

Indholdsfortegnelse

Forord	5
1 Introduktion til tinglysning	21
2 Digital Tinglysning – lovgrundlag og forarbejder	23
2.1 Nyt lovgrundlag.....	24
2.1.1 Tinglysningsretten	27
3 Digital Tinglysning i Danmark	28
3.1 Idriftsættelse og udvikling af den digitale tingbog	29
4 Hvilke komponenter indeholder den digitale tingbog?	31
4.1 Internetadgang til den digitale tingbog	32
4.2 Integration til andre datasystemer	33
4.3 Tingbogens aflevering af data til andre myndigheder	35
5 Gennemgang af udvalgte funktioner i den digitale tingbog	37
6 Opslag af oplysninger i de digitale tingbøger	39
6.1 Login – Hvornår skal man være logget på?.....	40
7 Opslag i tingbogen for fast ejendom	41
7.1 Summarisk opslag.....	41
7.2 Udvidet opslag.....	42
7.3 De forskellige typer af forespørgsler.....	43
7.3.1 Tingbogsoplysninger om fast ejendom.....	43
7.3.2 Søgning via ejendommens adresse	44
7.3.3 Søgning via ejendommens landsejerlav og matrikelnummer.....	44
7.3.3.1 Ejendommen består af flere landsejerlavsnavne med tilhørende matrikelnumre?	44
7.3.3.2 Angivelse af ejendomstype.....	45
7.4 Umatrikulerede arealer.....	45
7.5 Oplysningstyper om fast ejendom	47

7.5.1	Uofficielt opslag eller officiel tingbogsattest	48
7.6	Visning af opslag	48
7.6.1	Tingbogen viser alene aktuelle oplysninger	51
7.6.2	Hvad kan man ikke se i et tingbogsopslag?	51
7.6.3	Hvad må oplysninger fra tingbogen bruges til?	51
7.7	Forespørgsel i bilagsbanken	52
7.8	Visning af opslag på virksomhed	54
7.9	Opslag i indskannet akt, efter dokument tinglyst før overgangen til digital tinglysning	55
7.9.1	Hvordan finder jeg et filnavn?	56
7.9.2	Filnavn for ejendommens akt	56
7.9.3	Hvordan kan man finde et dokument, der ikke er i den indskannede akt?	57
7.9.3.1	Hvornår er servituten tinglyst?	58
7.9.3.2	Er der angivet tillægstekst i tingbogen ud for dokumentet?	58
7.9.3.3	Er servituten tinglyst på andre ejendomme?	59
7.9.3.4	Er der tale om en »serieservitut«?	59
7.9.3.5	Hvor kommer ejendommen fra?	59
7.9.3.6	Kan det originale dokument lokaliseres?	60
7.10	Visning af digitalt tinglyste dokumenter	60
7.10.1	Hvordan kan man se digitalt tinglyste påtegninger?	61
8	Digital tinglysning af endeligt skøde	62
8.1	Hvad skal et digitalt dokument indeholde?	63
8.2	Hjælpefunktioner	65
8.2.1	Gennemgående taster og genvejstaster	65
8.2.3	Advarselsikoner og hjælpepetekster	66
8.3	Anmelderinformation	66
8.3.1	Anden anmelder	68
8.3.2	Kladder	68
8.4	Find objekt – ejendom	68
8.4.1	Vælg ejendomme enkeltvist	70
8.4.1.1	Flere ejendomme i samme skøde	70
8.4.1.2	Opdatering inden skøde på flere ejendomme oprettes	71
8.4.1.3	Krav om flere skøder af tekniske grunde eller for at opfylde indberetningspligt	72
8.5	Vælg dokumenttype	72
8.6	Hvilken type handel foreligger?	77
8.6.1	Enfamiliebolig eller fritidsbolig – sædvanlige vilkår eller familieoverdragelse	78

8.6.1.1	Enfamiliehus eller ejerlejlighed til almindelig beboelse handlet på sædvanlige markedsvilkår.	79
8.6.1.2	Fritidsbolig handlet på sædvanlige markedsvilkår.	79
8.6.1.3	Enfamiliehus eller ejerlejlighed til almindelig beboelse og familieoverdragelse på særlige vilkår.	79
8.6.2	Andre ejendomme eller overdragelsestyper	79
8.6.2.1	Delareal – det er kun en del af ejendommens areal, der overdrages	80
8.6.2.2	Købsummen vedrører flere ejendomme . . .	81
8.6.3	Handelstype.	82
8.6.3.1	Definitioner for handelstyper	82
8.6.4	Ejendommens anvendelse	84
8.6.4.1	Ejendomskategori	85
8.7	Oplysning om bygningsforhold	86
8.8	Oplysninger om handelens parter	86
8.8.1	Oplysninger om sælgere/overdragere	87
8.8.1.1	Oplysning om sælgers CPR/CVR	87
8.8.2	Sælger fremgår ikke af tingbogen.	87
8.8.3	Enkeltmandsvirksomheder	88
8.8.4	Interessentskaber	89
8.8.5	Almen boligorganisation eller afdeling som sælger.	91
8.8.6	Sælger har ikke et dansk CPR/CVR.	92
8.8.7	Sælgers ejerandel af ejendommen	93
8.8.7.1	Angivelse af sælgerandel.	93
8.8.7.2	Salg af delareal/er.	94
8.8.8	Oplysninger om køber	94
8.8.8.1	Køber har dansk CPR/CVR, men bor i udlandet?	95
8.8.8.2	Køber har ikke og kan ikke få CPR/CVR.	95
8.8.9	Afdeling af almen boligorganisation som køber	96
8.8.10	Angivelse af købernes ejerandele	96
8.9	Handelens økonomiske vilkår m.v.	98
8.9.1	Overtagelsesdato.	100
8.9.2	Dato for eventuel købsaftale	101
8.9.3	Købsummen	101
8.9.3.1	Arv og gave.	102
8.9.3.2	Overtagne restancer af skatter og afgifter eller andre ydelser	103
8.9.3.3	Servitutter	103

	8.9.3.4	Beløb til anlægsbidrag til vejanlæg m.v.	103
	8.9.3.5	Købesum i udenlandsk valuta	104
	8.9.3.6	Poster, der hører til uden for købesummen.	104
8.10		Angivelse af specifikation (fri tekst)	107
	8.10.1	Tilføj fritekst	107
	8.10.2	Oprettelse af egne standardtekster	108
	8.10.3	Oprettelse af tekstfraser	108
	8.10.4	Anvendelse af egne fraser	108
8.11		Tinglyste hæftelser og angivelse af respekt heraf	109
	8.11.1	Tingbogen kan alene håndtere »rene« respektangivelser	109
	8.11.2	Fælles prioritetsrækkefølge for alle tinglyste rettigheder	110
	8.11.3	Visning af dokumentet.	110
	8.11.4	Hvordan håndteres et ejerpantebrev, der indgår i handelen?	110
	8.11.5	Hvordan håndteres et afgiftspantebrev?	111
8.12		Tinglyste servitutter og angivelse af respekt heraf	112
8.13		Skødetekst	113
8.14		Øvrige oplysninger	114
	8.14.1	Indbyrdes afhængige anmeldelser	116
	8.14.2	Notering af særeje.	116
8.15		At oploade bilag i anmeldelsen	117
8.16		Erklæringskatalog for ejerskifte	119
8.17		Beregning af tinglysningsafgift	121
8.18		Angivelse af roller	122
8.19		Underskriftsmåder	124
	8.19.1	Underskriftsmappe valgt.	125
	8.19.2	Fuldmagt valgt	126
	8.19.3	Underskrift ikke nødvendig	127
	8.19.4	Udløbsdato for dokumenter i underskriftsmappen og underskriftskvittering	128
	8.19.5	Underskrifter på anmeldelsen kan fortrydes	128
8.20		Prøvetinglysning	129
8.21		En part vil ikke signere eller har tilbagekaldt sin fuldmagt.	130
8.22		Afsendelse til underskriftsmappen.	131
9		Særlige erhvervelsessituationer	132
	9.1	Tinglysning på delareal/er (delareal- og udstykningsskøder).	132
	9.1.1	Delarealer fra ejendomme, opdelt i ejerlejligheder	134
	9.2	Ejendomme med andel i fælleslod/der eller fællesareal/er	135
	9.3	Betinget handel	136

9.4	Ejendomsnoteringer	137
9.4.1	Landbrugsejendomme	137
9.4.1.1	Erklæring om erhvervelse af delareal på landbrugsejendom	139
9.4.1.2	Erklæring om midlertidig ejendomsret	140
9.5	Ejendoms kategorier	141
9.5.1	Erhvervsejendomme	141
9.5.2	Udlejningsejendomme	142
9.5.2.1	Særlige erhververe af udlejningsejendom	143
9.5.3	Flerfamilieejendom – lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber	143
9.5.4	Ejendoms kategori »Landbrug, Gartneri eller Skovejendom«	145
9.5.5	Ejendoms kategori »Ubebygget ejendom«	145
9.5.6	Køber har bopæl/domicil i udlandet eller er indrejst i Danmark indenfor de seneste 5 år	146
9.6	Køber er en virksomhed, organisation, forening eller lignende	148
9.6.1	Erklæring i henhold til lov om sommerhuse og campering	149
10	Skifteretsattest	150
10.1	Forenklet tinglysning af skifteretsattest	151
10.2	Tinglysning af anmeldelsestypen »Skifteretsattest«	154
10.2.1	Skifteret, sagsnummer og overtagelsesdato	156
10.2.2	Skifteform	156
10.2.3	Fremtidig ejer af afdødes ejendom	156
10.2.4	Boet efter (tinglyste ejere)	156
10.2.5	Flere (men ikke alle) arvinger i boet skal være ejere	157
10.2.5.1	Arveudlægsskøder	157
10.2.6	Dødsboet som ny ejer	158
10.2.7	Oplysninger om afdøde	158
10.2.8	Oplysninger om ny ejer	158
10.2.9	Oplysninger om nye ejers ejerandel m.v.	159
10.2.10	Notering af særeje ved tinglysning af skifteretsattest	160
10.2.11	Angivelse af roller og underskrift af skifteretsattest	160
10.3	Skifte af fællesbo	162
10.4	Efterlevende ægtefælle som ny ejer	162
10.5	Udenlandsk skifteretsattest	163
10.6	Dødsboets videreoverdragelse af ejendommen	163
10.7	Notering af bobestyrerbehandling	164

10.7.1	Ændring af skifteform fra bobestyrerbehandling eller videreoverdragelse fra bobestyrer	165
11	Virksomhedsomstruktureringer	167
11.1	Notering af fusion eller navneændring samt konfusion	167
11.2	Spaltning (fission)	172
11.3	Tilførsel af aktiver	173
11.4	Omdannelse i øvrigt	173
12	Tinglysning for ejerforeninger	175
12.1	Hvad påser Tinglysningsretten ved tinglysning af en vedtægtsændring?	177
12.1.1	Kan vedtægten/ændringen overhovedet tinglyses?	177
12.1.2	Er ændringen vedtaget med det nødvendige antal stemmer?	178
12.2	Fremgangsmåden for tinglysning af vedtægt	182
12.2.1	Tinglysning af vedtægtsændring	187
12.3	Kan der kræves stedfæstelse af bestemmelser i en vedtægt?	189
12.4	Kræves der godkendelse i henhold til planlovens § 42?	190
12.5	Foreligger der tilstrækkelig dokumentation for vedtagelsen eller skal der være signatur/fuldmagt fra ejerne?	193
12.5.1	Kræves der samtykke fra påtaleberettigede?	194
12.6	Tinglysning af pant for ejerforeningen	195
12.6.1	Tinglysning af vedtægterne som sikkerhed	196
12.6.2	Tinglysning af ejerpantebrev/skadesløsbrev til sikkerhed	199
13	Lejekontrakter	201
14	Bygning på lejet/fremmed grund	205
14.1	Oprettelse af bygningsblad	205
14.2	Nedlæggelse af bygning på lejet grund	208
15	Stedfæstelse af servitutter, lejekontrakter og bygning på lejet grund	209
15.1	Stedfæstelse af servitutter	210
15.1.1	Stedfæstelse af eksisterende servitutter ved udstykning og øvrige matrikulære ændringer	213
15.2	Stedfæstelse af bygning på lejet grund	213
15.3	Hvordan kan jeg se en stedfæstelse?	214

16 Tinglysning af kreditorbeskyttelse	215
16.1 Hvilke erstatningsposter er omfattet af beskyttelsen?	215
16.2 Kreditorbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom	217
16.2.1 Tinglysning af kreditorbeskyttelse	217
16.2.2 Tinglysning af servitut om kreditorbeskyttelse	218
16.3 Tinglysningsrettens prøvelse	222
16.4 Pantsætning af ejendommen	222
16.5 Hvor omfattende er en kreditorbeskyttelse i medfør af retsplejelovens § 513, stk. 1?	224
16.5.1 Kan der foretages udlæg i en værdistigning og i den gradvis stigende friværdi?	225
17 Anmodninger om tvangsauktion og tinglysning af auktionsskøde	227
17.1 Udstedelse af auktionsskøde	229
17.1.1 Anmodning om annullation af auktionsskøde	232
17.1.2 Tinglysning af auktionsskøde	232
17.2 Udslettelse af udækket pant	234
17.2.1 Anmodning om udslettelse af udækkede hæftelser ved tinglysning af auktionsskøde	236
17.2.2 Genanvendelse af ejerpantebreve	237
18 Tinglysning af stævning og anmodning om berigtigelse	239
19 Særlige problemstillinger ved udlæg	242
19.1 Dokumentationskrav ved udlæg i medfør af pantebrev	242
19.2 Udlæg i bygning på lejet grund	243
19.3 Udlæg i andelsboliger	244
19.4 Udlæg i ejendomme, hvor adkomsten er utinglyst	245
19.5 Udlæg i ejendom, tilhørende anden ejer end debitor	247
19.6 Udlæg på grundlag af udækket digital pant efter tvangsauktion	249
19.7 Udlæg som indbrudspant	250
20 Udslettelse i medfør af tinglysningslovens § 20 eller genindførsel af rettighed	252
20.1 Generelt om sletning efter TL § 20	252
20.1.1 Sletning af pant	252
20.1.1.1 Ejerpantebreve	252
20.1.1.2 Pantebreve	254
20.1.1.3 Udlæg	256
20.1.1.4 Opsummering vedr. sletning af pant	258

20.1.2	Sletning af servitutter	259
20.1.2.1	Forkøbsrettighed	260
20.1.2.2	Lejekontrakter	262
20.1.2.3	Sletning efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 20, eller § 18	263
20.1.2.4	Opsummering vedr. sletning af servitutter	264
20.2	Genindførelse af rettighed i tingbogen	265
20.3	Fremgangsmåden for udslettelse	267
21	Aflysning af servitutter og pant	270
21.1	Aflysning af alle typer af pant, herunder underpant	272
22	Matrikulære ændringer	276
22.1	Tinglysningsløjfen	277
22.2	Ejerforhold	277
22.2.1	De enkelte ændringstyper	277
22.2.2	Erklæring efter TB § 42	278
22.2.2.1	Ejererklæring – TB § 42, nr. 1	279
22.2.2.2	Forevisning af ekspropriationsfortegnelse – TB § 42, nr. 2	282
22.2.2.3	Arealoverførelse til offentlig vej eller jernbane – TB § 42, nr. 3	283
22.2.2.4	Arealoverførelse fra jernbane – TB § 42, nr. 4	283
22.3	Pantforhold	284
22.3.1	De enkelte ændringstyper	284
22.3.1.1	Erklæring efter TB § 43	284
22.3.1.2	Nettoprincippet	286
22.3.1.3	Uskadelighedserklæring og ejerlejlighedsejendomme	287
22.3.1.4	Notering af uskadelighedserklæring og 5 års karenperiode	287
22.4	Servitutforhold	288
22.4.1	De enkelte ændringstyper	289
22.5	Rettigheder, der hindrer en matrikulær ændring	289
22.5.1	Ejerforhold	290
22.5.2	Pantforhold	291
22.5.3	Servitutforhold	291
22.6	Udenom tinglysningsløjfen (næsten)	291
23	Tilbagekaldelse af anmeldelser	293

24 Kære af Tinglysningsrettens afgørelser	295
25 Tinglysningsafgifter	300
25.1 Storkundeordningen	301
25.2 Tinglysningsafgift ved ejerskifte af fast ejendom	303
25.2.1 Erklæringer ved ejerskifter	305
25.2.2 Dødsbo, videreoverdragelse af ejendom	305
25.2.3 Efterlevende ægtefælle som erhverver af ejendommen	307
25.2.4 Overdragelse mellem ægtefæller	307
25.2.5 Ejendommen har ingen fastsat ejendomsværdi	308
25.2.6 Virksomhedsomstruktureringer	310
25.2.7 Gaveoverdragelse til folkekirke m.v.	311
25.2.8 Afgiftsfritagelse i øvrigt ved ejerskifte	312
25.3 Afgørelse om beregning af tinglysningsafgift og spørgsmål om tinglysningsafgift	312
25.4 Tilbagebetaling af afgift	313
26 Fuldmagtsordningen	314
26.1 Fuldmagtstyper	315
26.1.1 Forudgående fuldmagter	315
26.1.1.1 Forudgående fuldmagter – på tinglysning.dk	316
26.1.1.2 Forudgående fuldmagter – oprettet manuelt – som tekstdokumenter	317
26.2 Efterfølgende fuldmagter	318
26.2.1 Indhold og form for en efterfølgende fuldmagt	319
26.2.2 Registrering af fuldmagter	322
26.3 Generalfuldmagter	323
26.4 Implicitte fuldmagter	324
26.5 Fuldmagter fra dødsboer, bobestyrer eller kurator	325
26.6 Dokumentationskrav for tegningsrettigheder	327
26.6.1 Danske selskaber	327
26.6.2 Selskaber under stiftelse	329
26.6.3 Selskaber under tvangsopløsning	330
26.6.4 Selvkontrahering	331
26.6.5 Foreninger og andre sammenslutninger	333
26.6.6 Udenlandske selskaber	335
26.7 Fuldmagtsblanketterne	335
26.8 Gennemgang af fuldmagt på www.tinglysning.dk	336
26.8.1 Fuldmagtsgiver	338
26.8.2 Fuldmagtshaver	339
26.8.3 Ejendommens oplysninger	339

26.8.4	Dispositioner der kan tinglyses	341
26.8.5	Erklæringer	345
26.8.6	Tidsbegrænsning af fuldmagter	346
26.8.7	Kan man rette i en fuldmagt?	346
26.8.8	Selvkontrahering ved fuldmagter	346
26.8.9	Underskrift på fuldmagt	347
26.8.10	Vitterlighedsvidner på fuldmagter	347
26.8.10.1	Krav om vitterlighedsvidner på en fuldmagt	347
26.8.10.2	Hvad skal vitterlighedsvidnerne oplyse? ...	348
26.8.10.3	Hvad skriver vitterlighedsvidnerne under på?	348
26.8.10.4	Hvem kan være vitterlighedsvidne?	350
26.8.11	Fuldmagter fra private personer	351
26.8.11.1	Mindreårige som fuldmagtsgiver	351
26.8.11.2	Fuldmagter fra personer under værgemål ..	351
26.8.12	Fremtidsfuldmagter	353
26.8.13	Fuldmagter fra virksomheder m.v.	354
26.8.14	Prokurister	355
26.9	Fuldmagtsdatabasen	356
26.10	Tilbagekaldelse af fuldmagter i den digitale tingbog	357
27	Særlige funktioner og begreber	359
27.1	Min side og Mere	359
27.1.1	Anmeldelser Tingbogen	359
27.1.1.1	Status	360
27.1.2	Mine abonnementer	361
27.1.3	Fraser	364
27.1.4	Mine fuldmagter	364
27.1.5	Mine kladder	366
27.1.6	Bilag i bilagsbanken	367
27.1.7	Underskriftsmappen	369
27.1.7.1	Hvilke signaturer mangler på anmeldelsen?	370
27.1.7.2	Rettelse af oplysninger i underskriftsmappen og fremsendelse til tinglysning	370
27.1.8	Brugerformularer	372
27.1.9	Tinglysningsafgifter	374
27.2	Angivelse af roller ctr. underskrifter	374
27.3	Spaltede dokumenter	377
27.4	Undtagelser til hovedreglen om anvendelse af disponentens NemID	377

27.4.1	Ingen mulighed for erhvervelse af CPR- eller CVR-nummer	377
27.4.1.1	Hvem har et personnummer?	378
27.4.1.2	Hvem kan få et personnummer?	378
27.4.2	Hvilke virksomheder har et CVR.	379
27.4.2.1	Hvilke virksomheder kan få et CVR? (frivillig registrering)	379
27.4.3	Undtagelse for dødsboer	380
27.4.4	Undtagelse for dokumenter underskrevet med ført hånd	381
27.5	Køfunktion	382
27.6	Automatisk annullation af retsanmærkninger	382
27.6.1	Manuel annullering af retsanmærkning	383
27.7	Dokumenter kan kun tinglyses i én egenskab	383
27.7.1	Tinglysning af flere rettigheder af samme type	384
27.8	Tidsbegrænsning af servitutter	384
27.9	Angivelse af herskende og tjenende ejendom	385
27.10	Domstolene tinglyser (visse) afgørelser fra retten	386
27.11	Offentligretlige servitutter skal udfases af tingbogen	388
27.11.1	Plandata	389
27.12	Ejers underskrift af servitutter	390
28	Tinglysning af pantebrev	391
28.1	Pantebrevstyper og almindelige betingelser	391
28.1.1	Digital tinglysning af et pantebrev, f.eks. sælgerpantebrev	392
28.1.1.1	Hovedstol	393
28.1.1.2	Lån ydet efter særlig lovgivning – og myndighedsgodkendelse	393
28.1.1.3	Rente og rentevilkår	394
28.1.1.4	Kreditor	395
28.1.1.5	Supplerende oplysninger om panteretten, herunder fuldmagt for kreditor og meddelelsesbestemmelse	396
28.1.1.6	Debitor	397
28.1.1.7	Betalings- og opsigelsesvilkår	398
28.1.1.8	Respekt af hæftelser	399
28.1.1.9	Respekt af servitutter	400
28.1.1.10	Særlige bestemmelser	400
28.1.2	Digital tinglysning af et ejerpantebrev med underpant	400

28.1.2.1	Hovedstol og evt. vilkår om opskrivning af hovedstol.	400
28.1.2.2	Rente og rentevilkår	401
28.1.2.3	Debitor og kreditor	401
28.1.2.4	Supplerende oplysninger om panteretten, herunder fuldmagt for kreditor og meddelelsesbestemmelse og underpant	401
28.1.2.5	Respekt af hæftelser og servitutter	402
28.1.2.6	Oprettelse af fuldmagt i ejerpantebrevet . . .	402
28.1.2.7	Oprettelse af underpant i ejerpantebrevet . .	402
28.1.2.8	Særlige bestemmelser	402
28.2	Påtegninger på pantebreve	403
28.2.1	Påtegning på et ejerpantebrev om debitorskifte og forhøjelse	403
28.2.1.1	Vælg dokumenttype	403
28.2.1.2	Vælg udtrædende debitor	404
28.2.1.3	Vælg indtrædende debitor	404
28.2.1.4	Forhøjelse af hovedstol	404
28.2.1.5	Roller	405
28.2.1.6	Rollefordeling	405
29	Konvertering af pantebreve m.v.	407
29.1	Undtagelser til kravet om konvertering	410
30	Den automatiske prøvelse	415
30.1	Hvornår udtages anmeldelser til manuel sagsbehandling?	416
Bilag 1 – Tinglysningsloven		418
Bilag 2 – Lov om digital tinglysning § 15		443
Bilag 3 – Adgangsbekendtgørelsen		445
Bilag 4 – Tinglysningsbekendtgørelsen		475
Bilag 5 – Den tekniske bekendtgørelse		497
Bilag 6 – Ejendomsvurderingsloven		504
Bilag 7 – Ejendomsvurderings- indberetningsbekendtgørelsen (EVIB)		505

Bilag 8 – Tinglysningsafgiftsloven	509
Bilag 9 – Tinglysningsafgiftsbekendtgørelsen	521
Litteraturhenvisninger	530
Domsregister	531
Stikordsregister	536