet af gældsbrevslovens § 16 om ordinære betalinger, påført gældsbrevet.

Med den foreslåede bestemmelse vil skyldneren således ved at kræve en betaling tinglyst kunne gardere sig mod eksstinktion af indsigelsen om betalingen af en godtroende erhverver af pantebrevet efter den foreslåede bestemmelse i lovudkastets § 1, nr. 38 (forslaget til tinglysningslovens § 27 a, stk. 1).

Efter den foreslåede bestemmelse i 2. pkt. vil skyldneren i overensstemmelse med den tilsvarende bestemmelse i gældsbrevslovens § 21, stk. 2, 1. pkt., alene kunne kræve særskilt kvittering for betaling af tidsfæstede afdrag efter forfaldstid. Baggrunden herfor er, at skyldneren i medfør af den foreslåede bestemmelse i lovudkastets § 1, nr. 38 (forslaget til tinglysningslovens § 27 a, stk. 2, 1. pkt.) bevarer en indsigelse om, at der er betalt tidsfæstede afdrag selv over for en godtroende erhverver af pantebrevet.

Efter forslaget til tinglysningslovens § 29, stk. 2, 1. pkt., kan skyldneren forlange, at pantebrevet aflyses, hvis skyldforholdet er ophørt. Efter den foreslåede regel i 2. pkt. kan skyldneren kræve tinglysning, hvis skyldforholdet er ændret ved aftale, modregningserklæring, dom eller opsigelse. For opsigelse gælder dette, uanset om gælden opsiges af kreditor eller skyldneren.

De foreslåede bestemmelser tilsigter at videreføre reglen i gældslovens § 21, stk. 3, hvorefter skyldneren, når han har interesse deri, kan kræve en kvitteringspåtegning på gælds brevet om afdrag, som er betalt, og reglen i § 21, stk. 4, hvorefter en skyldner kan kræve at få en påtegning om, at gælds brevet er opsagt. Efter de nævnte bestemmelser analogi kan skyldneren endvidere kræve, at pantebrevet udstyres med en påtegning om, at skyldforholdet er ændret ved dom eller aftale. Skyldneren vil på den måde kunne gardere sig mod ekstinktion af de nævnte indsigelser i medfør af reglen i gældslovens § 15, stk. 3.

Med den foreslåede bestemmelse i stk. 2 vil skyldneren således i stedet for en påtegning på et papirbaseret pantebrev kunne forlange at få sådanne ændringer i skyldforholdet tinglyst på det digitale pantebrev for at modvirke ekstinktion efter den foreslåede bestemmelse i lovudkastets § 1, nr. 38 (forslaget til tinglysningslovens § 27 a, stk. 1).

Til nr. 43 (§ 30)

Den gældende bestemmelse i § 30 foreslås ændret, således at erstatningssager vedrørende tinglysning fremover skal anlægges mod Tinglysningsretten.

Efter den gældende bestemmelse anlægges sager om erstatning vedrørende tinglysning mod dommeren i den pågældende retskreds.

Forslaget er en konsekvens af, at tinglysningsopgaven i forbindelse med overgangen til papirløs tinglysning samles hos én tinglysningsmyndighed for hele landet, og ikke længere varetages i de enkelte retskredse.

Til nr. 44 (§ 31, 2. pkt.)

Det foreslås at indsætte et nyt punktum i tinglysningslovens § 31, 2. pkt., hvorefter en godtroende erhverver af et pantebrev, der bliver mødt med en stærk indsigelse efter den foreslåede bestemmelse i lovudkastets § 1, nr. 38 (forslaget til tinglysningslovens § 27 a, stk. 2, 2. pkt.), vil kunne kræve erstatning.

Efter gældende ret vil en godtroende erhverver have ret til erstatning i medfør af tinglysningslovens § 31, hvis erhververen bliver mødt af en indsigelse om, at dokumentet er falsk, forfalsket, at det er fremkaldt retsstridigt ved personlig vold eller trussel om øjeblikkelig anvendelse af vold, eller en indsigelse om, at udstederen af dokumentet var umyndig jf. tinglysningslovens § 27, 2. pkt.

Herudover antages det efter gældende ret, at der vil kunne ydes erstatning, hvis erhververen bliver mødt med en indsigelse, der er omfattet af gældsbrevslovens § 17, der i praksis indfortolkes i tinglysningslovens § 27, 2. pkt. Det gælder f.eks. i de tilfælde, hvor der fremsættes indsigelse om, at udstederen er frataget den retlige handleevne eller manglede evne til at handle fornuftsmæssigt. Hertil kommer øvrige relevante indsigelser nævnt i gældsbrevslovens § 17 samt indsigelser, der som følge af en analogi eller en udvidende fortolkning af den ikke udtømmende bestemmelse, efter en konkret vurdering må anses som stærke indsigelser.

Det er ikke hensigten med den foreslåede bestemmelse at foretage ændringer i den bestående retstilstand, og den foreslåede regel i § 31, stk. 2, 2. pkt., vil således i vidt omfang være udtryk for en kodificering af retspraksis.

Det antages i almindelighed, at tab, der skyldes en aftales ugyldighed, alene erstattes med den såkaldte negative kontraktsinteresse, hvilket indebærer, at den skadelidte kan kræve at blive stillet økonomisk, som om aftalen ikke var indgået. For så vidt angår erstatning i henhold til tinglysningslovens § 31 er det imidlertid på baggrund af bestemmelsens ordlyd blevet antaget, at den erstatningssøgende kan kræve at blive stillet, som hvis han havde eksisteret den indsigelse, der har ledt til dokumentets ugyldighed. Dette gælder tilsvarende i forhold til indsigelser efter den foreslåede § 27 a, stk. 2, 2. pkt., som affattet ved lovudkastets § 1, nr. 38.

Til nr. 45 (§ 34)

Den foreslåede ændring af *stk. 1*, hvorefter der henvises til modtagelsestidpunkt i stedet for til anmeldelsesdato, er en konsekvens af forslaget i § 1, nr. 15 (tinglysningslovens § 14, stk. 1), om, at retsvirkningerne af tinglysning regnes fra Tinglysningsrettens modtagelse af dokumentet, der vil blive registreret nøjagtigt.

Den foreslåede ændring af *stk. 2* er en konsekvens af, at tinglysningsopgaven i forbindelse med overgangen til papirløs tinglysning foreslås samlet hos én tinglysningsmyndighed for hele landet og ikke længere varetaget i de enkelte retskredse.

Til nr. 46 (§ 36, 3. pkt.)

Det foreslås, at bestemmelsen i § 36, 3. pkt., ændres, således at bemærkning om kære alene skal indføres i tingbogen.

Den foreslåede ændring indebærer en ophævelse af kravet om, at der gøres bemærkning om kære i dagbogen, der afskaffes i forbindelse med digitaliseringen af tinglysningen, hvor dagbogen integreres i tingbogen. Der henvises herved til den foreslåede ændring af § 7, stk. 1 (lovudkastets § 1, nr. 6).

Til nr. 47 (§ 39, stk. 1, 3. pkt.)

Det foreslås at ophæve det gældende krav om, at panthaver skal underskrive en påtegning om debitorskifte på et pantebrev, således at disse (fremover digitale) påtegninger efter de almindelige regler i den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 7, stk. 3, jf. lovudkastets § 1, nr. 6, skal være forsynet med panthavers digitale signatur.

Der er således tale om en ren konsekvensændring som følge af, at påtegninger på pantebreve digitaliseres, jf. den foreslåede bestemmelse i lovudkastets § 1, nr. 6 (tinglysningslovens § 7, stk. 2).

Den, der overdrager pantegælden, vil således fortsat kunne forlange, at panthaver giver pantebrevet en påtegning om gældsovertagelsen.

Til nr. 48 (§ 42 d, stk. 3-7)

Det foreslås at ophæve den gældende bestemmelse i tinglysningslovens § 42 d, stk. 3, hvorefter overdragelse eller anden overførsel af de i stk. 1 nævnte rettigheder i motorkøretøjer (ejendomsforbehold, underpant og retsforfølgning, i det omfang skyldneren ikke er berøvet rådigheden af køretøjet), ikke behøver tinglysning. Ændringen er

en konsekvens af dematerialiseringen af dokumenterne, hvorefter det fremover vil være nødvendigt at sikre overdragelse eller anden overførsel af tinglyste rettigheder ved tinglysning, jf. nærmere herom nedenfor til forslaget til stk. 6.

Det foreslås herefter at indsætte en ny bestemmelse i *stk. 3* svarende til den foreslåede bestemmelse i lovudkastets § 1, nr. 2 (forslaget til tinglysningslovens § 1 a, stk. 1), hvorefter der gives mulighed for at stifte underpant i et ejerpantebrev, der giver pant i motorkøretøjer, der herefter vil skulle tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler, der i god tro indgås om ejerpantebrevet, og mod retsforfølgning.

Med den foreslåede bestemmelse indføres der en særregel, der skal sikre, at der efter lovens ikrafttræden fortsat kan stiftes beskyttede panterettigheder i et digitalt ejerpantebrevs ramme. Rettigheder over andre pantebreve end ejerpantebreve vil skulle tinglyses i medfør af lovens øvrige bestemmelser herom. Overdragelse eller anden overførsel af pantebreve, der giver pant i motorkøretøjer, vil eksempelvis skulle tinglyses i medfør af den foreslåede regel i stk. 7, jf. bemærkningerne nedenfor til stk. 7.

Efter gældende ret vil ejerpantebreve, der giver pant i løsøre, herunder i motorkøretøjer, som udgangspunkt være ikkenegotiable pantebreve, medmindre de er gjort negotiable efter reglerne i gældslovens § 11, stk. 2. Det må i relation til overdragelse af ikkenegotiable løsøreejerpantebreve antages, at sikringsakten efter gældende ret som ved overdragelse af negotiable pantebreve er rådighedsberøvelse. Det samme gælder ved primær og sekundær håndpantsettning. Rådighedsberøvelse ved sekundær håndpantsettning gennemføres efter gældende ret ved at give bindende underretning til den primære håndpanthaver i overensstemmelse med, hvad der gælder for de negotiable pantebreve. Hjemmelen for sikringsakten i form af rådighedsberøvelse må antages at være gældslovens § 31, stk. 4, om gældsbreve af særlig beskaffenhed. I de tilfælde, hvor løsøreejerpantebrevet er gjort negotiable, finder reglerne om sikringsakter mv. i gældslovens kapitel II anvendelse.

Da løsøreejerpantebreve således i dag håndpantsettes med rådighedsberøvelse som sikringsakt, vil dematerialiseringen nødvendiggøre, at der indføres en til lovudkastets § 1, nr. 2 (forslaget til tinglysningslovens § 1 a) svarende bestemmelse. Med den fo-



reslåede bestemmelse vil tinglysning således være den nødvendige og tilstrækkelige sikringsakt ved stiftelse af såvel primære som sekundære underpanterettigheder. En sekundær underpanthaver vil imidlertid fremover skulle tinglyse sin ret i medfør af den foreslåede bestemmelse i stk. 1 til sikring mod aftaler om ejerpantebrevet og mod retsforfølgning samt herudover give en foranstående underpanthaver meddelelse om rettigheden, jf. den foreslåede henvisning i stk. 5 til den foreslåede bestemmelse i § 1 a, stk. 3, jf. lovudkastets § 1, nr. 2.

Efter den foreslåede bestemmelse i *stk. 4* vil underpant og retsforfølgning i motorkøretøjet, der er tinglyst efter bestemmelsen i stk. 1, kunne fortrænge en utinglyst underpanteret i ejerpantebrevet, hvis betingelserne herfor er opfyldt. Omvendt vil en tinglyst underpanteret i ejerpantebrevet efter den foreslåede regel i stk. 3 kunne fortrænge en utinglyst underpanteret i form af indbrudspant eller et utinglyst udlæg i køretøjet.

Det foreslås i *stk. 5* at indsætte en ny bestemmelse, hvorefter § 1 a, stk. 3, skal finde tilsvarende anvendelse for en panthaver med tinglyst underpant i et ejerpantebrev, der giver pant i motorkøretøj, som nævnt i § 42 c, og der henvises herom til bemærkningerne til lovudkastets § 1, nr. 2 (forslaget til tinglysningslovens § 1 a, stk. 3).

Med *stk. 6* foreslås det at indsætte en henvisning til bestemmelserne i § 15, stk. 6, jf. lovudkastets § 1, nr. 21, hvorefter der ved anmeldelse af indbrudspant inden for rammen af et ejerpantebrev skal angives de enkelte foranstående hæftelser i ejendommen og disses beløb samt de foranstående hæftelser i ejerpantebrevet og inden for ejerpantebrevets ramme. Ved anmeldelse af underpant i et ejerpantebrev skal alene de foranstående hæftelser i ejerpantebrevet og inden for ejerpantebrevets ramme angives.

Med henvisning til tinglysningslovens § 15, stk. 6, vil der endvidere være behov for, at prioritetsstillingen i og inden for rammen af et ejerpantebrev, der giver pant i et motorkøretøj, fremgår af bilbogen. Der foreslås imidlertid ikke en henvisning til reglerne i tinglysningslovens § 17, stk. 3, om hvilke oplysninger der skal fremgå af tingbogen i relation til panterettigheder i et ejerpantebrev eller inden for rammen af et

ejerpantebrev. Baggrunden herfor er, at reglerne om, hvilke oplysninger der skal fremgå af bilbogen, findes i bekendtgørelse nr. 304 af 10. maj 1993 om tinglysning i bilbogen med senere ændringer. En regel svarende til § 17, stk. 3, foreslås derfor gennemført ved bekendtgørelse.

Der henvises i den forbindelse til bemærkningerne til lovudkastets § 1, nr. 21 (forslaget til tinglysningslovens § 15, stk. 6), og nr. 29 (forslaget til tinglysningslovens § 17, stk. 3).

Det foreslås endelig at indsætte en ny bestemmelse i *stk. 7*, hvorefter enhver overdragelse eller anden overførsel af de i *stk. 1* nævnte rettigheder, dvs. ejendomsforbehold, underpant og retspant (hvis ejeren ikke er berøvet rådigheden over køretøjet), vil skulle tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler, der i god tro indgås om den pågældende rettighed, og mod retsforfølgning. Bestemmelsen omfatter også overdragelse eller anden overførsel af ejerpantebreve, der giver pant i motorkøretøjer.

Bestemmelsen medfører bl.a., at overdragelse eller anden overførsel af ejendomsforbehold fremover vil skulle tinglyses i den elektroniske bilbog. Herudover vil f.eks. en transport af rettigheder i henhold til et tinglyst pantebrev, der giver pant i et motorkøretøj, f.eks. i form af et udlæg i pantebrevet, ligeledes skulle tinglyses på det pantsatte motorkøretøjs blad i den elektroniske bilbog.

Til nr. 49 (§ 42 e, stk. 1)

Den foreslåede ændring er en konsekvens af forslaget om at henlægge den samlede tinglysningsopgave til én central myndighed for hele landet.

Forslaget indebærer, at tinglysning af rettigheder i bilbogen vil skulle ske ved Tinglysningsretten.

Til nr. 50 (§ 42 e, stk. 2, 2. pkt.)

Det foreslås at tilføje ordene ”eller i et ejerpantebrev med sikkerhed i et bestemt køretøj” til bestemmelsens 2. *pkt.* Ændringen er en konsekvens af den foreslåede bestemmelse i lovudkastets § 1, nr. 48 (tinglysningslovens § 42 d, stk. 3), hvorefter der skal

ske tinglysning af underpant i et tinglyst ejerpantebrev, der giver pant i køretøjer som nævnt i § 42 c.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til lovudkastets § 1, nr. 9 (tinglysningslovens § 10, stk. 1).

Til nr. 51 (§ 42 e, stk. 2, 3. pkt.)

Forslaget er en konsekvens af ophævelsen af de gældende bestemmelser i § 9, stk. 4 og 5. Bestemmelsen i det foreslåede § 9, stk. 1, 2. pkt., jf. lovudkastets § 1, nr. 8, erstatter det gældende § 9, stk. 4. I overensstemmelse hermed foreslås henvisningen i § 42 e, stk. 2, 3. pkt., til § 9, stk. 4 og 5, ændret til § 9, stk. 1, 2. pkt. Det foreslås endvidere ved henvisning til tinglysningslovens § 9, stk. 2 og 3, jf. lovudkastets § 1, nr. 8, fastsat, at det skal fremgå af et anmeldt dokument, hvis det er udstedt i henhold til fuldmagt eller af en autoriseret anmelder, jf. lovudkastets § 1, nr. 83 (tinglysningslovens kapitel 7 a og 7 b), samt at der ikke kan tinglyses flere rettighedstyper ved samme dokument. Henvisningen til § 7, stk. 3, indebærer, at dokumenter og påtegninger, der anmeldes til tinglysning i bilbogen, skal være forsynet med digital signatur, jf. lovudkastets § 1, nr. 6. Den foreslåede henvisning til tinglysningslovens § 10, stk. 2, er en konsekvens af, at den gældende bestemmelse i § 10, stk. 3, som der i dag henvises til, bliver § 10, stk. 2, som følge af forslaget i lovudkastets § 1, nr. 10 (ophævelse af § 10, stk. 2).

Til nr. 52 (§ 42 e, stk. 3)

Ophævelsen af henvisningen i *1. pkt.* til tinglysningslovens § 10, stk. 2, er en konsekvens af ophævelsen af kravet om vitterlighedsvidner, jf. lovudkastets § 1, nr. 10 (tinglysningslovens § 10, stk. 2). Det foreslåede *2. pkt.* erstatter den nuværende bestemmelse om tinglysning af retsforfølgning. Forslaget indebærer, at fogedretten foranlediger udlæg og arrest tinglyst efter den bestemmelse, der foreslås indsat i tinglysningslovens § 13. Der henvises herom til bemærkningerne til lovudkastets § 1, nr. 14.

Til nr. 53 (§ 42 f, stk. 1)

Den foreslåede bestemmelse er en konsekvens af forslaget om afskaffelse af dagbogen. I et system med udbredt maskinel prøvelse, hvor den juridiske prøvelse og ting-

lysningen sker samtidig med at dokumentet modtages, er der ikke behov for en dagbog, og de modtagne dokumenter vil kunne registreres umiddelbart i bilbogen.

Forslaget indebærer således, at alle modtagne dokumenter vedrørende rettigheder over motorkøretøjer mv. indføres i bilbogen. Kan dokumentet ikke tinglyses med det samme, gives der i kraft af den foreslåede henvisning til § 14, stk. 4, anmelderen meddelelse herom samt om årsagen og det forventede tinglysningstidspunkt.

Forslaget er endvidere en konsekvens af ændringen af den gældende bestemmelse i tinglysningslovens § 14. Bestemmelsen i det foreslåede § 14, stk. 1 og 2, jf. lovudkastets § 1, nr. 15, erstatter det gældende § 14, stk. 1, 2. og 3 pkt., og stk. 3. I overensstemmelse hermed foreslås henvisningen i § 42 f, stk. 1, til § 14, stk. 1, 2. og 3. pkt., og stk. 3, erstattet af en henvisning til bestemmelserne i § 14, stk. 1 og 2. Endelig foreslås det, at henvisningen i § 42 f, stk. 1, også omfatter den foreslåede bestemmelse i § 14, stk. 3, jf. lovudkastets § 1, nr. 15, der indeholder hjemmel til at afvise dokumenter, der ikke indeholder de i tinglysningslovens § 9, stk. 1, anførte oplysninger, ikke er forsynet med digital signatur, eller indeholder andre fejl eller mangler, som justitsministeren har bestemt, skal føre til afvisning. For så vidt angår de i tinglysningslovens § 9, stk. 1, anførte oplysninger bemærkes dog, at kun bestemmelsens 2. pkt. finder anvendelse ved anmeldelse af rettigheder til tinglysning i bilbogen, jf. lovudkastets § 1, nr. 51.

Til nr. 54 (§ 42 f, stk. 3, 1. og 3. pkt.)

Den foreslåede bestemmelse er en konsekvens af forslaget om afskaffelse af dagbogen. Da de modtagne dokumenter underkastes en juridisk prøvelse og føres i bilbogen allerede ved modtagelsen, opstår der ikke herefter spørgsmål om at indføre dokumentet i bilbogen. Konsekvensen af, at der ikke er hindringer for tinglysningen vil i stedet være, at dokumentet kan forsynes med oplysning om, at det er tinglyst, om modtagelsestidspunkt samt om løbenummer. I medfør af henvisningen til § 16, stk. 2, 2. pkt., jf. lovudkastets § 1, nr. 24, gives der meddelelse til anmelder om tinglysningen. Har anmelder i medfør af den foreslåede bestemmelse i § 9, stk. 1, jf. lovudkastets § 1, nr. 8, anført, at meddelelser skal sendes til en anden, sendes meddelelsen om tinglysning til denne.

Til nr. 55 (§ 42 g, stk. 1)

Den foreslåede ændring af *1. pkt.* er en konsekvens af afskaffelsen af papirdokumenter. I et papirløst tinglysningssystem vil dokumenter ikke naturligt kunne anses for tinglyst, når de er ”udleveret eller afsendt” fra Tinglysningsretten. I stedet foreslås, at dokumenter anses for tinglyst, når Tinglysningsretten har afsendt meddelelse om tinglysningen.

Bestemmelserne i *2. og 3. pkt.*, om beregning af tinglysningens retsvirkninger foreslås endvidere ophævet, idet reglerne herom vedrørende tingbogen i stedet finder tilsvarende anvendelse på bilbogen i kraft af henvisningen til § 14, stk. 1, i den foreslåede bestemmelse i § 42 f, stk. 1, jf. lovudkastets § 1, nr. 53.

Dette indebærer, at dokumenter, der anmeldes til tinglysning i bilbogen, anses for modtaget på nøjagtig det tidspunkt, hvor de kommer frem til Tinglysningsretten, og retsvirkningerne regnes fra dette tidspunkt. Dog anses et dokument ikke for modtaget, hvis det ikke opfylder de tekniske specifikation, der fastsættes i medfør af tinglysningsloven. Modtages to eller flere dokumenter på nøjagtig samme tidspunkt, ligestilles de.

Til nr. 56 (§ 42 g, stk. 3)

Det foreslås at indsætte en ny bestemmelse i tinglysningslovens § 42 g, stk. 3, hvorefter reglerne i tinglysningslovens §§ 27 a-31 finder tilsvarende anvendelse ved overdragelse af negotiable pantebreve, der giver pant i motorkøretøjer som nævnt i § 42 c.

Efter reglen i gældsbrevslovens § 26, stk. 1, er pantebreve, der giver pant i motorkøretøjer, som udgangspunkt ikkenegotiable gældsbreve. Med lovens ikrafttræden bibeholdes dette udgangspunkt, hvorefter tinglyste digitale pantebreve, der giver pant i motorkøretøjer, vil være ikkenegotiable pantebreve, og dermed vil overdragelse af disse som udgangspunkt blive reguleret af reglerne i gældsbrevslovens kapitel III om simple gældsbreve. Dette gælder dog ikke reglen i § 31 om denuntiation som sikringsakt ved overdragelse til eje eller pant, idet sikringsakten med den foreslåede be-

stemmelse i lovudkastets § 2, nr. 4 (forslaget til gældslovens § 31, stk. 5) erstattes med et krav om tinglysning.

Efter den foreslåede bestemmelse vil pantebreve, bortset fra skadesløsbreve, der giver pant i motorkøretøjer, efter aftale kunne gøres negotiable. Dette vil kunne ske ved, at det ved markering på det digitale pantebrev angives, at pantebrevet skal være negotiable. Herefter vil tinglysning af en overdragelse af pantebrevet medføre, at reglerne i §§ 27 a-31 finder tilsvarende anvendelse i relation til ekstinktion af rettigheder, indsigelser, betaling mv.

Det betyder bl.a., at en godtroende erhverver af et negotiable pantebrev, der giver pant i et motorkøretøj, som får tinglyst en overdragelse, som udgangspunkt ikke vil kunne mødes med nogen indsigelser fra pantebrevets skyldner. Er der tale om en stærk indsigelse fra pantebrevets skyldner, vil erhververen imidlertid ikke kunne ekstingvere denne, men vil i stedet i medfør af § 31 kunne rette et eventuelt erstatningskrav mod staten. Dette vil i modsætning til i dag betyde, at bilbogen i et vist omfang tillægges positiv troværdighed ved overdragelse af pantebreve, der herefter omfatter såvel erhvervelse af pantebreve, der giver pant i fast ejendom, som pantebreve i motorkøretøjer. Udvidelsen er begrundet i, at der bør indrettes et ensartet system, så en godtroende erhverver af et negotiable pantebrev, der på grund af indsigelser fra pantebrevets skyldner ikke opnår den tilsagte ret, vil kunne kræve et eventuelt tab forbundet hermed erstattet af statskassen, uanset hvad pantebrevet giver pant i. Da det imidlertid ikke er alle rettigheder, der tinglyses i bilbogen, kan det ikke udelukkes, at der vil kunne opstå en situation, hvor en aftaleerhverver i god tro ikke opnår den tilsagte ret eller erstatning.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til lovudkastets § 1, nr. 38-42 samt 44 (forslagene til tinglysningslovens §§ 27 a-29 b og 31).

Til nr. 57 (§ 42 j, stk. 3-7)

I lighed med forslaget til ophævelse af tinglysningslovens § 42 d, stk. 3, jf. lovudkastets § 1, nr. 48, foreslås det at ophæve den tilsvarende bestemmelse i § 41 j, stk. 3, vedrørende andelsboligbogen, hvorefter overdragelse eller anden overførsel af pante-

rettigheder eller udlæg i andele i andelsboligforeninger mv. som nævnt i § 42 i ikke behøver tinglysning. Om baggrunden herfor kan der henvises til bemærkningerne til lovudkastets § 1, nr. 48 (ophævelse af tinglysningslovens § 42 d, stk. 3).

Det foreslås desuden at indføre nye bestemmelser i andelsboligbogen svarende til de foreslåede bestemmelser i lovudkastets § 1, nr. 48 (tinglysningslovens § 42 d, stk. 3-7), hvortil der henvises.

Det bemærkes i relation til forslaget til *stk. 6*, at reglerne om, hvilke oplysninger der skal fremgå af andelsboligbogen, findes i bekendtgørelse nr. 1138 af 23. november 2004 om tinglysning i andelsboligbogen. En regel svarende til tinglysningslovens § 17, stk. 3, foreslås derfor gennemført ved bekendtgørelse.

Det bemærkes endvidere i relation til *stk. 7*, at et udlæg i et pantebrev, der giver pant i en andelsboligforening som nævnt i § 42 i, vil skulle tinglyses på den pantsatte andelsblad i den elektroniske andelsboligbog.

Om baggrunden for og indholdet af bestemmelserne henvises til bemærkningerne til lovudkastets § 1, nr. 48 (tinglysningslovens § 42 d, stk. 3-7).

Til nr. 58 (§ 42 k, stk. 1)

Den foreslåede ændring er en konsekvens af forslaget om at henlægge den samlede tinglysningsopgave til én central myndighed for hele landet.

Forslaget indebærer, at tinglysning af rettigheder i andelsboligbogen vil skulle ske ved Tinglysningsretten.

Til nr. 59 (§ 42 k, stk. 2, 2. pkt.)

Det foreslås at tilføje ordene ”eller i et ejerpantebrev med sikkerhed i en bestemt andel” til bestemmelsens 2. *pkt.* Ændringen er en konsekvens af den foreslåede bestemmelse i lovudkastets § 1, nr. 57 (tinglysningslovens § 42 j, stk. 3), hvorefter der skal ske tinglysning af underpant i et tinglyst ejerpantebrev, der giver pant i andele i andelsboligforeninger mv. som nævnt i § 42 i.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til lovudkastets § 1, nr. 9 (tinglysningslovens § 10, stk. 1).

Til nr. 60 (§ 42 k, stk. 2, 3. pkt.)

Forslaget er en konsekvens af ophævelsen af de gældende bestemmelser i § 9, stk. 4 og 5. Bestemmelsen i det foreslåede § 9, stk. 1, 2. pkt., jf. lovudkastets § 1, nr. 8, erstatter det gældende § 9, stk. 4. I overensstemmelse hermed foreslås henvisningen i § 42 k, stk. 2, 3. pkt., til § 9, stk. 4 og 5, ændret til § 9, stk. 1, 2. pkt. Det foreslås endvidere ved henvisning til tinglysningslovens § 9, stk. 2 og 3, jf. lovudkastets § 1, nr. 8, fastsat, at det skal fremgå af et anmeldt dokument, hvis det er udstedt i henhold til fuldmagt eller af en autoriseret anmelder, jf. lovudkastets § 1, nr. 83 (tinglysningslovens kapitel 7 a og 7 b), samt at der ikke kan tinglyses flere rettighedstyper ved samme dokument. Henvisningen til § 7, stk. 3, indebærer, at dokumenter og påtegninger, der anmeldes til tinglysning i andelsboligbogen, skal være forsynet med digital signatur, jf. lovudkastets § 1, nr. 6. Den foreslåede henvisning til tinglysningslovens § 10, stk. 2, er en konsekvens af, at den gældende bestemmelse i § 10, stk. 3, som der i dag henvises til, bliver § 10, stk. 2, som følge af forslaget i lovudkastets § 1, nr. 10 (ophævelse af § 10, stk. 2).

Til nr. 61 (§ 42 k, stk. 3)

Ophævelsen af henvisningen i *1. pkt.* til tinglysningslovens § 10, stk. 2, er en konsekvens af ophævelsen af kravet om vitterlighedsvidner, jf. lovudkastets § 1, nr. 10 (tinglysningslovens § 10, stk. 2). Det foreslåede *2. pkt.* indebærer, at fogedretten foranlediger udlæg og arrest tinglyst efter den bestemmelse, der foreslås indsat i tinglysningslovens § 13. Der henvises herom til bemærkningerne til lovudkastets § 1, nr. 14.

Til nr. 62 (§ 42 k, stk. 4 og 5)

Den foreslåede ophævelse af *stk. 4* er en konsekvens af, at forholdet foreslås reguleret ved § 42 k, stk. 3, 2. pkt, jf. lovudkastets § 1, nr. 61.

Ændringen af *stk. 5*, der bliver *stk. 4*, er en konsekvens af, at rettigheder over andele i andelsboligforeninger mv. fremover vil skulle anmeldes elektronisk. Det vil således



ikke være påkrævet, at der fremlægges en udskrift fra Bygnings- og Boligregistret (BBR), idet tinglysningssystemet automatisk vil kunne hente de relevante oplysninger i BBR. De oplysninger, der i dag kun kan fremskaffes ved en erklæring fra andelsboligforeningen, herunder om andelshaverens medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, vil fortsat skulle foreligge ved tinglysningen. Bestemmelsen herom foreslås imidlertid omformuleret, så at den giver mulighed for, at oplysningerne kan tilgå Tinglysningsretten på en anden måde end ved fremlæggelse af et papirdokument.

Der foreslås samtidig indsat en ny bestemmelse i § 42 k, stk. 5, jf. lovudkastets § 1, nr. 63, hvorefter Tinglysningsretten bestemmer, hvorledes erklæringen fra andelsboligforeningen skal dokumenteres.

Til nr. 63 (§ 42 k, stk. 5)

Der henvises til bemærkningerne til lovudkastets § 1, nr. 62 (tinglysningslovens § 42 k, stk. 5).

Til nr. 64 (§ 42 k, stk. 6)

Forslaget er en konsekvens af den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 42 k, stk. 3, 2. pkt., jf. lovudkastets § 1, nr. 61.

Til nr. 65 (§ 42 k, stk. 7, 1. og 2. pkt.)

Den foreslåede ændring af *1. pkt.* er en konsekvens af den foreslåede ændring af tinglysningslovens § 42 k, stk. 5, der bliver stk. 4, jf. lovudkastets § 1, nr. 62.

Det foreslåede *2. pkt.* indebærer, at den frist, der fastsættes til fremskaffelse af erklæring fra andelsboligforeningen, kun kan forlænges, hvis der foreligger en særlig begrundelse herfor. Forslaget skal sikre, at der så vidt muligt sker endelig tinglysning af de anmeldte rettigheder inden for rimelig tid. Hensynet til, at oplysningerne i andelsboligbogen er korrekte, hvilket for den enkelte andels vedkommende først kan fastslås, når erklæringen fra andelsboligforeningen foreligger, taler for, at anmelder inden for den fastsatte frist må bringe forholdet i orden og fremkomme med den dokumentation, der er en forudsætning for endelig tinglysning. Som eksempel på, at der fore-

ligger en særlig begrundelse for forlængelse af fristen, kan nævnes, at andelsboligforeningen ikke udsteder erklæringen trods rettighedshavers anmodning herom, og anmelderen har taget retslige skridt til at indhente denne.

I medfør af andelsboliglovens § 4 a, stk. 1, skal andelsboligforeningen efter anmodning fra andelshaveren, långiveren eller udlægshaveren afgive erklæringen uden ugrundet ophold.

Til nr. 66 (§ 42 1, stk. 1)

Den foreslåede bestemmelse er en konsekvens af forslaget om afskaffelse af dagbogen. I et system med maskinel prøvelse, hvor den juridiske prøvelse og tinglysningen sker samtidig med at dokumentet modtages, er der ikke behov for en dagbog, og de modtagne dokumenter vil kunne registreres umiddelbart i andelsboligbogen.

Forslaget indebærer således, at alle modtagne dokumenter vedrørende rettigheder over andele i andelsboligforeninger mv. indføres i andelsboligbogen. Kan dokumentet ikke tinglyses med det samme, gives der i kraft af den foreslåede henvisning til § 14, stk. 4, anmelderen meddelelse herom samt om årsagen og det forventede tinglysningstidspunkt.

Forslaget er endvidere en konsekvens af ændringen af den gældende bestemmelse i tinglysningslovens § 14. Bestemmelsen i det foreslåede § 14, stk. 1 og 2, jf. lovudkastets § 1, nr. 15, erstatter det gældende § 14, stk. 1, 2. og 3 pkt., og stk. 3. I overensstemmelse hermed foreslås henvisningen i § 42 1, stk. 1, til § 14, stk. 1, 2. og 3. pkt., og stk. 3, erstattet af en henvisning til bestemmelserne i § 14, stk. 1 og 2. Endelig foreslås det, at henvisningen i § 42 1, stk. 1, også omfatter den foreslåede bestemmelse i § 14, stk. 3, jf. lovudkastets § 1, nr. 15, der indeholder hjemmel til at afvise dokumenter, der ikke indeholder de i tinglysningslovens § 9, stk. 1, anførte oplysninger, ikke er forsynet med digital signatur, eller indeholder andre fejl eller mangler, som justitsministeren har bestemt, skal føre til afvisning. For så vidt angår de i tinglysningslovens § 9, stk. 1, anførte oplysninger bemærkes dog, at kun bestemmelsens 2. pkt. finder anvendelse ved anmeldelse af rettigheder til tinglysning i andelsboligbogen, jf. lovudkastets § 1, nr. 60.

Til nr. 67 (§ 42 l, stk. 3, 1. pkt.)

Den foreslåede bestemmelse er en konsekvens af forslaget om afskaffelse af dagbogen. Da de modtagne dokumenter underkastes en juridisk prøvelse og føres i andelsboligbogen allerede ved modtagelsen, opstår der ikke herefter spørgsmål om at indføre dokumentet i andelsboligbogen. Konsekvensen af, at der ikke er hindringer for tinglysningen, vil i stedet være, at dokumentet kan forsynes med oplysning om, at det er tinglyst, om modtagelsestidspunkt samt om løbenummer. I medfør af henvisningen til § 16, stk. 2, 2. pkt., jf. lovudkastets § 1, nr. 24, gives der meddelelse til anmelder om tinglysningen. Har anmelder i medfør af den foreslåede bestemmelse i § 9, stk. 1, jf. lovudkastets § 1, nr. 8, anført, at meddelelser skal sendes til en anden, sendes meddelelsen om tinglysning til denne.

Til nr. 68 (§ 42 m, stk. 1)

Den foreslåede ændring af *1. pkt.* er en konsekvens af afskaffelsen af papirdokumenter. I et papirløst tinglysningssystem vil dokumenter ikke naturligt kunne anses for tinglyst, når de er ”udleveret eller afsendt” fra Tinglysningsretten. I stedet foreslås, at dokumenter anses for tinglyst, når Tinglysningsretten har afsendt meddelelse om tinglysningen.

Bestemmelserne i *2. og 3. pkt.* om beregning af tinglysningens retsvirkninger foreslås endvidere ophævet, idet reglerne herom vedrørende tingbogen i stedet finder tilsvarende anvendelse på andelsboligbogen i kraft af henvisningen til § 14, stk. 1, i den foreslåede bestemmelse i § 42 l, stk. 1, jf. lovudkastets § 1, nr. 66.

Dette indebærer, at dokumenter, der anmeldes til tinglysning i andelsboligbogen, anses for modtaget på nøjagtig det tidspunkt, hvor de kommer frem til Tinglysningsretten, og retsvirkningerne regnes fra dette tidspunkt. Dog anses et dokument ikke for modtaget, hvis det ikke opfylder de tekniske specifikation, der fastsættes i medfør af tinglysningsloven. Modtages to eller flere dokumenter på nøjagtig samme tidspunkt, ligestilles de.

Til nr. 69 (§ 42 m, stk. 3)

Det foreslås at indsætte en ny bestemmelse i § 42 m, stk. 3, der i lighed med den foreslåede bestemmelse i lovudkastets § 1, nr. 56 (forslaget til tinglysningslovens § 42 g, stk. 3), giver mulighed for at gøre pantebreve, bortset fra skadesløsbreve, der giver pant i andele i en andelsboligforening, negotiable, hvorefter reglerne i §§ 27 a-31 finder tilsvarende anvendelse i relation til overdragelse, betaling mv.

Der henvises herom til bemærkningerne til lovudkastets § 1, nr. 56 (tinglysningslovens § 42 g, stk. 3).

Til nr. 70 (§ 43)

Den foreslåede tilføjelse til § 43 er alene en præcisering af den gældende retstilstand. Efter gældende ret finder reglerne i kapitel 7 om tinglysning i personbogen ikke anvendelse på dokumenter, der skal tinglyses efter bestemmelserne i kapitel 6 a om bilbogen og kapitel 6 b om andelsboligbogen. § 43 indeholder imidlertid i sin nuværende affattelse alene en henvisning til kapitel 6 a.

Til nr. 71 (§ 43 a, stk. 1)

Den foreslåede ændring er en konsekvens af forslaget om at henlægge den samlede tinglysningsopgave til én central myndighed for hele landet.

Forslaget indebærer, at tinglysning af rettigheder i personbogen vil skulle ske ved Tinglysningsretten.

Til nr. 72 (§ 43 b, stk. 1)

Der foreslås ved lovudkastets § 1, nr. 8 (tinglysningslovens § 9, stk. 1), indført krav om, at et digitalt dokument skal indeholde visse oplysninger, herunder om anmelder, for at kunne tinglyses. Som følge af henvisningen til § 9, stk. 1, 2. pkt., i den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 43 b, stk. 2, 1. pkt, jf. lovudkastets § 1, nr. 73, er der ikke behov for en bestemmelse i § 43 b, stk. 1, om angivelse af oplysninger om anmelder. Kravet om disse oplysninger foreslås derfor ophævet.

Til nr. 73 (§ 43 b, stk. 2, 1. og 2. pkt, og stk. 3)

Forslaget er en konsekvens af ophævelsen af de gældende bestemmelser i § 9, stk. 1, 4, 5 og 6, jf. lovudkastets § 1, nr. 8. Bestemmelsen i det foreslåede § 9, stk. 1, 2. pkt., jf. lovudkastets § 1, nr. 8, erstatter det gældende § 9, stk. 4. I overensstemmelse hermed foreslås henvisningen i § 43 b, stk. 2, 1. pkt., til § 9, stk. 4, ændret til § 9, stk. 1, 2. pkt. Det foreslås endvidere ved henvisning til tinglysningslovens § 9, stk. 2 og 3, jf. lovudkastets § 1, nr. 8, fastsat, at det skal fremgå af et anmeldt dokument, hvis det er udstedt i henhold til fuldmagt eller af en autoriseret anmelder, jf. lovudkastets § 1, nr. 83 (tinglysningslovens kapitel 7 a og 7 b), samt at der ikke kan tinglyses flere rettighedstyper ved samme dokument. Henvisningen til § 7, stk. 3, indebærer, at dokumenter og påtegninger, der anmeldes til tinglysning i personbogen, skal være forsynet med digital signatur, jf. lovudkastets § 1, nr. 6. Den foreslåede henvisning til tinglysningslovens § 10, stk. 1 og 2, er en konsekvens af, at den gældende bestemmelse i § 10, stk. 3, som der i dag også henvises til, bliver § 10, stk. 2, som følge af forslaget i lovudkastets § 1, nr. 10 (ophævelse af § 10, stk. 2).

Den foreslåede ophævelse af 2. *pkt.* indebærer en ophævelse af kravet om indlevering af en genpart ved anmeldelse af en ægtepagt, jf. den gældende bestemmelse i tinglysningslovens § 9, stk. 1, 2. pkt. Forslaget er således en konsekvens af digitaliseringen af tinglysningsdokumenterne.

Henvisningen i det gældende *stk. 3* til tinglysningslovens §§ 15 og 16 foreslås ophævet, idet der i bestemmelserne i lovudkastets § 1, nr. 74, 75 og 78 (tinglysningslovens § 44, 45 og 47), henvises til §§ 15 og 16 i fornødent omfang.

Til nr. 74 (§ 44)

Den foreslåede bestemmelse er en konsekvens af forslaget om afskaffelse af dagbogen. I et system med maskinel prøvelse, hvor den juridiske prøvelse og tinglysningen sker samtidig med, at dokumentet modtages, er der ikke behov for en dagbog, og de modtagne dokumenter vil kunne registreres umiddelbart i personbogen.

Forslag til *stk. 1* indebærer således, at alle modtagne dokumenter vedrørende rettigheder over løsøre og formue i almindelighed indføres i personbogen. Kan dokumentet

ikke tinglyses med det samme, gives der i kraft af den foreslåede henvisning til § 14, stk. 4, anmelderen meddelelse herom samt om årsagen og det forventede tinglysningstidspunkt.

Endvidere indeholder den foreslåede bestemmelse – i lighed med de tilsvarende bestemmelser vedrørende bil- og personbogen – henvisning til en række bestemmelser om tinglysningsmåden i lovens afsnit om tinglysning i tingbogen. Der henvises herom til bemærkningerne til lovudkastets § 1, nr. 53 og 66.

Til nr. 75 (§ 45)

Den foreslåede bestemmelse er en konsekvens af forslaget om afskaffelse af dagbogen. Da de modtagne dokumenter underkastes en juridisk prøvelse og føres i personbogen allerede ved modtagelsen, opstår der ikke herefter spørgsmål om at indføre dokumentet i personbogen. Konsekvensen af, at der ikke er hindringer for tinglysningen, vil i stedet være, at dokumentet kan forsynes med oplysning om, at det er tinglyst, om modtagelsestidspunkt samt om løbenummer. I medfør af henvisningen til § 16, stk. 2, 2. pkt., jf. lovudkastets § 1, nr. 24, gives der meddelelse til anmelder om tinglysningen. Har anmelder i medfør af den foreslåede bestemmelse i § 9, stk. 1, jf. lovudkastets § 1, nr. 8, anført, at meddelelser skal sendes til en anden, sendes meddelelsen om tinglysning til denne.

Dette svarer til den foreslåede ordning vedrørende tingbogen, bilbogen og andelsboligbogen, jf. lovudkastets § 1, nr. 24, 54, og 67.

Til nr. 76 (§ 46)

Den foreslåede bestemmelse er en konsekvens af afskaffelsen af papirdokumenter. I et papirløst tinglysningssystem vil dokumenter ikke naturligt kunne anses for tinglyst, når de er ”udleveret eller afsendt” fra Tinglysningsretten. I stedet foreslås, at dokumenter anses for tinglyst, når Tinglysningsretten har afsendt meddelelse om tinglysningen.

Endvidere foreslås en ophævelse af henvisningen i det gældende 2. pkt. til tinglysningslovens § 42 g, stk. 1, 2. og 3. pkt, om tinglysningens retsvirkninger, idet regler-

ne herom vedrørende tingbogen i stedet finder tilsvarende anvendelse på personbogen i kraft af henvisningen til tinglysningslovens § 14, stk. 1, i den foreslåede bestemmelse i § 44, stk. 1, jf. lovudkastets § 1, nr. 74.

Dette indebærer, at dokumenter, der anmeldes til tinglysning i andelsboligbogen, anses for modtaget på nøjagtig det tidspunkt, hvor de kommer frem til Tinglysningsretten, og retsvirkningerne regnes fra dette tidspunkt. Dog anses et dokument ikke for modtaget, hvis det ikke opfylder de tekniske krav, der fastsættes i medfør af tinglysningsloven. Modtages to eller flere dokumenter på samme tidspunkt, ligestilles de. Der henvises herom til bemærkningerne til lovudkastets § 1, nr. 15 (tinglysningslovens § 14).

Til nr. 77 (§ 47, stk. 1)

De foreslåede ændringer i bestemmelse indebærer alene en sproglig ajourføring af bestemmelsen i tinglysningslovens § 47, stk. 1. Der foretages med de foreslåede ændringer således ikke nogen indholdsmæssige ændringer.

Til nr. 78 (§ 47, stk. 2-7)

Det foreslås i lighed med de foreslåede bestemmelser i lovudkastets § 1, nr. 2 (forslaget til tinglysningslovens § 1 a), nr. 48 (forslaget til tinglysningslovens § 42 d, stk. 3) og nr. 57 (forslaget til tinglysningslovens § 42 j, stk. 3), at indsætte en ny bestemmelse i *stk. 2*, hvorefter underpant i et løsøreejerpantebrev skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler, der i god tro indgås om ejerpantebrevet, og mod retsforfølgning.

Efter forslaget til *stk. 3* vil en tinglyst underpanteret i medfør af *stk. 2* kunne fortrænge et utinglyst indbrudspantebrev, som ikke er tinglyst efter *stk. 1*. Omvendt vil et tinglyst indbrudspantebrev i medfør af *stk. 1* kunne fortrænge en utinglyst underpanteret i et løsøreejerpantebrev, der ikke er tinglyst efter *stk. 2*. Bestemmelsen er begrænset til kun at omfatte rettigheder i form af underpant, jf. den gældende regel i tinglysningslovens § 47, stk. 1.

Det foreslås i *stk. 4* at indsætte en ny bestemmelse, hvorefter § 1 a, stk. 3, skal finde tilsvarende anvendelse for en pantgiver med tinglyst underpant i et ejerpantebrev, der giver pant i løsøre, og der henvises herom til bemærkningerne til lovudkastets § 1, nr. 2 (forslaget til tinglysningslovens § 1 a, stk. 3).

I forslaget til *stk. 5* er det foreslået at indsætte en henvisning til § 15, stk. 6. Der henvises i den forbindelse til bemærkningerne til lovudkastets § 1, nr. 48 (forslaget til tinglysningslovens § 42 d, stk. 6), og til lovudkastets § 1, nr. 21 (forslaget til tinglysningslovens § 15, stk. 6).

Det bemærkes i relation hertil, at reglerne om, hvilke oplysninger der skal fremgå af personbogen, findes i bekendtgørelse nr. 187 af 15. marts 1994 om tinglysning i personbogen med senere ændringer. En regel svarende til § 17, stk. 3, foreslås derfor gennemført ved bekendtgørelse.

I forslaget til *stk. 6* er der foreslået indsat en bestemmelse, hvorefter overdragelse eller anden overførsel af tinglyste pantebrev, bortset fra skadesløsbrev, der giver pant i løsøre, skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler, der i god tro indgås om pantebrevet, og mod retsforfølgning. Bestemmelsen omfatter også overdragelse eller anden overførsel af løsøreejerpantebrev.

Baggrunden herfor er, som det er tilfældet i relation til de foreslåede bestemmelser i lovudkastets § 1, nr. 3 (ophævelse af tinglysningslovens § 2), nr. 48 (ophævelse af § 42 d, stk. 3) og nr. 57 (ophævelse af tinglysningslovens § 42 j, stk. 3), at dematerialiseringen af pantebrevene nødvendiggør, at sikringsakten i form af rådighedsberøvelse erstattes af registrering i form af tinglysning. Det betyder bl.a., at et udlæg foretaget i et tinglyst pantebrev, der giver pant i løsøre, vil skulle tinglyses på den pågældende persons blad i den elektroniske personbog for at opnå beskyttelse mod aftaler, der i god tro indgås om pantebrevet, og mod retsforfølgning.

Med den foreslåede bestemmelse vil der endvidere som noget nyt skulle tinglyses udlæg i personbogen, hvis udlægget foretages i et tinglyst pantebrev, der giver pant i løsøre. For udlæg, der foretages direkte i en løsøregenstand, vil der som hidtil indtræ-



de beskyttelse over for såvel aftaleerhververe i god tro som kreditorer uden iagttagelse af særlig sikringsakt, jf. § 47, stk. 1, modsætningsvist.

Det foreslås endelig i *stk. 7* at indsætte en ny bestemmelse, hvorefter reglerne i tinglysningslovens §§ 27 a-31 finder anvendelse ved overdragelse af negotiable pantebreve, der giver pant i løsøre. Bestemmelsen svarer til de i lovudkastets § 1, nr. 56 (tinglysningslovens § 42 g, stk. 3) og nr. 69 (tinglysningslovens § 42 m, stk. 3), foreslåede bestemmelser. Der henvises herom til bemærkningerne til disse bestemmelser samt til lovudkastets § 1, nr. 38-42 og 44 (tinglysningslovens §§ 27 a-29 b og 31).

Til nr. 79 (§ 47, stk. 4, 2. pkt.)

Det fremgår af den gældende § 47, stk. 4, der bliver stk. 10, jf. lovudkastets § 1, nr. 78, at omsætningspapirer, simple gældsbreve og andre fordringer ikke kan pantsættes ved tinglysning af pantebrev efter de i § 47, stk. 1 og 2, givne regler. Det foreslås at indsætte et 2. *pkt.*, hvorefter reglen i 1. *pkt.* ikke finder anvendelse på tinglyste digitale pantebreve. Baggrunden herfor er, at reglen i 1. *pkt.* ikke bør være til hinder for, at der kan ske tinglysning af overdragelse til sikkerhed af tinglyste digitale pantebreve i det fremtidige tinglysningssystem.

For så vidt angår overdragelse af utinglyste papirbaserede pantebreve vil reglerne i gældsloven om sikringsakter fortsat finde anvendelse. Disse vil således fortsat være omfattet af bestemmelsens 1. *pkt.*

Til nr. 80 (§ 47 c, stk. 4, nr. 2)

Forslaget er en konsekvens af ændringen af antallet af stykker i § 42 j, som affattet ved lovudkastets § 1, nr. 57.

Til nr. 81 (§ 48, stk. 1, 2. *pkt.*, og stk. 2)

Forslaget indebærer alene, at der foretages en sproglig modernisering af bestemmelsen om, at afgørelser om fratagelse af retlig handleevne både skal tinglyses i personbogen og tingbogen, hvis den pågældende ejer fast ejendom.

Efter § 5 i værgemålsbekendtgørelsen påhviler det værgeren at sørge for, at afgørelser om fratagelse af den retlige handleevne tinglyses i personbogen. Hvis den umyndige ejer eller erhverver fast ejendom, skal værgeren lade umyndigheden tinglyse på ejendommen. Anmeldelse til tinglysning skal ske straks efter dommen eller erhvervelsen af ejendommen.

Til nr. 82 (overskriften til afsnit III)

Forslaget er en konsekvens af, at afsnit III foreslås at omfatte tre kapitler. Det gælder det foreslåede kapitel 7 a om fuldmagter, det foreslåede kapitel 7 b om autoriserede anmeldere og det nuværende kapitel 8 vedrørende administrative bestemmelser, gebyr- og straffebestemmelser mv. Det foreslås på den baggrund, at den nuværende overskrift til afsnit III overføres til kapitel 8, jf. lovudkastets § 1, nr. 84, og at afsnit III gives overskriften 'fælles bestemmelser', idet afsnittet herefter indeholder bestemmelser, der gælder for alle fire tinglysningsregistre.

Til nr. 83 (kapitel 7 a og 7 b)

#### *Til kapitel 7 a*

##### *Til § 49 b*

Det foreslås, at der indføres en ny bestemmelse i tinglysningslovens § 49 b, stk. 1, hvorefter det vil være muligt at udstede og anmelde dokumenter til tinglysning på grundlag af en fuldmagt fra den, der er berettiget til at råde over en ret over fast ejendom. Fuldmagtshaver vil på baggrund af en sådan fuldmagt kunne indsende dokumenter, der er forsynet med fuldmagtshavers egen digitale signatur.

Den foreslåede regel indebærer, at den, der ønsker at disponere over en ham tilhørende rettighed over en bestemt fast ejendom, herunder ejere eller andre med en begrænset ret i relation til en fast ejendom, vil kunne give en anden fuldmagt til at råde over rettigheden i tinglysningsmæssig henseende. Fuldmagtshaver vil typisk være en professionel rådgiver, f.eks. en advokat eller et pengeinstitut, men kan være en hvilken som helst fysisk eller juridisk person.

Den foreslåede bestemmelse skal således muliggøre, at en rettighedshaver kan lade sine professionelle rådgivere eller andre varetage sine interesser i tinglysningsmæssig henseende, hvor dette måtte være ønskeligt.

Henvisningen i stk.1 til stk. 2 og 3 samt de regler, der fastsættes i medfør af stk. 5, indebærer, at en fuldmagt til at disponere i tinglysningsmæssig henseende skal opfylde disse regler. I det omfang § 49 b regulerer et givent spørgsmål vedrørende fuldmagten, er der således tale om en udtømmende regulering. Det indebærer, at parterne ikke er frit stillet med hensyn til udformning af fuldmagten, men skal overholde de nævnte regler. Ejeren af en fast ejendom kan således eksempelvis ikke give en anden person en tidsubegrænset fuldmagt til at disponere i tinglysningsmæssig henseende, jf. det foreslåede stk. 3. Hvis der i medfør af § 5 fastsættes regler om, at fuldmagten skal indeholde en beløbsgrænse, inden for hvilken fuldmagtshaver kan disponere, vil parterne heller ikke kunne aftale, at fuldmagtsgiver i tinglysningsmæssig henseende kan disponere uden beløbsgrænse. Men der vil naturligvis ikke være noget til hinder for, at parterne i øvrigt aftaler en videregående fuldmagt, f.eks. i forbindelse med en ejendomshandel. En advokat kan således udstyres med en generalfuldmagt fra sin klient, der giver advokaten ret til at på klientens vegne at købe en fast ejendom uanset til hvilken pris. Men fuldmagten, der skal anvendes ved tinglysningsekspeditionen, skal i givet fald indeholde en beløbsgrænse, og ejendommens værdi skal da ligge inden for grænsen.

Fuldmagtsordningen foreslås også at omfatte afgivelse af erklæringer om en bestemt fast ejendom. Dermed vil fuldmagt også kunne gives af personer, der ikke (endnu) er berettiget til at råde over en bestemt fast ejendom, men som dog er berettiget til at afgive erklæringer om ejendommen, eksempelvis de såkaldte sommerhuserklæringer.

Køber vil endvidere kunne give fuldmagt til udstedelse og anmeldelse af andre dokumenter vedrørende en bestemt fast ejendom, som han endnu ikke ejer, og fuldmagten vil kunne indsendes og registreres forud for købers overtagelse af ejendommen. Det betyder, at køber kan give fuldmagt til udstedelse af eksempelvis pantebreve, der måtte være behov for som led i berigtigelsen af købesummen vedrørende ejendommen. Når der senere anmeldes et dokument til tinglysning i henhold til fuldmagten,

f.eks. i forbindelse med anmeldelse af et skøde, der giver fuldmagtsgiver adgang til ejendommen, vil Tinglysningssretten automatisk kunne efterprøve, om fuldmagten på det pågældende tidspunkt giver fuldmagtshaver ret til at disponere som angivet i det anmeldte dokument.

Efter *stk. 2* skal fuldmagten indsendes til Tinglysningssretten. Baggrunden herfor er, at fuldmagten skal registreres i tinglysningssystemet, således at systemet som led i den automatiske prøvelse af den rettighed, der anmeldes til tinglysning, kan kontrollere, at fuldmagtsforholdet er i orden.

Bestemmelsen indebærer endvidere, at fuldmagtsgiver kun kan tilbagekalde fuldmagten ved henvendelse til Tinglysningssretten og således ikke alene ved meddelelse til fuldmagtshaver, jf. aftalelovens § 13. Dermed forhindres situationer, hvor fuldmagten tilbagekaldes, uden at det afspejles i tingbogen. Fuldmagtsgiveren vil til enhver tid kunne tilbagekalde fuldmagten skriftligt over for Tinglysningssretten, der på det tidspunkt, hvor tilbagekaldelsen modtages, vil være forpligtet til at foretage registrering heraf.

Ved Tinglysningssretten etableres der – i tilknytning til tingbogen – en fuldmagtsdatabase indeholdende oplysninger om alle de fuldmagter, der er modtaget.

Fuldmagten (og en eventuel tilbagekaldelse af denne) kan indsendes såvel elektronisk ved anvendelse af fuldmagtsgivers digitale signatur som ved brug af et papirdokument.

En digital fuldmagt skal være forsynet med fuldmagtsgivers digitale signatur. Det forventes, at tinglysningssystemet vil være i stand til automatisk at kontrollere og registrere digitale fuldmagter.

En papirfuldmagt skal være dateret og underskrevet af disponenten for to vittighedsvidner eller en advokat. I lighed med den gældende ordning efter tinglysningsslovens § 10, *stk. 1*, gælder kravet kun fuldmagter, der giver ret til at udstede og anmel-

de skøder og pantebreve. Vidnernes personnumre skal angives med henblik på i givet fald at kunne identificere de pågældende helt entydigt.

Når en papirfuldmagt modtages, foretages en manuel kontrol af, at den er original, at den er dateret og underskrevet, herunder af vitterlighedsvidner, og at den i øvrigt er udfyldt korrekt. Fuldmagterne scannes derefter ind i fuldmagtsdatabasen, idet der anvendes et programmel, der kan aflæse og omsætte oplysningerne på fuldmagten til data i databasen. Fuldmagterne lagres under person- og CVR-nummer. Det foretages på dette tidspunkt ingen prøvelse af, om fuldmagtsgiver er berettiget til at disponere i forhold til den ejendom, der fremgår af fuldmagten. På denne måde vil det også være muligt at lagre fuldmagter, der først vil skulle bruges senere – f.eks. i forbindelse med pantsætning efter en ejendomserhvervelse.

Når der modtages et digitalt dokument til tinglysning, hvor underskriften støttes på en allerede fremsendt fuldmagt, skal dette fremgå af en særlig markering (afkrydsning) i dokumentet. Tinglysningssystemet vil derefter undersøge, om der findes en fuldmagt i fuldmagtsdatabasen, der giver fuldmagtshaver ret til at udstede og anmelde dokumenter. Er dette tilfældet, vil systemet – men først på dette tidspunkt – undersøge om den ejendom, der er anført i fuldmagten, er identisk med den ejendom, der nu disponeres over, om fuldmagtsgiveren er den, der i henhold til tingbogen er berettiget til at råde, og om den, der har underskrevet digitalt, er den, der har fået fuldmagt.

Denne maskinelle kontrol vil ikke forsinke tinglysningsekspeditionen.

En fuldmagt skal endvidere efter det foreslåede *stk. 3* angive en gyldighedsperiode og således være tidsmæssigt begrænset. Dette er først og fremmest af retssikkerhedsmæssige årsager, idet det vil kunne være vanskeligt for fuldmagtsgiver at overskue konsekvenserne af en tidsubegrænset fuldmagt. Ved at tidsbegrænse fuldmagten kan det endvidere i mange tilfælde undgås, at fuldmagtsgiver efterfølgende skal have ulejlighed med at tilbagekalde fuldmagten. I medfør af den foreslåede bemyndigelsesbestemmelse i *stk. 5* vil justitsministeren kunne fastsætte regler om en længste gyldighedsperiode for fuldmagter.

Er fuldmagten endnu ikke registreret, følger det af den foreslåede bestemmelse i *stk. 4*, at et dokument, der angiver at være udstedt i henhold til fuldmagt, vil blive tinglyst med frist til indsendelse af fuldmagten. Det giver mulighed for at opnå fordele, der knytter sig til tinglysning i realtid, herunder ikke mindst, at dokumentet tillægges prioritet fra modtagelsen, som var det underskrevet digitalt af den, der er berettiget i henhold til tingbogen. Dette er navnlig af betydning i de tilfælde, hvor fuldmagten er papirbaseret, og hvor indsendelse, behandling og registrering af fuldmagten derfor vil forlænge den samlede tid, der medgår til tinglysningsekspeditionen. En regel om afvisning af det anmeldte dokument, hvis fuldmagten ikke er registreret, ville indebære en risiko for, at en anden rettighed i mellemtiden opnåede bedre prioritetsstilling.

I medfør af det foreslåede *4. pkt.* i *stk. 4* finder bestemmelsen alene anvendelse på dokumenter, der ikke tidligere er tinglyst, mens tinglysning af påtegninger på tidligere tinglyste dokumenter – herunder kvitteringspåtegninger – kun vil kunne tinglyses, hvis fuldmagten er modtaget forinden. Det samme gælder anmodninger om aflysning på andet grundlag end en kvitteringspåtegning.

Kravet til en anmelder, der benytter denne ordning, er, at fuldmagtsforholdet meget hurtigt bringes i orden. Der er derfor fastsat en kort frist på 6 hverdage til at indsende fuldmagten til Tinglysningsretten. Anmeldes eksempelvis en mandag et dokument på grundlag af fuldmagt, skal fuldmagten være kommet frem til Tinglysningsretten senest tirsdag i den følgende uge. Dokumentet slettes, hvis fuldmagten ikke er kommet frem til Tinglysningsretten inden fristens udløb. I medfør af bemyndigelsesbestemmelsen, der foreslås indsat i *stk. 5*, kan justitsministeren fastsætte regler om, at fristen på begæring kan forlænges.

Indsendes et dokument på skrømt eller på anden måde uden, at det har været hensigten at udarbejde en fuldmagt, vil det ud fra den digitale signatur, som dokumentet er forsynet med, helt entydigt kunne fastslås, hvem der har foretaget en uberettiget anmeldelse. Afgivelse af falsk erklæring til Tinglysningsretten om, at et dokument er udstedt i henhold til fuldmagt, vil efter omstændighederne kunne straffes efter bestemmelserne i straffelovens 19. kapitel om forbrydelser vedrørende bevismidler.

Som *stk. 5* foreslås en bemyndigelse til justitsministeren til at fastsætte regler om fuldmagtens form og indhold, herunder at papirfuldmagter skal oprettes således, at de kan aflæses maskinelt.

Der vil bl.a. kunne fastsættes regler om, at fuldmagten kan afgrænses til alene at gælde udstedelse og anmeldelse af enten adkomstdokumenter, pantsætningsdokumenter eller servituddokumenter. Der vil også kunne fastsættes regler om, hvilke vilkår der skal kunne knyttes til fuldmagten, f.eks. om hvorvidt der kan fastsættes en beløbsgrænse, fuldmagtshaver kan disponere inden for.

Desuden forventes der bl.a. fastsat regler om, at fuldmagten skal indeholde oplysning om fuldmagtsgivers og fuldmagtshavers person- eller CVR-nummer samt om den faste ejendom fuldmagten angår.

For at undgå forsinkende afvisninger fra tinglysning skal fuldmagten være enkel at udfylde og afgrænse. Der vil derfor også kunne fastsættes regler om, at det ikke er muligt at tilføje mere individuelle afgrænsninger af fuldmagten som eksempelvis angivelse af købesummen eller pantets størrelse. For at sikre en hurtig ekspedition af papirfuldmagter forventes det, at disse vil skulle kunne aflæses maskinelt, og der kan derfor også fastsættes nærmere regler herom.

Det foreslås endvidere, at der vil kunne fastsættes regler om, at retten på begæring kan forlænge fristen i *stk. 4*, og at der skal sendes meddelelse til den person, hvis ejendom der rådes over i medfør af en fuldmagt. Bemyndigelsen til at fastsætte disse regler forventes dog kun udnyttet, hvis der skulle vise sig at være nærmere behov herfor.

I medfør af det foreslåede *stk. 6* finder fuldmagtsordningen tilsvarende anvendelse på dokumenter vedrørende rettigheder, der skal tinglyses i bilbogen, andelsboligbogen eller personbogen.

## *Til kapitel 7 b*

### *Til § 49 c*

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* indebærer, at panterrettigheder kan anmeldes til tinglysning af autoriserede anmeldere ved anvendelse af anmelderens digitale signatur. Bestemmelsen giver således mulighed for, at visse rettigheder kan tinglyses med fuldmagt, men – i modsætning til den foreslåede § 49 b – uden indsendelse af fuldmagten til Tinglysningsretten.

Anmelderordningen omfatter alle såvel negotiable som ikkenegotiable panterrettigheder.

Formålet med den foreslåede bestemmelse er bl.a. at gøre det muligt for personer uden digital signatur eller uden forudsætninger for anvendelse af digital signatur at få foretaget tinglysning i real-tid uden brug af papirfuldmagt.

Anvendelsesområdet for anmelderordningen er begrænset til panterrettigheder og vil derfor formentlig navnlig finde anvendelse i forbindelse med lånekonverteringer i fast ejendom. Anmelderordningen sikrer i disse tilfælde, at også personer uden digital signatur kan tinglyse så hurtigt, at det ikke er nødvendigt at lave fastkursaftaler.

For andre rettighedstyper skal tinglysning ske enten ved anvendelse af en disponents egen digitale signatur eller på baggrund af en i tinglysningen registreret fuldmagt, jf. herved den foreslåede bestemmelse i § 49 b.

Såfremt der måtte blive anmeldt rettigheder, som ikke er omfattet af anmelderordningen, herunder skøder og servitutter, må disse afvises fra tinglysning. Om begrundelsen for begrænsningerne i anvendelsesområdet for den papirløse tinglysningsordning henvises til betænkningens kapitel 6.5.2.3.1.

Der pålægges anmelderen en række kontrolopgaver, som har til formål at sikre, at en anmeldt rettighed består med det angivne indhold, jf. *stk. 2*. Udførelsen af disse kon-



trolopgaver er af central betydning for, at det papirløse tinglysningssystem kan fungere på sikker og hensigtsmæssig vis.

Anmeldelse af digitale dokumenter til tinglysning kan derfor alene foretages af særligt godkendte anmeldere, hvilket medvirker til at sikre, at disse kontrolopgaver foretages på forsvarlig vis. På dette punkt adskiller de foreslåede regler sig således fra, hvad der gælder for det nuværende tinglysningssystem, hvor anmeldelse til tinglysning kan foretages af enhver. Om betingelserne for at opnå godkendelse som anmelder henvises til bemærkningerne til den foreslåede § 49 d nedenfor.

Hvis et digitalt dokument anmeldes til tinglysning af en anmelder, som ikke – eller ikke længere – er godkendt, kan det ikke tjene som grundlag for tinglysning, og må således afvises.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 2* drejer sig om anmelderens kontrol af, at de rettigheder, der anmeldes til tinglysning, består med det angivne indhold.

Under den gældende tinglysningsordning er det tinglysningsdommeren, der på grundlag af tinglysningsdokumentet, medsendte legitimationsdokumenter mv., kontrollerer, at den anmeldte rettighed består med det angivne indhold. Af tinglysningslovens § 10, stk. 1, følger, at et privat dokument for at kunne tinglyses efter sit indhold skal gå ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over en bestemt ejendom. Dokumentet skal fremtræde som udstedt af den, der ifølge tingbogen eller transport på et pantebrev er beføjet til at råde over den pågældende ret, eller som udstedt med hans samtykke. Dokumentet skal være forsynet med underskrift fra udstederen, og på skøder og pantebreve skal udstederens underskrift være bekræftet af en advokat eller to vitterlighedsvidner, jf. tinglysningslovens § 10, stk. 2.

Efter de gældende regler indsendes endvidere visse legitimationsdokumenter mv. til tinglysning sammen med tinglysningsdokumentet, således at dokumenterne kan bruges ved tinglysningsdommerens prøvelse af den anmeldte rettighed, jf. bl.a. tinglysningslovens § 9, stk. 2, hvorefter der ved anmeldelse af en panterettighed til tinglysning skal medsendes det sidst tinglyste skøde.

Til forskel fra den gældende ordning vil anmelderordningen være indrettet således, at det alene er anmelderen, der udformer det digitale dokument, der anmeldes til tinglysning. Et digitalt dokument, som skal danne grundlag for tinglysning af en rettighed, vil således ikke være underskrevet af den, der er berettiget til at disponere over den pågældende rettighed. Kravet om, at tinglysningsdokumentet skal stamme direkte fra den pågældende rettighedshaver og være underskrevet af denne, kan således ikke opretholdes i en anmelderordning.

Det vil være op til anmelderen at kontrollere, at det digitale dokument stammer fra den ifølge tingbogen berettigede eller fra en anden efter samtykke fra den berettigede, og det skal af anmeldelsen fremgå, at anmelderen har foretaget denne kontrol, jf. herved stk. 2. Såfremt den berettigede er et selskab, en forening eller lignende, må anmelderen derfor kontrollere, at den eller de, der disponerer, er berettiget hertil efter selskabets eller foreningens tegningsregler. Anmelderen skal endvidere kontrollere, at den ifølge tingbogen berettigede har forpligtet sig som anført i det digitale dokument, og det skal af anmeldelsen fremgå, at anmelderen har foretaget denne kontrol.

Der er ikke fastsat nærmere regler for, hvorledes anmelderen nærmere skal foretage kontrollen. Tilrettelæggelsen af kontrollen vil således være op til den enkelte anmelder.

Bestemmelsen i stk. 2 indebærer i et vist omfang en skærpelse af anmelderens erstatningsansvar. I det omfang en person lider tab, og dette tab kunne være undgået, hvis anmelderen havde overholdt sine kontrolforpligtelser efter stk. 2, vil anmelderen således – med mindre helt særlige omstændigheder gør sig gældende – ifalde erstatningsansvar i medfør dansk rets almindelige regler. Sådanne erstatningskrav er omfattet af det erstatningsansvar, der beskrives i stk. 3 umiddelbart nedenfor, ligesom sådanne krav udgør en del af de krav, der skal stilles betryggende sikkerhedsstillelse for sådanne erstatningskrav i medfør af den foreslåede § 49 d, stk. 5.

I visse situationer vil personer kunne lide tab som følge af en fejlagtig anmeldelse, selv om anmelderen på fuldt forsvarlig vis har foretaget den kontrol, der nævnes i stk.

2. Medmindre anmelderen på anden vis ved sin culpøse adfærd har været medvirkende til et sådant tab, vil der i sådanne situationer som udgangspunkt ikke kunne rettes et krav mod vedkommende. Det gælder dog ikke i tilfælde omfattet af tinglysningslovens § 31, jf. § 27. I disse vil staten på objektivet grundlag kunne rette et regreskrav mod anmelderen, jf. stk. 4 umiddelbart nedenfor. Dette vil eksempelvis være tilfældet, hvor en godtroende erhverver som følge af den indsigelse, at udstederen af pantebrevet var umyndig ved udstedelsen, mister en ellers tinglyst ret. Anmelder bør derfor også søge at kontrollere, at disse forhold ikke gør sig gældende, om end kontrollen ikke fritager anmelder for regresansvaret.

Det kan i den forbindelse oplyses, at det forventes, at systemet indrettes således, at et pantebrev ikke vil kunne tinglyses, hvis det fremgår af anmeldelsen, at den, der er berettiget til at disponere over den pågældende rettighed, er mindreårig på anmeldelsestidspunktet, eller hvis det fremgår af personbogen, at den pågældende er frataget sin retlige handleevne, jf. værgemålslovens § 6. Anmeldelsen vil derimod ikke blive afvist, hvis den pågældende var mindreårig på det tidspunkt, hvor der rent faktisk blev disponeret, men ikke længere er det på anmeldelsestidspunktet, ligesom der ikke vil ske afvisning, hvis en afgørelse om fratagelse af den retlige handleevne endnu ikke er tinglyst.

Det præciseres i *stk. 3*, at anmeldere er erstatningsansvarlige efter dansk rets almindelige regler for tab, som nogen lider som følge af anmelderens virksomhed som anmelder. Anmeldere vil ved deres virksomhed være underlagt et professionsansvar. Anmelderens adfærd vil således blive bedømt ud fra en vurdering af, om han har udvist den omhu og faglige dygtighed, som man med rimelighed kan forlange af en person, der sædvanligvis udøver dette hverv. Der vil være tale om en skærpet culpabedømmelse.

Ifølge *stk. 4* kan erstatning for tab, som staten har betalt i medfør af tinglysningslovens § 31, kunne kræves erstattet af anmelderen, hvis dokumentet, der giver anledning til tabet, er anmeldt af den pågældende anmelder. Der er tale om et objektive erstatningsansvar for statens regreskrav. Det er alene staten, der kan gøre krav gælden-

de mod anmelderen på objektivt grundlag. En skadelidt vil således ikke kunne gøre et krav direkte gældende over for anmelderen i medfør af tinglysningslovens § 31.

Bestemmelsen i stk. 4 indebærer en udvidelse af det professionsansvar, som en anmelder vil være underlagt efter dansk rets almindelige regler, jf. stk. 3.

Der kan ikke søges regres mod anmelderen, hvis tabet skyldes fejl ved Tinglysningsrettens it-system. En anmelders fejlagtige anvendelse af it-systemet vil derimod kunne lede til erstatningsansvar for anmelderen efter dansk rets almindelige regler.

Bestemmelsen i stk. 4 indebærer, at medmindre fejl eller forsømmelser kan tilskrives staten, vil det fulde erstatningsansvar i sidste ende kunne pålægges anmelderen. Har både staten og anmelderen begået fejl eller forsømmelser, vil den endelige fordeling af erstatningsansvaret skulle fortages efter dansk rets almindelige erstatningsretlige principper.

I det omfang det er anmelderen selv, der er skadelidt i tilfælde, hvor der kan rejses krav efter § 31, vil staten kunne afvise kravet med henvisning til statens mulighed for efter stk. 4 umiddelbart at gøre et regreskrav gældende over for anmelderen.

Der henvises i øvrigt til afsnit 6.5.2.3.5.

Efter *stk. 5* kan justitsministeren fastsætte regler om, at Tinglysningsretten i forbindelse med tinglysning i henhold til stk. 1, skal sende meddelelse til den, der ifølge tingbogen er berettiget til at disponere over den pågældende rettighed.

Efter *stk. 6* finder anmelderordningen tilsvarende anvendelse på dokumenter vedrørende panterrettigheder og meddelelser om ejendomsforbehold, der skal tinglyses i bilbogen, samt dokumenter vedrørende panterrettigheder, der skal tinglyses i person- eller andelsboligbogen.

### *Til § 49 d*

Bestemmelsen indeholder regler om betingelserne for at opnå autorisation som anmelder. Autorisationsordningen har til formål at sikre, at anmeldere udøver deres virksomhed med en høj grad af troværdighed og sikkerhed. Dette er af afgørende betydning, idet anmelderne bl.a. får til opgave at foretage prøvelse af, om et digitalt dokument hidrører fra den, der ifølge tingbogen er berettiget til at råde over den pågældende rettighed, og at denne har forpligtet sig som anført i det digitale dokument, jf. herved bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 49 c ovenfor.

Kompetencen til at træffe afgørelse om autorisation af anmeldere foreslås i medfør af *stk. 1* tillagt Tinglysningsretten. Rettens afgørelse om meddelelse eller nægtelse af autorisation er judicielle afgørelser, der træffes ved kendelse eller beslutning. Afgørelserne kan kæres til landsretten, jf. retsplejelovens regler herom.

Efter *stk. 2* er det en forudsætning for at få autorisation som anmelder, at den ansøgende person har godkendelse, tilladelse, beskikkelse mv. efter anden lovgivning. Den gruppe af personer, der således kan få autorisation er penge- og realkreditinstitutter, ejendomsmæglere, advokater og landinspektører. Opstilling af denne 'positivliste' sikrer, at de nævnte ansøgere allerede er undergivet et offentligt tilsyn, ligesom opnåelse af godkendelse, tilladelse, beskikkelse efter den nævnte lovgivning forudsætter overholdelse af en række vandelskrav og krav vedrørende økonomi. Disse kriterier er derfor ikke nødvendige at opstille i forbindelse med autorisation som anmelder efter § 49 d, *stk. 2*.

Efter *stk. 3* kan autorisation endvidere meddeles til personer og virksomheder, der her i landet udøver aktiviteter af den i *stk. 2* omhandlede art i henhold til EF-traktatens regler om fri etableringsret og fri udveksling af tjenesteydelser. Bestemmelsen sikrer således, at personer og virksomheder, der er statsborgere i henholdsvis har hjemsted i et andet EU- eller EØS-land på lige fod med danske personer og virksomheder kan opnå autorisation i kraft af deres erhverv eller forretningsområde. Reglen sikrer således, at der ikke vil opstå en ulovlig forskelsbehandling i strid med EF-traktatens regler. Det gælder både, hvis den pågældende etablerer en filial eller andet forretnings-

sted her i landet, og hvis den pågældende udøver de relevante aktiviteter her i landet uden at have etableret sig her.

Efter *stk. 4* skal en ansøger om autorisation gøre det antageligt, at den pågældende vil udøve virksomheden forsvarligt. Det er således et grundlæggende krav til den, der ansøger om autorisation som anmelder, at den pågældende skal kunne sandsynliggøre, at virksomheden som anmelder vil blive drevet forsvarligt. Ved vurderingen heraf vil der bl.a. kunne lægges vægt på, om den eller de personer, som skal forestå sagsbehandlingen hos anmelderen, har de fornødne faglige kvalifikationer. Det skal ikke være et ufravigeligt krav, at de pågældende personer har forudgående praktisk erfaring på tinglysningsområdet, selv om der dog kan lægges vægt herpå. Ansøgere som på anden måde kan dokumentere, at man besidder de fornødne kvalifikationer, vil således også kunne opnå autorisation. Der stilles imidlertid ikke krav om en særlig uddannelse.

Efter *stk. 5* foreslås meddelelse af autorisation betinget af, at ansøgeren har stillet betryggende sikkerhed for pengekrav, som måtte opstå som følge af virksomheden som anmelder. De pengekrav, der henvises til, er de erstatningskrav, der beskrives i § 49 c, stk. 3 og 4.

Kravet om sikkerhedsstillelse angår kun krav, der opstår som følge af, at anmelderen har *handlet som anmelder*. Sikkerhedsstillelsen skal derfor eksempelvis ikke dække ansvaret for fejlagtig juridisk rådgivning i forbindelse med en anmeldelse. Endvidere skal sikkerhedsstillelsen kun dække krav, der opstår, når anmelderen rent faktisk *har foretaget en anmeldelse*. Erstatningskrav som følge af, at en anmelder ved en forglemmelse undlader at foretage en anmeldelse til tinglysning, er således ikke omfattet af kravet om sikkerhedsstillelse.

Der kan ikke gives en udtømmende opremsning af de erstatningskrav, som er omfattet af kravet om sikkerhedsstillelse. Visse typetilfælde kan dog nævnes. Eksempelvis vil en fejlagtig angivelse af hovedstol og rentesats kunne udløse erstatningskrav omfattet af kravet til sikkerhedsstillelse. Manglende overholdelse af den kontrolforplig-

telse, der beskrives i § 49 c, stk. 2, vil ligeledes kunne udløse et erstatningskrav omfattende af kravet til sikkerhedsstillelse.

Desuden omfatter kravet om sikkerhedsstillelse statens regreskrav i medfør af den foreslåede § 49 c, stk. 4.

At der skal være tale om behørig sikkerhed betyder, at både skadelidte og staten skal have væsentlig sikkerhed for at få eventuelle tab dækket. Det vil i hvert fald være tilfældet, hvis der er tegnet forsikring eller stillet garanti, der dækker statens udgifter til de pågældende erstatningsudbetalinger.

Justitsministeren kan bestemme, at en ansøger helt eller delvist opfylder kravet i stk. 4, 1. pkt. – om betryggende sikkerhedsstillelse – ved at opfylde krav, der stilles i anden lovgivning. Denne regel vil bl.a. kunne få betydning for virksomheder, der i forvejen skal opfylde krav om økonomisk soliditet.

Der henvises i øvrigt til afsnit 6.5.2.3.6.

Justitsministeren fastsætter efter *stk. 5* nærmere regler om bl.a. udformningen og indholdet af ansøgninger om autorisation og om betingelserne for at opnå autorisation, herom om sikkerhedsstillelsens størrelse og art samt dens tidsmæssige udstrækning.

Der vil endvidere kunne fastsættes regler om opkrævning af et gebyr for autorisationen. Gebyret vil i givet fald blive fastsat, så det dækker de udgifter, der er forbundet med behandling af ansøgningen om autorisation. Det foreslås desuden, at det som et vilkår for en autorisation kan fastsættes, at autorisationsindehaveren på begæring dokumenterer, at sikkerhedsstillelsen er i kraft.

For så vidt angår de nærmere regler om kravet om betryggende sikkerhed for pengekrav, som måtte opstå som følge af dennes virksomhed som anmelder, må der foretages en vurdering af, hvilke tab der må forventes at ville kunne forekomme. Endvidere bør kravene fastsættes under hensyntagen til omfanget af den pågældende anmelders

virksomhed, samt under hensyntagen til de lovkrav om solvens mv., der gælder for den erhvervsgruppe, som den pågældende anmelder tilhører.

I det omfang, der kræves særlig sikkerhedsstillelse, vil denne typisk skulle etableres i form af en forsikring, garantistillelse eller begge dele. I de fleste tilfælde vil anmelderen kunne opfylde kravet om sikkerhedsstillelse ved at udvide sine eksisterende aftaler om forsikringsdækning og garantistillelse. Sikkerhedsstillelsen skal give skadelidte og – ved regreskrav – staten et direkte krav mod garantistiller eller forsikringsselskab.

Der henvises i øvrigt til afsnit 6.5.2.3.6.

Efter *stk. 7* kan andre personer end de i *stk. 2* nævnte autoriseres som anmeldere, hvis de ud over kravene i *stk. 4* og *5* opfylder de krav, der er stillet i *stk. 7* vandel og økonomi. Tinglysningsretten påser om betingelserne er opfyldt, jf. *stk. 1*.

Bestemmelsen i *stk. 8* omhandler betingelserne for at opnå autorisation som anmelder, når ansøgeren er en juridisk person, dvs. selskaber, fonde, foreninger og lignende.

Kravene i *stk. 8* går ud på, at direktører og bestyrelsesmedlemmer i en juridisk person, der ansøger om autorisation, skal leve op til de samme krav, som efter *stk. 7* stilles til fysiske personer, herunder krav om at stille sikkerhed efter *stk. 5*.

Efter *stk. 9* skal en juridisk person, der er autoriseret som anmelder, give Tinglysningsretten besked om eventuelle ændringer i sammensætningen af bestyrelse eller direktion, således at retten kan vurdere, om betingelserne for autorisationen fortsat er opfyldt. Hvis der som følge af personudskiftningen træffes afgørelse om, at en autorisation ikke kan opretholdes, kan afgørelsen kæres efter retsplejelovens almindelige regler.

Hvis der findes personer, der har en bestemmende indflydelse over selskabet mv., er det efter *stk. 10* en betingelse for at meddele autorisation, at de pågældende personer



ikke er dømt for strafbart forhold, der begrundet en nærliggende fare for misbrug af stillingen som autoriseret anmelder. Vedrørende spørgsmålet om, hvornår der kan antages at foreligge en sådan fare, henvises til bemærkningerne til stk. 7. Ved afgørelsen af, om en person har en bestemmende indflydelse over den juridiske person, skal der lægges vægt på, om denne har den samme tilknytning til selskabet mv., som et moderselskab har til et datterselskab.

#### *Til § 49 d*

Bestemmelsen indeholder regler om tilbagekaldelse og bortfald af en godkendelse som autoriseret anmelder som følge af, at anmelderen tilsidesætter sine forpligtelser efter loven eller kommer under konkurs eller betalingsstandsning mv. Tinglysningsrettens afgørelser om tilbagekaldelse af autorisation er judicielle afgørelser, der træffes ved kendelse. Afgørelserne kan kæres til landsretten, jf. retsplejelovens regler herom.

Hvis en autoriseret anmelder ikke lever op til den faglige standard, som må kræves, kan en godkendelse tilbagekaldes efter *stk. 1*. Godkendelsen kan således tilbagekaldes, hvis en anmelder overtræder vilkår for godkendelsen, eller hvis der er særlig grund til at antage, at anmelderen ikke længere vil udøve hvervet på forsvarlig vis.

Efter *stk. 2* skal godkendelsen tilbagekaldes, hvis kravet om sikkerhedsstillelse ikke opfyldes. Endvidere skal godkendelsen tilbagekaldes, hvis anmelderen ikke længere er registreret, har tilladelse, beskikkelse mv. efter den i § 49 c, stk. 2, nævnte lovgivning.

Efter *stk. 3* bortfalder en autorisation, hvis anmelderen dør, kommer under værgemål eller samværgemål, har anmeldt betalingsstandsning eller er under konkurs.

Beslutning om tilbagekaldelse vil kunne have meget betydelige konsekvenser for anmelderen, og ikke enhver mindre fejl skal derfor kunne føre til dette skridt. Tilbagekaldelse vil bl.a. blive aktuel, hvis anmelderen groft eller gentagne gange overtræder vilkår for godkendelsen, eller hvis anmelderen gentagne gange begår væsentlige fejl ved udarbejdelsen af tinglysningsdokumenter.

Reglerne om tilbagekaldelse af autorisation suppleres af straffelovens § 79, stk. 1, hvorefter der ved dom for strafbart forhold kan ske frakendelse af retten til at udøve virksomhed, som kræver autorisation eller godkendelse, hvis det udviste forhold begrundes en nærliggende risiko for misbrug af stillingen.

Til nr. 84 (overskriften til kapitel 8)

Der henvises til bemærkningerne til § 1, nr. 82.

Til nr. 85 (§ 50)

Den gældende bestemmelse i *stk. 1* foreslås ophævet, således at der ikke længere i tinglysningsloven er et krav om, at adkomstdokumenter og pantebreve mv., der anmeldes til tinglysning, snarest muligt skal gøres offentligt tilgængelige.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at oplysninger om anmeldte dokumenter ikke længere offentliggøres i Tingbladet.

Baggrunden for den foreslåede bestemmelse er, at der med etableringen af en ejendomsportal via eksempelvis den offentlige informationsserver (OIS) bliver adgang til oplysningerne i tinglysningsregistrene fra enhver pc med internetadgang. Der er næppe behov for en særskilt adgang til oplysninger om anmeldte dokumenter, når tinglysningsregistret indeholder de samme oplysninger. Hertil kommer, at der i et system, hvor de modtagne dokumenter tinglyses stort set samtidig med, at de modtages (realtidstinglysning), ikke være noget praktisk behov for oplysninger om anmeldte, men ikke tinglyste, rettigheder. Tingbladet indeholder som anført kun oplysninger om anmeldte rettigheder, og svarer dermed til dagbogen, der foreslås afskaffet. Det fremgår således ikke af Tingbladet, om en anmeldt rettighed siden er blevet tinglyst. Denne oplysning findes kun i tinglysningsregistret.

Den nugældende bemyndigelsesbestemmelse i *stk. 2*, der bliver *stk. 1*, foreslås endvidere ændret således, at der sker ophævelse af justitsministerens bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om oplysning af personnumre, om indleveringstid og om førelse af de forskellige tingbøger og dagbogen.

Derimod bibeholdes med den foreslåede formulering en bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om grundlaget for tinglysning og om indretning af de forskellige tingbøger.

Forslaget om at ophæve bemyndigelsen vedrørende oplysning af personnumre er en konsekvens af den foreslåede bestemmelse i § 1, nr. 8 (tinglysningslovens § 9, stk. 1), hvorefter det ved anmeldelse af dokumenter til tinglysning bliver obligatorisk at oplyse personnummer.

Forslaget om ophævelse af bemyndigelsesbestemmelsen vedrørende indleveringstid er begrundet i, at det forventes, at der i det digitale tinglysningsssystem principielt vil kunne ske anmeldelse til tinglysning på ethvert tidspunkt af døgnet.

Den foreslåede ændring af *stk. 3*, der bliver *stk. 2*, indebærer, at tinglysningsregistre kun kan føres ved hjælp af edb. Bestemmelsen tager i sin nuværende formulering sigte på at muliggøre den gradvise overgang fra traditionelle tingbøger til edb-registrering af tinglyste dokumenter, der blev gennemført frem til 2000. Siden dette tidspunkt har alle landets tinglysningskontorer ført tingbogen ved hjælp af edb. Der er derfor ikke længere behov for at kunne føre et manuelt tinglysningsregister.

Som konsekvens af ændringen af 1. pkt., hvorefter alle tinglysningsregistre føres ved hjælp af edb foreslås det gældende 2. pkt., ophævet.

Til nr. 86 (§ 50 c, stk. 2)

Den gældende formulering af bestemmelsen i § 50 c, stk. 1, 1. pkt., foreslås ændret således, at oplysningerne i edb-registrene vil være tilgængelige ved personlig henvendelse til Tinglysningsretten eller til en byret.

Efter den gældende bestemmelse er oplysningerne tilgængelige ved personlig henvendelse til tinglysningskontoret. Da der som følge af centraliseringen fremover kun vil være et tinglysningskontor (Tinglysningsretten), bør borgere og andre fortsat kun-

ne få adgang til tinglysningsoplysninger hos byretterne, også selv om disse ikke fremover skal beskæftige sig med tinglysning.

Endvidere foreslås en ophævelse af bestemmelsen i 2. *pkt.* om, at justitsministeren kan bestemme, at brugerterminaler kan opstilles andre steder end på tinglysningskontorerne. Bemyndigelsen har aldrig været udnyttet.

Til nr. 87 (§ 50 c, stk. 5)

Med ændringen skabes der hjemmel til, at der kan gives meddelelse om ændring af oplysninger i tinglysningsregistrene til brugere af tinglysningsregistrene efter aftale med Tinglysningsretten. De pågældende brugere vil løbende kunne tilsendes information i forbindelse med ændringer vedrørende bestemte dokumenter eller ejendomme mv. F.eks. vil det være muligt at få sendt en meddelelse, hvis en bestemt ejendom afhændes eller pantsættes, eller hvis der tinglyses en servitut på ejendommen. Det vil også efter denne bestemmelse kunne aftales, at der eksempelvis gives meddelelse til kreditor på et pantebrev, når retsanmærkninger på pantebrevet slettes.

Justitsministeren vil i medfør af den foreslåede bemyndigelse kunne foretage en nærmere regulering af den foreslåede abonnementsordning, herunder eksempelvis ved at fastsætte et loft for, hvor mange dokumenter eller ejendomme mv., abonnementet kan omfatte.

Ændringen tilgodeser dels et brugerønske om en automatiseret overvågning af rettigheder vedrørende bestemte ejendomme, dels en fortsat, men væsentlig bedre og mere korrekt, mulighed for opfyldelse af de hensyn, der hidtil har begrundet udgivelsen af Tingbladet, der foreslås afskaffet ved § 1, nr. 85.

Til nr. 88 (§ 50 c, stk. 6 og 7)

Den foreslåede ændring af *stk. 6*, der bliver *stk. 7*, indebærer, at journalister, der modtager meddelelse om ændring af oplysninger i tinglysningsregistrene, kan anvende meddelelsen i journalistisk øjemed. Dette svarer til den gældende ordning, hvorefter massemedier i øvrigt har adgang til at anvende oplysninger fra tinglysningsregistrene

i journalistisk øjemed. Ændringen af *stk.* 7, der bliver *stk.* 8, er en konsekvens af den foreslåede centralisering af tinglysningsfunktionen.

Til nr. 89 (§ 50 e, 1. pkt)

Den foreslåede ændring er en konsekvens af tilføjelsen af et yderligere stykke i § 50 c, jf. forslaget i § 1, nr. 87.

Til nr. 90 (§ 50 f, stk. 1)

Det foreslås, at bestemmelsen i § 50 f, stk. 1, ændres således, at pantebreve, der anmeldes til tinglysning, skal indeholde en henvisning til Justitsministeriets pantebrevsformular (standardvilkår).

Bestemmelsen er i dag formuleret således, at pantebreve skal være oprettet på disse formularer.

Baggrunden for den foreslåede ændring er, at der ikke længere skal indleveres papirdokumenter til tinglysning. Der henvises til den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 7, stk. 2, som affattet ved lovudkastets § 1, nr. 6, der generelt fastlægger, at der ved dokumenter i tinglysningsloven skal forstås digitale dokumenter.

Et digitalt pantebrev, som anmeldes til tinglysning, vil herefter alene skulle indeholde en henvisning til den relevante pantebrevsformular.

Til nr. 91 (§ 50 f, stk. 2)

Der foreslås endvidere indsat en ny bemyndigelsesbestemmelse, hvorefter justitsministeren kan bestemme, at dokumenter der anmeldes til tinglysning skal indeholde bestemte oplysninger, og at disse skal indberettes i en bestemt rækkefølge.

Bestemmelsen vil muliggøre, at der kan stilles krav om anvendelse af digitale formularer ved anmeldelse til tinglysning. Anmelder vil således skulle indtaste data i et digitalt skema i et format, der gør tinglysningssystemet i stand til at behandle oplysningerne maskinelt.

Den nuværende bestemmelse, hvorefter justitsministeren kan fastsætte, at dokumenter skal være oprettet på blanketter, som er godkendt af justitsministeren, kan ophæves. Disse papirblanketter vil ikke blive anvendt i et papirløst tinglysningssystem.

Til nr. 92 (§ 50 f, stk. 3 og 4)

Bemyndigelsesbestemmelsen i *stk. 3* vedrørende maskinel aflæsning af fysiske tinglysningsdokumenter vil ikke være relevant i et digitalt tinglysningssystem, hvor anmeldelse kun kan ske på grundlag af digitale dokumenter. Det foreslås derfor at ophæve *stk. 3*.

Det foreslås endvidere at ophæve den gældende bemyndigelsesbestemmelse i *stk. 4* om forsøg med elektronisk tinglysning. Den foreslåede ophævelse er en konsekvens af den foreslåede digitalisering af tinglysningen, der indebærer, at bestemmelsen om en forsøgsordning ikke længere vil være aktuel.

*Til § 2*  
(*Gældsbrevsloven*)

Til nr. 1 (§ 11, stk. 2, nr. 3)

Det foreslås at lade ordene ”fast ejendom eller” udgå af bestemmelsen. Baggrunden herfor er, at tinglyste pantebreve i fast ejendom efter lovens ikrafttræden som udgangspunkt vil være omfattet af reglerne i tinglysningslovens kapitel 5, herunder de foreslåede bestemmelser i lovudkastet, der særligt tager sigte på negotiable pantebreve. Hertil kommer, at tinglyste pantebreve, der giver pant i fast ejendom, efter lovens ikrafttræden vil være digitale og dermed omfattet af den foreslåede bestemmelse i lovudkastets § 2, nr. 2 (forslaget til gældsbrevslovens § 11, stk. 3). Der er således ikke længere behov for en særlig regel i gældsbrevsloven, der som udgangspunkt medfører, at pantebreve, der giver pant i fast ejendom, er at anse som negotiable omsætningsgældsbreve.

For utinglyste papirbaserede pantebreve, der giver pant i fast ejendom, og som udstedes efter lovens ikrafttræden, vil der med den foreslåede bestemmelse som udgangspunkt være tale om et ikkenegotiable pantebrev. Det vil dog fortsat være muligt at

gøre det papirbaserede pantebrev negotiabelt under iagttagelse af reglerne i gældslovens § 11, stk. 2, nr. 1, 2 eller 4.

Til nr. 2 (§ 11, stk. 3)

Det foreslås at indsætte en ny bestemmelse i gældslovens § 11, stk. 3, hvorefter tinglyste digitale gældsbreve undtages fra kapitlets anvendelsesområde. Det fremgår af lovens § 11, stk. 1, at gældslovens kapitel II finder anvendelse på omsætningsgældsbreve, og i stk. 2, er det nærmere defineret, hvad der forstås ved omsætningsgældsbreve. Med indførelsen af digital tinglysning vil der fremover kun kunne tinglyses digitale pantebrev. Reglerne i gældslovens kapitel II, der i vidt omfang baserer sig på ihændehavelse af papirbaserede dokumenter, er herefter ikke længere egnet til at finde direkte anvendelse på omsætning af tinglyste digitale gældsbreve.

Gældslovens kapitel II indeholder bl.a. regler om de særlige negotiabilitetsvirkninger, der er knyttet til overdragelse af omsætningsgældsbreve. Ved negotiabilitetsvirkninger forstås navnlig spørgsmålene om ekstinktion af rettigheder og indsigelser over dokumentet ved overdragelse af omsætningsgældsbreve til en aftaleerhverver i god tro, jf. lovens §§ 14-17. Herudover indeholder gældslovens kapitel II bl.a. regler om kreditor- og omsætningsekstinktion, jf. lovens §§ 14 og 22, samt om betalingssekstinktion, jf. lovens §§ 19-20. Disse regler er i vidt omfang videreført med de foreslåede bestemmelser i lovudkastets § 1, nr. 37-42 (forslagene til tinglysningslovens §§ 27-29 b), og for reglerne i gældslovens §§ 15-17 er der tale om, at disse er gjort direkte anvendelige via henvisningerne i den foreslåede bestemmelse i lovudkastets § 1, nr. 38 (forslaget til tinglysningslovens § 27 a). Det har nødvendiggjort en henvisning til sidstnævnte bestemmelse i den foreslåede § 11, stk. 3.

Til nr. 3 (§ 26, stk. 2)

Det foreslås at indføre en bestemmelse i gældslovens § 26, stk. 2, hvorefter tinglyste digitale gældsbreve, der giver pant i fast ejendom, og som indeholder en rektaklausul, vil være omfattet af reglerne i gældslovens kapitel 3, dog med undtagelse af reglerne i gældslovens § 31, jf. herom bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse i lovudkastets § 2, nr. 4 (forslaget til gældslovens § 31, stk. 5).

Der er således med den foreslåede bestemmelse givet mulighed for, at der efter lovens ikrafttræden fortsat kan udstedes digitale ikkenegotiable pantebreve, der giver pant i fast ejendom som eksempelvis realkreditpantebreve (med rektaklausul), der således ikke vil være omfattet af de særlige foreslåede regler i lovudkastets § 1, nr. 37-42 og 44 (forslagene til tinglysningslovens §§ 27-29 b og 31), der særligt tager sigte på negotiable pantebreve. Dette vil i praksis ske ved markering på det digitale pantebrev.

Skadesløsbreve er som følge af deres særlige karakter, hvorefter pantsætteren ikke erkender at skyldes noget bestemt beløb, men kun indrømmer pant for krav, der måtte opstå inden for et i skadesløsbrevet fastsat maksimum, ikke gældsbreve og deraf heller ikke omsætningsgældsbreve. De foreslåede bestemmelser i lovudkastets § 1, nr. 38-42 og 44 (forslaget til tinglysningslovens §§ 27 a-29 b og § 31) vil derfor ikke finde anvendelse på overdragelse af skadesløsbreve, der giver pant i fast ejendom.

Efter den foreslåede bestemmelse vil skadesløsbreve, der giver pant i fast ejendom være omfattet af reglerne i gældsbrevslovens kapitel III. Som følge af den foreslåede ændring i lovudkastets § 2, nr. 4 (forslaget til gældsbrevslovens § 31, stk. 5) vil overdragelse eller anden overførsel af et tinglyst digitalt skadesløsbrev imidlertid skulle tinglyses.

Tinglyste pantebreve i motorkøretøjer, andele i andelsboligforeninger og i løsøre vil efter lovens ikrafttræden som udgangspunkt i medfør af den gældende bestemmelse i § 26 fortsat være at anse for ikkenegotiable gældsbreve, og vil således være omfattet af reglerne i kapitel III bortset fra reglerne i § 31, jf. lovudkastets § 2, nr. 4 (forslaget til gældsbrevslovens § 31, stk. 5). Tinglyste skadesløsbreve i de nævnte genstande vil udelukkende kunne anses for ikkenegotiable, idet skadesløsbreve som følge af den måde hvorpå de udstedes ikke kan anses for gældsbreve, herunder omsætningsgældsbreve.

Der er med de foreslåede bestemmelser i lovudkastets § 1, nr. 56 (forslaget til tinglysningslovens § 42 g, stk. 3), § 1, nr. 69 (forslaget til tinglysningslovens § 42 m, stk.



3), og § 1, nr. 78 (forslaget til tinglysningslovens § 47, stk. 5) givet mulighed for at pantebreve i motorkøretøjer, andele i andelsboligforeninger og løsøre, bortset fra skadesløsbreve, vil kunne gøres negotiable. Er dette tilfældet finder de foreslåede regler i lovudkastets § 1, nr. 38-42 og 44 (forslagene til tinglysningslovens §§ 27 a-29 b og 31), der særligt tager sigte på negotiable pantebreve, tilsvarende anvendelse som følge af henvisningerne i reglerne om bil-, andels- eller personbogen.

Til nr. 4 (§ 31, stk. 5)

Det foreslås at indsætte et nyt stk. 5, hvorefter reglerne i stk. 1-4 gøres uanvendelige for tinglyste digitale gældsbreve. Bestemmelsen er en konsekvens af, at der for fremtiden stilles krav om tinglysning ved overdragelse af pantebreve, herunder ikkenegotiable pantebreve. I tilfælde af, at overdrageren af eksempelvis et ikkenegotiable pantebrev, der giver pant i fast ejendom, foretager en dobbeltdisposition, vil reglerne i tinglysningslovens § 1 således finde anvendelse.

Ved overdragelse af utinglyste papirbaserede, ikkenegotiable pantebreve vil sikringssakten fortsat være denuntiation efter de i stk. 1-4 givne regler.

Til nr. 5 (§ 48, stk. 2)

Den gældende § 48 indeholder regler om forældelse af masse-gældsbreve. I bestemmelsens stk. 2 fastsættes, at sådan forældelse skal anmeldes til det kartotek, der føres efter mortifikationslovens § 15. Ved lovudkastets § 4, nr. 3, foreslås mortifikationslovens § 15 ophævet, og det omhandlede kartotek foreslås nedlagt. Den foreslåede ophævelse af gældslovens § 48, stk. 2, er således en konsekvens heraf.

### *Til § 3* (*Retsplejeloven*)

Til nr. 1 (§ 478, stk. 4)

Det foreslås, at tvangsfuldbyrdelse skal kunne foretages på grundlag af et tinglyst digitalt pantebrev. Tilføjelsen til § 478, stk. 4, indebærer således, at der kan ske tvangsfuldbyrdelse hos den, der har forpligtet sig ved et sådant digitalt pantebrev. Hvis pantebrevet har været tinglyst, men ikke længere er det, f.eks. fordi pantet er udslettet

efter en tvangsauktion, og den personlige gældsforpligtelse fortsat består, vil det også udgøre et tilstrækkeligt grundlag for tvangsfuldbyrdelse. Indholdet af et sådant digitalt pantebrev, der ikke længere er tinglyst, vil fremgå af den historiske akt i tingbogen, bilbogen, andelsboligbogen eller personbogen.

I det omfang en forpligtelse fremgår af et digitalt pantebrev i tinglysningsregistret, stilles der således ikke krav om fremvisning af et i traditionel forstand originalt pantebrev i forbindelse med fuldbyrdelsen.

Bestemmelsen finder alene anvendelse på digitale pantebreve, der er eller har været tinglyst. Den finder derimod ikke anvendelse på tinglyste papirbaserede pantebreve, heller ikke selv om genparten af et sådant pantebrev findes som scannet dokument i den elektroniske akt.

Til nr. 2 (§ 488, stk. 2)

Det foreslås, at der ved fremsættelse af anmodning om tvangsfuldbyrdelse i henhold til et digitalt pantebrev, der er eller har været tinglyst, skal henvises entydigt til dokumentet i tingbogen, bilbogen, andelsboligbogen eller personbogen, hvorefter fogeden vil kontrollere indholdet af det relevante tinglysningsregister.

Henvisningen til dokumentet i tinglysningsregistret vil eksempelvis kunne ske ved angivelse af en fast ejendoms matrikelnummer eller et motorkøretøjs registreringsnummer samt pantebrevets tinglysningstidspunkt eller dets anmeldelsestidspunkt og løbnummer.

#### *Til § 4* *(Mortifikationsloven)*

Til nr. 1 (§ 6, stk. 4)

Bestemmelsen om, at indkaldelse til mortifikation af et pantebrev optages i tingbladet, udgår som en konsekvens af, at tingbladet afskaffes.

Til nr. 2 (§ 9, stk. 2, 3. pkt.)

Bestemmelsen indebærer, at en mortifikant af et tinglyst pantebrev ikke kan forlange, at skyldner – og eventuelt ejer af et pant, hvis denne ikke er identisk med skyldner – medvirker til, at der udstedes et nyt papirbaseret pantebrev. Derimod vil mortikanten kunne forlange, at skyldneren og ejeren medvirker til udstedelse af et digitalt pantebrev.

Ved bestemmelsen ophæves desuden mulighed for på begæring at få retten til at forsyne et nyt pantebrev med en bemærkning om, at det giver samme panteret som det mortificerede pantebrev. For så vidt angår papirbaserede pantebrev, der konverteres til tinglyste digitale pantebrev, vil pantebrevets prioritetsstilling mv. fremgå af tinglysningsregistrene.

Til nr. 3 (§ 15)

Det foreslås at ophæve mortifikationslovens § 15, hvorefter Justitsministeriet skal fører et kartotek over mortificerede massegældsbreve og aktier samt forældede massegældsbreve, medmindre de allerede efter deres eget indhold må antages at være forældede. Som følge heraf skal der ikke længere foretages indberetning til Justitsministeriet om mortifikation og forældelse af disse dokumenter. Samtidig nedlægges Justitsministeriets kartotek over mortificerede og forældede massegældsbreve mv.

Der henvises i øvrigt til betænkningens afsnit 6.8.3.

#### *Til § 5*

*(Forsikringsaftaleloven)*

Til nr. 1 (§ 57, stk. 2)

Den gældende bestemmelse i forsikringsaftalelovens § 57, stk. 2, indebærer, at et forsikringsselskab ved forsikring af fast ejendom ikke med frigørende virkning kan udbetale erstatning til forsikringstageren, hvis en sikret tredjemand har en ret i ejendommen, der er sikret ved tinglysning.

Bestemmelsen foreslås udvidet til at omfatte tingsforsikringer, der angår biler. Dermed vil et forsikringselskab heller ikke i denne situation med frigørende virkning kunne udbetale erstatning til en forsikringstager, hvis en tredjemand har en ret, der er sikret ved tinglysning. Forsikringselskabet vil således forud for udbetaling i sådanne situationer skulle kontrollere, hvilke rettigheder der fremgår af bilbogen.

Ifølge forsikringsaftalelovens § 58, stk. 1, kan et erstatningsbeløb udbetales til ejeren – til trods for § 57, stk. 2 – når skaden er udbedret, den af forsikringen og panteretten omfattede genstand er genanskaffet eller lige så betryggende sikkerhed for panthaverens fyldestgørelse stillet. For så vidt angår motorkøretøjsforsikringer indebærer bestemmelsen, at erstatning kan udbetales til ejeren, når denne fremviser dokumentation for udbedring af en skade. Hertil kommer, at der må antages at gælde en bagatelgrænse, hvor selskabet med frigørende virkning uden videre kan afregne en kontanterstatning til ejeren, når det ud fra enhver praktisk betragtning må formodes, at panthavers retsstilling ikke forringes. Konsekvensen heraf er, at ændringen af forsikringsaftalelovens § 57, stk. 2, i praksis alene har betydning ved udbetaling af totalskadeserstatninger.

### *Til § 6*

#### *(Høstpantebrevsloven)*

Til nr. 1 (§ 5, stk. 1)

Den foreslåede ændring er en konsekvens af den foreslåede bestemmelse i lovudkastets § 1, nr. 6 (tinglysningslovens § 7, stk. 2), hvorefter pantebreve fremover kun vil kunne tinglyses på grundlag af digitale dokumenter.

Til nr. 2 (§ 5, stk. 3, nr. 2 og 3)

Det foreslås at indsætte to nye oplysningskrav i nr. 2 og 3, hvorefter pantebrevet skal indeholde oplysning om person- eller CVR-nummer på de ifølge pantebrevet forpligtede og berettigede samt på anmelder og om, til hvem meddelelser om tinglysningen med bindende virkning kan sendes. Ændringen er en konsekvens af de foreslåede bestemmelser i lovudkastets § 1, nr. 72 (tinglysningslovens § 43 b, stk. 1), og § 1, nr. 75 (tinglysningslovens § 45).

*Til § 7*  
*(Tinglysningsafgiftsloven)*

Til nr. 1 (lovens titel)

Lov om afgift af tinglysning og registrering af ejer- og panterettigheder mv. foreslås ændret, således at loven forsynes med en forkortet titel ”tinglysningsafgiftsloven”. Ved fremtidige henvisninger til loven kan der dermed henvises til denne forkortede titel.

Til nr. 2 (§ 1, stk. 1, nr. 4)

Der er tale om en konsekvensændring som følge af ændringen i lovudkastets § 7, nr. 5.

Til nr. 3 (§ 5, stk. 5, 2 pkt.)

Efter den gældende bestemmelse i tinglysningsafgiftslovens § 5, stk. 5, 2. pkt., udløser tinglysning af andre ændringer end de i stk. 3. og i 1. pkt. nævnte vedrørende panthæftelsen, herunder panthaver- eller pantsætterskifte en afgift på 1.400 kr. Henvisningen til lovens § 5, stk. 3, samt § 5, stk. 5, 1. pkt., vedrører inddragelse af yderligere pant samt forhøjelser af det pantsikrede beløb. Et kreditorskifte er således omfattet af udtrykket ”andre ændringer”, jf. lovens § 5, stk. 5, 2. pkt., og vil medføre en afgift på 1.400 kr.

Som det fremgår af bemærkningerne til den foreslåede ændring i tinglysningsafgiftslovens § 8, jf. lovudkastets § 7, nr. 7, vil overdragelse til en anden panthaver ikke medføre en tinglysningsafgift.

Som en konsekvens heraf foreslås det, at betegnelsen ”panthaver” udgår af ordlyden i tinglysningsafgiftslovens § 5, stk. 5., 2. pkt., og at der samtidig indsættes en henvisning til den foreslåede ændring i tinglysningsafgiftslovens § 8, jf. lovudkastets § 7, nr. 7. Herefter vil det klart fremgå, at en overdragelse til en anden kreditor ikke er omfattet af udtrykket ”andre ændringer” i bestemmelsen.

Til nr. 4 (§ 6, stk. 1, 2. pkt.)

Den foreslåede ændring i tinglysningsafgiftslovens § 6, stk. 1, skal ses i sammenhæng med den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 42 d, stk. 7, jf. lovudkastets § 1, nr. 48, hvorefter overdragelser eller anden overførsel af bl.a. underpant og ejendomsforbehold i motorkøretøjer, skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler, der i god tro indgås om den pågældende rettighed, og mod retsforfølgning.

Da der således bliver indført et krav om, at overdragelsen af ejendomsforbeholdet skal tinglyses, bliver forholdet automatisk omfattet af tinglysningsafgiftsloven, jf. lovens § 1, og tinglysningen vil normalt udløse en afgift på 1.400 kr., jf. lovens § 6, stk. 1, 2. pkt.

Med den foreslåede ændring i tinglysningsafgiftslovens § 6, stk. 1, præciseres det, at en overdragelse til en ny *kreditor* er afgiftsfri. Tinglysning af et debitorskifte er, som efter de nuværende regler, omfattet af bestemmelsen.

Til nr. 5 og 6 (§ 6 a og § 7, stk. 1)

Den foreslåede ændring er en konsekvens af indførelsen af digital tinglysning.

Det foreslås, at den gældende bestemmelse i tinglysningsafgiftslovens § 7, stk. 1, opdeles i to bestemmelser. Den foreslåede bestemmelse i § 6 a vil omfatte tinglysning af adkomstændringer ved selskabers mv. fusion, fission, omdannelse eller tilførsel af aktiver til sådanne selskaber, udgør afgiften 1.400 kr. Den foreslåede § 7, stk. 1, vil angå andre tinglysninger, der ikke er omfattet af §§ 4-6 a.

Begrundelsen for opdelingen er praktiske hensyn i forhold til den elektroniske afregning af afgiften, idet det vurderes, at det som følge af den papirløse tinglysning vil være nødvendigt, at anmeldelser omfattet af den foreslåede bestemmelse i § 6 a indeholder en erklæring, hvoraf det klart fremgår, at forholdet er omfattet af den afgiftsbegunstigende afgiftsbestemmelse.

Der er ikke i øvrigt med opdelingen af bestemmelsen tilsigtet nogen ændring af den nuværende retstilstand.

Til nr. 7 (§ 8, stk. 1)

Det foreslås, at der i tinglysningsafgiftslovens § 8, stk. 1, indsættes tre nye undtagelsesbestemmelser.

Den første undtagelsesbestemmelse – § 8, *stk. 1, nr. 7* – vedrører tinglysning af underpant i ejerpantebreve. Bestemmelsen medfører, at tinglysning af underpant i ejerpantebreve, jf. tinglysningslovens § 1 a, stk. 1, § 42 d, stk. 3, § 42 j, stk. 3, § 47, stk. 2, jf. lovudkastets § 1, nr. 2, 48, 57 og 78 samt videreoverdragelse af underpant i ejerpantebreve bliver afgiftsfri. Forslaget omfatter således både tinglysning af underpant i ejerpantebreve i tingbogen, bilbogen, andelsboligbogen samt personbogen.

Forslaget skal ses i sammenhæng med dematerialiseringen af pantebreve. Dematerialiseringen medfører, at der ikke længere vil kunne foretages rådighedsberøvelse, og ejerpantebreve vil derfor ikke længere kunne håndpant sættes. Efter de foreslåede ændringer i tinglysningslovens § 1 a, stk. 1, § 42 d, stk. 3, § 42 j, stk. 3, § 47, stk. 2, jf. lovudkastets § 1, nr. 2, 48, 57 og 78, vil rettigheder i ejerpantebreve derimod kunne stiftes ved underpant, hvor tinglysning vil være sikringsakten.

Kravet om, at overdragelser af panterrettigheder skal tinglyses medfører samtidig, at overdragelse af underpant i et ejerpantebrev skal tinglyses.

Da tinglysning herefter bliver sikringsakten bliver forholdet automatisk omfattet af tinglysningsafgiftsloven, jf. lovens § 1, og tinglysningen vil normalt udløse en afgift på 1.400 kr., jf. lovens § 5, stk. 5, 2. pkt.

Det er ikke hensigten, at de foreslåede ændringer i tinglysningsloven skal medføre en yderligere afgift. Derfor foreslås det, at disse tinglysningstransaktioner bliver afgiftsfri.

Den anden undtagelsesbestemmelse – § 8, *stk. 1, nr. 8* – vedrører tinglysning af overdragelser til eje eller pant af et allerede tinglyst pantebrev til en anden panthaver. Be-

stemmelsen forudsætter, at der ikke samtidig sker en forhøjelse af det pantsikrede beløb.

Forslaget er en konsekvens af ophævelsen af den gældende bestemmelse i tinglysningslovens § 2, hvorefter overdragelse eller anden overførsel af tinglyste pantebrev ikke behøver tinglysning, samt indførelse af de foreslåede bestemmelser i tinglysningslovens § 42 d, stk. 7, § 42 j, stk. 7, samt § 47, stk. 6, jf. lovudkastets § 1, nr. 48, 57 og 78.

Det følger af bemærkningerne hertil, at sikringsakten ved overdragelse af et pantebrev efter de gældende regler typisk er rådighedsberøvelse af pantebrevet hos overdrageren. Sikringsakten bliver som følge af de foreslåede ændringer i tinglysningsloven fremover tinglysning. Dette får samtidig afgiftsmæssige konsekvenser, da forholdet automatisk bliver omfattet af tinglysningsafgiftslovens anvendelsesområde, jf. lovens § 1. Tinglysningen vil normalt udløse en afgift på 1.400 kr., jf. lovens § 5, stk. 5, 2. pkt., forudsat at der ikke samtidig sker en forhøjelse af det pantsikrede beløb.

Såfremt det pantsikrede beløb forhøjes samtidig, vil der skulle betales en variabel afgift af forhøjelsen, jf. tinglysningsafgiftslovens § 5, stk. 5, 1. pkt.

Som det er anført tidligere, er det ikke hensigten, at ændringerne i tinglysningsloven, hvorefter der nu bliver et direkte krav om, at en overdragelse nu skal tinglyses modsat gældende ret, skal have afgiftsmæssige konsekvenser. Det foreslås derfor, at disse transaktioner bliver afgiftsfri.

Dette omfatter således tinglysning af overdragelser af såvel negotiable pantebrev som simple pantebrev i fast ejendom, motorkøretøjer, andele i andelsboligforeninger og løsøre.

Såfremt der samtidig med overdragelsen sker en forhøjelse af det pantsikrede beløb vil transaktionen ikke være omfattet af den foreslåede bestemmelse. Forholdet vil derimod være omfattet af tinglysningsafgiftslovens § 5, stk. 5, 1. pkt., og udløse både en fast afgift på 1.400 kr. samt en variabel afgift.



Den tredje undtagelsesbestemmelse – § 8, stk. 1, nr. 9 – angår tinglysning af påtegninger i medfør af den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 29 b, stk. 2, 2. pkt., jf. lovudkastets § 1, nr. 42, hvorefter skyldneren kan kræve tinglysning, hvis skyldforholdet er ændret ved aftale, modregning, dom eller opsigelse. Det fremgår af bemærkningerne til lovudkastets § 1, nr. 42, at de foreslåede bestemmelser tilsigter en videreførelse af reglerne i gældsbrevslovens § 21, stk. 2, 2. pkt., og § 21, stk. 3 og 4. Efter gældende ret kan skyldneren i medfør af de nævnte bestemmelsers analogi endvidere kræve, at pantebrevet eksempelvis udstyres med en påtegning om, at skyldforholdet er ændret ved modregning. Det fremgår ligeledes af disse bemærkninger, at en skyldner, der ikke kan få tinglyst sådanne betalinger eller ændringer i panteforholdet, vil i lighed med det anførte under henvisningen til den foreslåede bestemmelse i lovudkastets § 1, nr. 38 (forslaget til tinglysningslovens § 27 a, stk. 1), jf. gældsbrevslovens § 15, stk. 1, 3. led kunne risikere at miste retten til at gøre dette gældende over for en godtroende erhverver.

Efter den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 29 b, stk. 2, 2. pkt., jf. lovudkastets § 1, nr. 42, vil skyldneren i stedet for en påtegning på dokumentet kunne forlange at få de pågældende ændringer tinglyst for at sikre sig mod en godtroende erhverver.

Tinglysningen af påtegningen er således den eneste måde, hvorved skyldneren kan sikre sig, at vedkommende ikke kommer til at betale endnu en gang til en godtroende erhverver af gældsbrevet. En tinglysning af påtegningen vil samtidig efter de gældende regler være omfattet af tinglysningsafgiftslovens § 5, stk. 5, 2. pkt., og dermed udløse en afgift på 1.400 kr.

Da det ikke er hensigten, at de foreslåede ændringer i tinglysningsloven skal medføre yderligere afgift, foreslås det, at disse tinglysninger bliver afgiftsfri.

Til nr. 8 (§ 9)

Der er tale om en konsekvensændring som følge af den foreslåede ændring i lovudkastets § 7, nr. 5.

### *Til § 8*

*(Lov om almene boliger mv.)*

Til nr. 1 (§ 29, stk. 3, 3. pkt.)

Det foreslås at indsætte et nyt 3. pkt., hvori socialministeren bemyndiges til efter forhandling med justitsministeren at fastsætte nærmere regler om udformningen af de erklæringer, der skal afgives efter bestemmelsens 1. pkt. Baggrunden herfor er, at der ved gennemførelsen af digital tinglysning opstår et praktisk behov for at standardisere erklæringer, der skal afgives i forbindelse med anmeldelse af rettigheder til tinglysning.

Med den foreslåede bestemmelse vil socialministeren kunne fastsætte regler, der muliggør, at erklæringerne udformes digitalt, hvorefter det vil være muligt at aflæse disse maskinelt i tinglysningssystemet.

### *Til § 9*

*(Udstykningsloven)*

Til nr. 1 (§ 19, stk. 2)

Forslaget indebærer, at der ved arealoverførsel eller sammenlægning ikke må dannes en samlet fast ejendom, der omfatter 200 eller flere matrikelnumre. Forbuddet er alene teknisk begrundet. En samlet fast ejendom består ofte af flere matrikelnumre. Det fremgår af noteringen i matriklen, hvilke matrikelnumre der til sammen udgør en samlet fast ejendom. Tinglysningens ejendomsbegreb (*”en bestemt fast ejendom”*) er baseret på ejendomsregistreringen i matriklen og udstykningslovens definition af en samlet fast ejendom, jf. udstykningslovens § 2.

Efter bestemmelsen i udstykningslovens § 30, kan matrikelmyndigheden nægte registrering i matriklen af arealoverførsel og sammenlægning i strid med bl.a. § 19.

## *Til § 10*

Det foreslås i *stk. 1*, at justitsministeren bemyndiges til at fastsætte lovens ikrafttrædelsestidspunkt.

Baggrunden for den foreslåede bestemmelse er, at tinglysning af dokumenter i henhold til de foreslåede bestemmelser i lovudkastet, herunder ved anvendelse af digital signatur, først vil kunne ske, når det digitale tinglysningssystem er fuldt funktionsdygtigt.

Justitsministeren kan således fastsætte en ikrafttrædelsesdato, der muliggør, at ændringsbestemmelserne ikke træder i kraft, inden det teknisk er muligt at modtage digitale tinglysningsmeddelelser.

Det forventes, at loven vil kunne sættes i kraft den ...

Endvidere foreslås i *stk. 2*, at justitsministeren kan bestemme, at loven træder i kraft på forskellige tidspunkter for så vidt angår tingbogen, bilbogen, personbogen og andelsboligbogen.

Baggrunden herfor er, at der ikke forventes en overgang til papirløs tinglysning for alle fire tinglysningsregistres vedkommende på samme tid. Tingbogen vil således være den første af bøgerne, som digitaliseres fuldt ud, hvorefter de øvrige bøger forventes at følge successivt. Ved at give mulighed for forskellige ikrafttrædelsestidspunkter vil overgangen til papirløs tinglysning kunne ske efterhånden, som der bliver mulighed herfor.

Ved det foreslåede *stk. 3* bestemmes, at de ved dette lovudkast foreslåede ændringer af tinglysningsloven og anden lovgivning kun finder anvendelse i sager, der behandles af Tinglysningsretten. Skulle der således opstå en situation, hvor der måtte være behov for, at Tinglysningsretten gradvist overtager tinglysningsagerne vedrørende fast ejendom fra de enkelte byretter samtidig med, at der er behov for at sætte de her foreslåede regler om digital tinglysning i kraft, så vil reglerne kun være gældende ved

Tinglysningsretten. I en sådan situation vil der ikke blive tale om tinglysning af digitale dokumenter ved byretterne. Det gældende regelsæt vil da fortsat finde anvendelse på disse sager. Det er imidlertid ikke hensigten at sætte loven i kraft, før Tinglysningsretten kan overtage tinglysningen for hele landet. Hvis Tinglysningsretten gradvist må overtage tinglysningen fra byretterne, forventes det således, at sagsbehandlingen ved Tinglysningsretten vil foregå på grundlag af fysiske dokumenter og de gældende regler i tinglysningsloven. Det forudses således ikke, at det foreslåede stk. 3 vil få nogen praktisk betydning. Skulle der imidlertid opstå spørgsmål om forskudt indførelse af digital tinglysning, vil det være naturligt, at den foreslåede, rådgivende følgegruppe for digital tinglysning får lejlighed til at udtale sig om spørgsmålet. Der henvises om følgegruppen til afsnit 6.6.8. ovenfor.

#### *Til § 11*

Bestemmelsen vedrører lovens territoriale gyldighed.

#### *Til § 12*

Det foreslås i *stk. 1* at indføre en overgangsbestemmelse, hvorefter papirbaserede pantebreve, der er oprettet forud for lovens ikrafttræden, forbliver gyldige efter lovens ikrafttræden. Rettigheder, som forud for lovens ikrafttræden er sikret efter reglerne i gældsbrevsloven, bevarer endvidere deres beskyttelse. Efter stk. 6 gælder dog en særlig undtagelse hertil vedrørende rettigheder over ejerpantebreve.

Bestemmelsen vedrører kun pantebreve. For skøder og servitutter vil der fra lovens ikrafttræden ske en løbende konvertering af disse til digitale dokumenter i takt med, at de scannes ind i tinglysningssystemet, hvorefter de vil være tilgængelige i ejendommens elektroniske akt. Arbejdet med at indscanne samtlige papirbaserede dokumenter forventes at vare 5–8 år. Indtil arbejdet hermed er afsluttet, vil enhver på begæring, og mod betaling af de herfor fastsatte afgifter, over for Tinglysningsretten kunne få stillet alle papirbaserede dokumenter vedrørende en bestemt fast ejendom digitalt til rådighed.

Det følger af den foreslåede bestemmelse i *stk. 2*, at rettigheder som nævnt i *stk. 1* kan tinglyses efter anmodning af rettighedshaveren, selv om rettigheden forud for lovens ikrafttræden er blevet beskyttet efter reglerne i gældsbrevsloven. Efter den foreslåede bestemmelse i *2. pkt.* skal et papirbaseret pantebrev som nævnt i *stk. 1* konverteres til et digitalt pantebrev i overensstemmelse med reglerne i *stk. 4*. Som det fremgår af den foreslåede bestemmelse i *stk. 14* vil en sådan tinglysning og konvertering kunne ske afgiftsfrit, hvis den foretages inden for 5 år fra lovens ikrafttræden.

Efter den foreslåede bestemmelse i *stk. 3*, vil et papirbaseret pantebrev, der er tinglyst forud for lovens ikrafttræden, ligeledes skulle konverteres til et digitalt pantebrev ved tinglysning af nye rettigheder over eller ændringer i pantebrevet. Det gælder f.eks. i det tilfælde, hvor et pantebrev, der giver pant i fast ejendom, overdrages, idet en sådan overdragelse som følge af forslaget til ophævelse af § 2, jf. lovudkastets § 1, nr. 3, fremover vil skulle tinglyses i medfør af tinglysningslovens § 1, *stk. 1*.

Efter *stk. 4, 1. pkt.*, skal anmelderen som betingelse for, at konvertering kan finde sted, indsende det originale pantebrev til Tinglysningsretten. Bestemmelsen omfatter alle pantebreve bortset fra ikkenegotiable pantebreve udstedt til realkreditinstitutter i henhold til lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv., jf. den foreslåede bestemmelse i *stk. 5*, og ejerpantebreve, jf. den foreslåede bestemmelse i *stk. 8*.

I tilfælde af, at det originale pantebrev er bortkommet, vil anmelderen efter den foreslåede bestemmelse i *2. pkt.* forud for konverteringen skulle anlægge sag til mortifikation efter reglerne i lovebkendtgørelse nr. 639 af 16. september 1986 om mortifikation af værdipapirer. Bliver pantebrevet herefter ved dom erklæret dødt og magtesløst, vil anmelderen i medfør af den foreslåede bestemmelse i lovudkastets § 4, nr. 2 (forslaget til mortifikationslovens § 9, *stk. 2, 3. pkt.*) kunne kræve, at der udstedes et digitalt pantebrev svarende til det mortificerede pantebrev. Pantebrevet vil herefter anses for konverteret, og der vil kunne stiftes rettigheder mv. i overensstemmelse med reglerne herom i tinglysningsloven. Om retsvirkningerne af konvertering henvises der til bemærkningerne til *stk. 11*.

Efter den foreslåede bestemmelse i *stk. 5* vil ikkenegotiable pantebreve udstedt til realkreditinstitutter i henhold til lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv., på tidspunktet for lovens ikrafttræden være at anse for konverterede pantebreve. Konverteringen sker således automatisk, og der er derfor ikke behov for, at det originale pantebrev indsendes i forbindelse med konverteringen til et digitalt pantebrev. Om retsvirkningerne af konvertering henvises der til bemærkningerne til *stk. 11*.

Efter den foreslåede bestemmelse i *stk. 6* forbliver papirbaserede ejerpantebreve gyldige ved lovens ikrafttræden, men rettigheder, der har opnået beskyttelse efter gældslovens bestemmelser mod aftaler og mod retsforfølgning, bevarer kun beskyttelsen i en periode på 5 år fra lovens ikrafttræden. Efter den foreslåede bestemmelse i § 10, *stk. 2*, kan justitsministeren bestemme, at loven træder i kraft på forskellige tidspunkter for så vidt angår tingbogen, bilbogen, andelsboligbogen og personbogen. Fristen regnes først fra det tidspunkt, hvor loven sættes i kraft for den enkelte bog. Det betyder, at f.eks. håndpantrettigheder over et ejerpantebrev, der giver pant i et motor-køretøj, vil skulle tinglyses som underpant inden for 5 år fra det tidspunkt, hvor loven træder i kraft for bilbogen. Efter fristens udløb vil ejerpantebrevene således fortsat være gyldige, men håndpanthavere vil ikke længere være beskyttet mod nye aftaler om pantebrevet eller mod retsforfølgende kreditorer. Hertil kræves tinglysning efter reglerne i lovudkastets § 1, nr. 2 (forslaget til tinglysningslovens § 1 a, *stk. 1*), § 1, nr. 48 (tinglysningslovens § 42 d, *stk. 3*), § 1, nr. 57 (tinglysningslovens § 42 j, *stk. 3*) og § 1, nr. 78 (tinglysningslovens § 47, *stk. 2*).

Rettighedshavere over tinglyste *negotiable ejerpantebreve* i form af håndpanthavere vil forud for lovens ikrafttræden normalt have sikret deres ret ved rådighedsberøvelse i medfør af gældslovens regler, således at den primære håndpanthaver vil have ejerpantebrevet fysisk i sin besiddelse, mens øvrige håndpanthavere vil have sikret deres ret ved at give bindende underretning til den primære håndpanthaver. Efter den foreslåede bestemmelse vil sådanne håndpantrettigheder skulle tinglyses inden udløbet af 5-årsfristen som underpant i medfør af de særlige bestemmelser herom i lovudkastet for at bevare beskyttelsen mod aftaler om ejerpantebrevet, eller mod indbrudspant eller retsforfølgning i ejendommen. Efter udløbet af fristen vil nye underpantha-

vere, der tinglyser deres ret, således kunne eksstingvere håndpanthaveres utinglyste rettigheder.

Indbrudspanthavere eller udlægshavere, der forud for lovens ikrafttræden har opnået beskyttelse inden for et ejerpantebrevs ramme ved at tinglyse sin ret i medfør af tinglysningslovens § 1, stk. 1, samt i medfør af gældslovens § 14 ved at give meddelelse til den primære håndpanthaver, vil ikke skulle foretage sig yderligere for at bevare beskyttelsen af denne ret efter lovens ikrafttræden.

Nye indbrudspanthavere, der efter udløbet af tidsfristen sikrer deres ret i medfør af lovens bestemmelser herom, vil kunne eksstingvere håndpanthavere, der ikke inden udløbet af 5-års fristen har fået tinglyst deres (under)panteret. Det samme vil være tilfældet med udlægshavere, der tinglyser deres ret inden for rammen af et ejerpantebrev, der er placeret sidst i prioritetsordenen i den pantsatte genstand.

Det antages, at rettighedshavere over tinglyste *ikkenegotiable ejerpantebreve* med hjemmel i gældslovens § 31, stk. 4, om gældsbreve af særlig beskaffenhed, hvor skyldneren ikke frigøres ved betaling til andre end ihændehaveren, forud for lovens ikrafttræden vil kunne sikre deres ret ved at foretage rådighedsberøvelse.

Håndpantrettigheder over et ikkenegotiabelt ejerpantebrev, der er sikret forud for lovens ikrafttræden ved rådighedsberøvelse, må derfor som følge af den foreslåede bestemmelse i lovudkastets § 2, nr. 4 (forslaget til gældslovens § 31, stk. 5), hvorefter reglen i § 31, stk. 4, ikke finder anvendelse på tinglyste digitale pantebrev, i overensstemmelse med, hvad der gælder for rettigheder over et negotiabelt ejerpantebrev, tinglyses inden for fristen, for at bevare denne beskyttelse mod nye aftaler, der i god tro indgås om ejerpantebrevet, og mod retsforfølgning.

I *stk. 6, 2. pkt.*, foreslås indsat en bestemmelse, hvori det præciseres, at der til overholdelse af den i 1. pkt. nævnte frist stilles krav om, at rettigheden er anmeldt til tinglysning, og at der er indsendt den fornødne dokumentation efter den foreslåede bestemmelse i stk. 8, inden fristens udløb. Det betyder, at anmeldelsen til tinglysning

skal være registreret, og dokumentationen skal være kommet frem til Tinglysningsretten senest på femårsdagen fra lovens ikrafttræden.

Efter den foreslåede bestemmelse i *stk. 6, 3. pkt.*, skal der i lighed med, hvad der er bestemt i *stk. 2*, for almindelige pantebrev, foretages en konvertering af ejerpantebrevet ved tinglysning af rettigheder som nævnt i *1. pkt.*

Efter den foreslåede bestemmelse i *stk. 7*, vil et papirbaseret ejerpantebrev, der er tinglyst forud for lovens ikrafttræden, ligeledes skulle konverteres til et digitalt ejerpantebrev ved tinglysning af nye rettigheder eller ændringer i pantebrevet. Det gælder f.eks. i et tilfælde, hvor et forud for lovens ikrafttræden tinglyst ejerpantebrev bliver sekundært underpantset efter lovens ikrafttræden i medfør af den foreslåede bestemmelse i lovudkastets § 1, nr. 2 (forslaget til tinglysningslovens § 1 a).

I *stk. 8* er der foreslået indsat en bestemmelse om, at anmelderen ved konverteringen skal indsende det originale papirbaserede ejerpantebrev til Tinglysningsretten. Hvis ejerpantebrevet er bortkommet, skal der, før konverteringen kan finde sted, anlægges en mortifikations sag efter reglerne i mortifikationsloven, jf. hertil *stk. 6* om fristen for indsendelse af dokumentation herfor. Dette gælder dog ikke ejerpantebrev, der falder ind under den foreslåede undtagelsesbestemmelse i *stk. 10*.

Hvis ejerpantebrevet er bortkommet vil anmelderen forud for konverteringen således skulle anlægge sag til mortifikation efter reglerne i lovebekendtgørelse nr. 639 af 16. september 1986 om mortifikation af værdipapirer og indsende dokumentation herfor til Tinglysningsretten. Bliver ejerpantebrevet herefter ved dom erklæret dødt og magtesløst, vil anmelderen i medfør af den foreslåede bestemmelse i lovudkastets § 4, nr. 2 (forslaget til mortifikationslovens § 9, *stk. 2, 3. pkt.*) kunne kræve, at der udstedes et digitalt ejerpantebrev svarende til det mortificerede ejerpantebrev. Ejerpantebrevet vil herefter anses for konverteret, og der vil kunne stiftes rettigheder mv. i overensstemmelse med reglerne herom i tinglysningsloven. Om retsvirkningerne af konvertering henvises der til bemærkningerne til *stk. 11*.



Efter bestemmelsens 2. pkt. påhviler det anmelderen på tidspunktet for konverteringen af et ejerpantebrev at lade oplysninger om eventuelle rettighedshaveres identitet og deres indbyrdes placering i prioritetsordenen i ejerpantebrevet eller inden for ejerpantebrevets ramme registrere i ting-, bil-, andels, eller personbogen afhængig af, hvilket aktiv ejerpantebrevet giver sikkerhed i. Anmelderen må typisk forventes at være en primær håndpanthaver, der på baggrund af kravet om rådighedsberøvelse som sikringsakt i medfør af gældslovens §§ 14, 22 og 31, stk. 4, besidder ejerpantebrevet såvel på egne som på eventuelle andre rettighedshaveres vegne. Det vil således være den primære håndpanthaver, der ligger inde med de nødvendige oplysninger om eventuelle øvrige rettighedshaveres identitet og deres placering i prioritetsordenen i og inden for rammen af ejerpantebrevet. Anmelderen vil derfor i forbindelse med anmeldelse til Tinglysningsretten skulle oplyse om noterede (sekundære) rettigheder i medfør af gældslovens §§ 14, 22 og 31, stk. 4.

Begår anmelderen fejl i forbindelse med denne registrering, vil rettighedshavere mv., der måtte lide tab som følge heraf, kunne rejse et erstatningskrav mod anmelderen i medfør af dansk rets almindelige regler herom. Anmelderen vil alene kunne drages til ansvar for fejlregistrering af de af anmelderen kendte og noterede sekundære rettigheder. Har en sekundær rettighedshaver således forsømt at anmelde sin ret over for anmelderen, vil denne ikke kunne drages til ansvar for tab, som den sekundære rettighedshaver måtte lide, som følge af, at rettigheden ikke registreres i det konverterede digitale ejerpantebrev. Det samme gør sig gældende, hvis der forud for anmeldelsen er sket ændringer i prioritetsstillingen, som anmelderen ikke er gjort bekendt med.

I det omfang en fejl skyldes fejlregistrering begået af Tinglysningsretten, vil der som følge heraf kunne rettes et erstatningskrav i medfør af bestemmelserne i tinglysningslovens §§ 34-35.

Er en sekundært berettiget ikke enig i anmelderens registrering om prioritetsstillingen mv., vil spørgsmålet kunne søges afklaret ved almindeligt søgsmål, herunder ved anvendelse af tinglysningslovens §§ 33 og 36.

Forsømmer en primær håndpanthaver at få konverteret det papirbaserede ejerpantebrev inden for den i loven fastsatte frist, vil panthaveren, udover at miste sin egen beskyttelse mod nye aftaler, indbrudspant og mod retsforfølgning, efter omstændighederne kunne blive erstatningsansvarlig over for øvrige rettighedshavere, der måtte lide tab som følge af den manglende konvertering.

Konverteringen vil også kunne gennemføres på et tidspunkt, hvor ejerpantebrevet ikke aktuelt danner grundlag for belåning. Ejerpantebrevet vil i sådan en situation typisk være tilbagetransporteret til ejeren, der vil kunne foretage en afgiftsfri konvertering i medfør af den foreslåede bestemmelse i stk. 14 ved at indsende det papirbaserede ejerpantebrev til Tinglysningssretten.

Det foreslås i tilknytning hertil at indsætte en bestemmelse i *stk. 9*, hvorefter en rettighedshaver, der har det originale papirbaserede ejerpantebrev i hænde, på begæring af pantsætteren eller af andre rettighedshavere har pligt til at medvirke til konvertering efter *stk. 8*. Baggrunden herfor er, at der i den foreslåede bestemmelse i *stk. 8, 1. pkt.*, stilles krav om, at det originale papirbaserede ejerpantebrev indsendes til Tinglysningssretten forud for konverteringen. Hertil kommer, at der i *stk. 8, 3. pkt.*, stilles forslag om, at anmelderen skal angive, hvorvidt der består andre rettigheder i ejerpantebrevet eller inden for rammen af ejerpantebrevet, samt i givet fald angive rettighedshavernes identitet og rettighedernes indbyrdes placering i prioritetsordenen. Uden den foreslåede bestemmelse vil en primær håndpanthaver, der har ejerpantebrevet i sin besiddelse således inden for 5-årsfristen kunne hindre en konvertering og dermed hindre, at ejeren af den pantsatte genstand kan stifte yderligere rettigheder i ejerpantebrevet.

Bestemmelsen pålægger en primær håndpanthaver, der ikke selv ønsker at foretage konverteringen, at medvirke til denne, herunder ved at udlevere ejerpantebrevet og oplysninger om eventuelle yderligere rettighedshavere til den sekundære rettighedshaver, der herefter vil kunne foretage den nødvendige konvertering af det papirbaserede ejerpantebrev forud for tinglysning af sin underpanteret.

Forsømmer en primær håndpanthaver sin pligt til at medvirke, vil der efter omstændighederne kunne ifaldes erstatningsansvar over for øvrige rettighedshavere, der måtte lide tab som følge af den manglende medvirken.

I bestemmelsens *stk. 10* foreslås indsat en bestemmelse, hvorefter der ved konvertering af et ejerpantebrev med sikkerhed i fast ejendom, hvor hovedstolen maksimalt udgør 45.000 kr., ikke kræves indsendelse af det originale pantebrev, hvis anmelderen er identisk med den, der ifølge tingbogen har fået tinglyst en meddelellespåtegning vedrørende det pågældende ejerpantebrev.

Reglen tager særligt sigte på ejerpantebreve, der ligger til sikkerhed for ejerforeningers krav på betaling af bidrag mv. mod et medlem af foreningen. Sådanne ejerpantebreve vil ofte være tinglyst og derefter håndpantset til ejerforeningen mange år tilbage, hvorved de originale pantebreve vil kunne være vanskelige at fremskaffe. Hertil kommer, at det vil kunne være vanskeligt at fremskaffe alle håndpantsetningserklæringer fra de enkelte medlemmer af foreningen.

Da ejerpantebrevene må antages permanent at ligge til sikkerhed for foreningens krav mod de til enhver tid værende medlemmer af foreningen, og derudover typisk ikke vil være pantsat til sekundære rettighedshavere, må der således være en formodning for, at ejerforeningen er den eneste rettighedshaver over ejerpantebrevet. Ejerforeninger vil derfor på begæring kunne konvertere ejerpantebreve efter den foreslåede bestemmelse uden at indsende disse til Tinglysningssretten, forudsat at ejerforeningen har fået lyst en meddelellespåtegning på ejendommen.

Efter den foreslåede bestemmelse i *stk. 11* vil det papirbaserede pantebrev efter konverteringen til et digitalt pantebrev miste sine retsvirkninger. Med kravet om indsendelse eller mortifikation af de originale papirbaserede ejerpantebreve – bortset fra de i *stk. 5* og *10* nævnte pantebreve – som betingelse for konvertering, vil der i øvrigt ikke kunne opstå misbrug i form af sideløbende anvendelse af det papirbaserede og det digitale pantebrev. For de i *stk. 5* og *10* nævnte pantebreve vil der, som følge af de særlige forhold og regler disse er underlagt, ikke være behov for, at de indsendes til Tinglysningssretten i forbindelse med en konvertering.

For alle pantebrevs vedkommende gælder det, at de summariske oplysninger, der i dag fremgår af den elektroniske tingbog, umiddelbart ved lovens ikrafttræden vil blive overført til den digitale tingbog i tinglysningsmotoren. Ved konvertering af et pantebrev i fast ejendom vil disse oplysninger blive suppleret med en bemærkning om, at det pågældende pantebrev nu er digitalt. De papirbaserede akter, herunder eksempelvis en gældsbrevsaftale der indeholder vilkårene for pantsætningen, vil først blive tilgængelige i den digitale tingbog i takt med, at de scannes ind, hvorefter de vil være tilgængelige i ejendommens digitale akt. Det samme gælder ved konvertering af pantebreve, der giver pant i motorkøretøjer, andele i andelsboligforeninger og løsøre. De digitale dokumenter vil herefter være tilgængelige i den pantsatte genstands elektroniske akt i henholdsvis bil- eller andelsboligbogen eller i de i § 43 b, stk. 1, angivne personers elektroniske akt i personbogen.

Arbejdet med at indscanne samtlige papirbaserede dokumenter forventes at vare 5–8 år. Indtil arbejdet hermed er afsluttet, vil enhver på begæring, og mod betaling af de herfor fastsatte afgifter, over for Tinglysningsretten kunne få stillet papirbaserede dokumenter vedrørende en bestemt fast ejendom digitalt til rådighed.

Opstår det efter konverteringen tvist om et gældsforhold, der er sikret ved et pantebrev, hvorved der konstateres uoverensstemmelse mellem oplysningerne i den elektroniske akt i tingbogen og de papirbaserede originaldokumenter, er det i sidste ende domstolene, der ud fra princippet om den fri bevisbedømmelse afgør, hvilke oplysninger der kan lægges til grund ved afgørelsen af den konkrete tvist.

Konverteringen har ingen retsvirkning i relation til utinglyste dokumenter, der er udstedt i tilknytning til eller som supplement til det tinglyste pantebrev.

I bestemmelsens *stk. 12* foreslås indsat en overgangsbestemmelse, hvorefter den foreslåede bestemmelse i lovudkastets § 1, nr. 21 (forslaget til tinglysningslovens § 15, stk. 6, 2. pkt.) ikke gælder ved anmeldelse af dokumenter, der giver panteret inden for rammen af et papirbaseret ejerpantebrev.

Baggrunden herfor er, at det ikke vil være muligt for eksempelvis en indbrudsphanthaver, der anmelder sin ret til tinglysning at angive foranstående hæftelser i ejerpantebrevet eller inden for rammen af dette, så længe det papirbaserede ejerpantebrev ikke er konverteret til et digitalt ejerpantebrev. De nødvendige oplysninger herom vil således endnu ikke fremgå af ting-, bil-, andels- eller personbogen.

I overgangsbestemmelsens *stk. 13* foreslås indsat en bemyndigelsesbestemmelse til justitsministeren, der bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om krav til anmeldelsen i forbindelse med konvertering af papirbaserede pantebrev til digitale pantebrev i medfør af de foreslåede bestemmelser herom.

Endelig foreslås der indsat en bestemmelse i *stk. 14*, hvorefter en konvertering efter *stk. 2, 1. pkt.*, og *stk. 6, 1. pkt.*, kan gennemføres afgiftsfrit inden for en frist på 5 år. Reglen foreslås indført, dels som et incitament for rettighedshavere som nævnt i *stk. 1* til at få konverteret almindelige pantebrev, dels i tilknytning til det foreslåede lovbestemte krav om konvertering af ejerpantebrev. Som forudsætning for den afgiftsfri konvertering må det kræves, at der er tale om en ren konvertering. Der vil eksempelvis ikke i forbindelse med konverteringen kunne foretages ændringer i det eksisterende pantebrev.

### *Til § 13*

Det foreslås, at personnumre på ejere, debitorer, kreditorer og andre, hvis navne fremgår af tingbogen, overføres fra f.eks. Det Centrale Personregister til tingbogen.

Den foreslåede bestemmelse indebærer *for det første*, at Tinglysningensretten ved samkøring af registre får mulighed for at knytte personnummer til identifikationen af personer vedrørende allerede tinglyste rettigheder i tingbogen. Efter gældende ret skal dokumenter, der anmeldes til tinglysning i tingbogen ikke indeholde oplysning om personnumre, og tingbogen indeholder derfor i dag ingen personnumre.

Baggrunden for den foreslåede bestemmelse er, at personnummeret vil skulle anvendes af Tinglysningensretten i forbindelse med den maskinelle prøvelse af, om den, der

ved et anmeldt dokument disponerer over en ret over fast ejendom, er berettiget til at disponere. Den digitale signatur, der skal påføres ethvert dokument, der anmeldes til tinglysning, identificerer signaturindehaveren ved hjælp af den pågældendes personnummer. For at kunne sammenkæde den, der har signeret dokumentet, og den, der er berettiget til at disponere, er det nødvendigt at tingbogen indeholder oplysninger om personnumre på samtlige rettighedshavere. Personnummeret muliggør således den (maskinelle) tinglysningsmæssige prøvelse af dokumenter, der er anmeldt til tinglysning.

Bestemmelsen indebærer *for det andet*, at der i medfør af § 29, stk. 2, i lov om behandling af personoplysninger ikke skal gives underretning til de pågældende i forbindelse med overførslen af personnumre til tingbogen. Det må endvidere antages, at underretning formentlig også kunne undlades i medfør af bestemmelsen i § 29, stk. 3, idet det vil kunne være uforholdsmæssigt vanskeligt at underrette de pågældende.

Den foreslåede bestemmelse er alene relevant for dokumenter, der er tinglyst efter den nuværende tinglysningsordning, idet det efter den foreslåede bestemmelse i § 1, nr. 8 (tinglysningslovens § 9, stk. 1), er et krav, at digitale dokumenter, der anmeldes til tinglysning, skal være forsynet med personnummer på parterne.

#### *Til § 14*

Det foreslås i *stk. 1*, at genparter af dokumenter, der er tinglyst inden ikrafttræden af denne lov, kan tilintetgøres, når disse er gjort tilgængelige i den elektroniske akt.

I forbindelse med overgangen til papirløs tinglysning scannes den eksisterende akt, der indeholder genparter af alle aktuelle tinglyste dokumenter på en ejendom. Papi-rakten bliver herved tilgængelig i elektronisk form. Der henvises herved til lovudkastets § 1, nr. 31 (tinglysningslovens § 18).

Bestemmelsen foreslås indført med henblik på, at Tinglysningsretten kan tilintetgøre de meget betydelige mængder af papir, som findes i den eksisterende papirakt og som overflødiggøres i forbindelse med, at den elektroniske akt bliver etableret.

Det foreslåede *stk. 2* indebærer, at genparter af løsøre pantebreve, der er tinglyst før den 1. april 1994 kan tilintetgøres. Med virkning fra den 1. april 1994, hvor reglerne om den centrale personbog ved retten i Århus trådte i kraft, har der ikke været krav om medsendelse af genparter af tinglyste løsøre pantebreve.

Genparter af løsøre pantebreve, der er tinglyst før 1. april 1994, opbevares fortsat i de retskredse, hvor de efter de dagældende regler blev tinglyst.

Da de løsøre pantebreve, der er oprettet før 1. april 1994, og som stadig er gældende, alle på grund af forældelsesreglen i tinglysningslovens § 47, stk. 3, jf. § 42 g, stk. 2, har passeret personbogen ved retten i Århus, udviser de lokalt placerede genparter ikke længere et retvisende billede, og der er derfor ikke længere behov for at opbevare disse.





### *Særudtalelse fra Advokatrådets repræsentant*

Henrik Høpner kan tilslutte sig, at den primære indgang til den papirløse tinglysning bør baseres på brug af den berettigedes egen digitale signatur.

Henrik Høpner oplyser, at Advokatrådet i den anledning vil opfordre medlemmerne af Advokatsamfundet til at arbejde for, at de relevante parter anskaffer sig en digital signatur, der kan bruges ved tinglysningen af de nødvendige dokumenter.

Af de grunde, der er anført i betænkningen, kan dette medlem også tilslutte sig, at der etableres en alternativ indgang til den papirløse tinglysning, således at personer uden digital signatur kan give andre adgang til at anmelde dokumenter til tinglysning på den pågældendes vegne.

Henrik Høpner har under forhandlingerne i Tinglysningsudvalget lagt afgørende vægt på, at en sådan alternativ indgang skal:

- sikre, at hensynet til tingbogens troværdighed ikke lider skade,
- være et praktisk alternativ til den primære indgang til den papirløse tinglysning,
- opfylde markedets behov,
- være ens for alle markedets professionelle aktører,
- være et væsentligt teknologisk fremskridt,
- være billig, og
- sikre besparelser inden for domstolene.

Henrik Høpner finder, at fuldmagtsordningen, som er beskrevet ovenfor i pkt. 6.5.2.2 og i lovudkastets § 1, nr. 83, (tinglysningslovens kapitel 7 a), opfylder disse krav, og dette medlem vil foretrække, at denne ordning gøres til en alternativ indgang til papirløs tinglysning.

Dette medlem finder således ikke, at der er behov for yderligere alternative indgange til papirløs tinglysning.

Medlemmet finder det navnlig betænkeligt at indføre den af flertallet foreslåede begrænsede anmelderordning (pkt. 6.5.2.3.1), idet denne ordning – på grund af den finansielle sektors interesse i ordningen – reelt hindrer udbredelsen af en papirløs tinglysningsordning, som baserer sig på den berettigedes egen digitale signatur.

Indførelse af en ordning, som i hovedsagen kun vil kunne anvendes af realkredit- og pengeinstitutter, indebærer desuden risiko for nogle uhensigtsmæssige indvirkninger på konkurrence med en forhøjelse af omkostningerne ved bolighandler til følge.

Det forhold, at der anbefales lovovervågning, således at der efter en årrække skal foretages en vurdering af, om der fortsat er behov for at opretholde de alternative indgange til papirløs tinglysning, giver ikke dette medlem anledning til at kunne bortse fra de anførte betænkeligheder.

Hvis der skal indføres endnu en alternativ indgang til papirløs tinglysning, vil Henrik Høpner foretrække, at dette sker ved at indføre den generelle anmelderordning, som er beskrevet ovenfor under pkt. 6.5.2.3.8, idet en sådan ordning efter dette medlems opfattelse er mindre skadelig for konkurrencen mellem ejendomsmarkedets professionelle aktører.

Det er dog en forudsætning for, at dette medlem kan støtte indførelsen af en sådan ordning, at det erstatningsansvar, som påhviler anmeldere, der er advokater, kan afdækkes gennem tegning af ansvarsforsikring og garantistillelse på vilkår, der ikke væsentligt afviger fra de minimumsordninger, som blev vedtaget af Advokatsamfundets generalforsamling i juni 2005 og som forventes at træde i kraft den 1. januar 2007. I modsat fald vil præmiernes størrelse blive prohibitiv for et stort antal af Advokatsamfundets medlemmer.

### *Særudtalelse fra Dansk Ejendomsmæglerforenings repræsentant*

Michael Andersen finder, at en anmelderordning, der er begrænset til alene panteretigheder, og en fuldmagtsordning, der forudsætter, at der er indhentet en fuldmagt, som skal være indsendt til og registreret af Tinglysningssretten, ikke fuldt ud vil kunne dække det praktiske behov for tinglysning af navnlig skøder i en ejendomshandel, i de situationer, hvor der ikke foreligger en digital signatur. Dette medlem finder endvidere, at et i øvrigt digitalt tinglysningssystem principielt ikke bør baseres på papirgange, hvis dette kan undgås. De mulige betænkeligheder ved en særordning for tinglysning af skøder, som ikke baseres på en fuldmagt skal afvejes mod de ulemper en fuldmagtsordning indeholder for såvel Tinglysningssretten, som borgerne og de professionelle, der i praksis varetager den væsentligste del af tinglysningerne i forbindelse med en ejendomshandel.

En tinglysning, der er baseret på en papirgang vil alt andet lige bevirke en mere besværlig sagsbehandling i en ejendomshandel hos såvel Tinglysningssretten som hos de professionelle, der varetager anmeldelser til tinglysning. Indhentelse og indsendelse af fuldmagter medfører dels forsinkelse af den endelige tinglysning i visse situationer, dels at der i større omfang end ved en ren digital løsning vil opstå fejl i sagsbehandlingen hos såvel Tinglysningssretten som hos anmelderne. Endvidere vil ejendomsberigtigelsen blive mere besværlig for de involverede handelsparter.

Michael Andersen bemærker endvidere, at det naturligvis ofte vil være muligt at indhente en fuldmagt fra sælgeren allerede, når ejendommen udbydes til salg, og at en registrering af denne fuldmagt derfor som regel ikke vil indebære en forsinkelse af handlen. Medlemmet påpeger imidlertid, at sælgeren i en typisk handel i forvejen skal forholde sig til og underskrive en formidlingsaftale, en købsaftale, et dokument om betaling af halv præmie på ejerskifteforsikring (alternativt en erklæring om fravalg af Huseftersynsordningen) samt et dokument med oplysninger fra ejendomsformidleren til parterne. Dette opleves i forvejen som meget besværligt og bureaukratisk

og – for mange af de sælgere, der må forventes ikke at kunne anvende en digital signatur – tillige uoverskueligt.

I forbindelse med en ejendomshandel vil det endvidere ofte være nødvendigt, at andre end sælger skal afgive erklæringer i skødet eller i et dokument, der skal medsendes skødet. F.eks. skal et selskab ved køb af et sommerhus afgive en såkaldt ”sommerhuserklæring” og visse udlændinge og udenlandske selskaber skal afgive en erhvervelseserklæring. Fuldmagt fra disse købere kan i sagens natur ikke indhentes før køberen er fundet. I forbindelse med salg af ideelle anparter skal det endvidere ofte dokumenteres over for Tinglysningsretten, at en medejer ikke har ønsket at udnytte en forkøbsret. Denne erklæring kan først indhentes efter, at medejeren har fået forelagt et konkret købstilbud fra en interesseret køber. Tilsvarende gør sig gældende i andre situationer. Med de foreslåede ordninger kan skødet således ikke tinglyses endeligt, før køberen, medejeren eller evt. andre har underskrevet en fuldmagt til anmelderen og denne er registreret af Tinglysningsretten. Både frigivelse af købesummen til sælger og udbetaling af lån kan først ske, når skødet er tinglyst endeligt.

Et system baseret på en underskrevet papirfuldmagt vil således ikke understøtte regeringens mål om bedre og billigere ejendomshandel, men tværtimod have den modsatte effekt. Michael Andersen finder derfor, at de foreslåede ordninger bør suppleres af yderligere en ordning, der udelukkende er baseret på digital sagsbehandling.

Michael Andersen finder således, at det burde vurderes nærmere om ikke sikkerheden ville være tilstrækkeligt høj, hvis et skødedokument er påført to digitale signaturer fra personer, der er autoriserede som anmeldere. De to anmeldere skal f.eks. erklære, at de hver især har påset, at den anmeldte disposition er i overensstemmelse disponents vilje som denne fremgår af et af disponenten underskrevet originalt dokument, og at de har påset, at originaldokumentet er påført vitterlighedspåtegninger i overensstemmelse med kravene i tinglysningslovens § 10, stk. 2. Kræves der tiltrædelse af handlen fra f.eks. en medejer eller andre tiltrædelser, skal erklæringen tillige indeholde en angivelse af, at anmelderne har påset, at disse forhold er opfyldt.