

Lovforslag nr. L 199. Fremsat den 31. marts 2006 af justitsministeren (Lene Espersen)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om tinglysning og forskellige andre love

(Digital tinglysning)

§ 1

I lov om tinglysning, jf. lovbekendtgørelse nr. 158 af 9. marts 2006, 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 indgås om pantebrevet, og mod aftaler om eller retsforfølgning mod ejendommen.

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.

Stk. 4. Overdragelse eller anden overførsel af rettigheder som nævnt i stk. 1 skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler, der indgås om pantebrevet, og mod retsforfølgning.”

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, 2. pkt., udgår: ”, og ved overdragelse af pantebreve på overdragelsens tid”.

5. § 6, 2. pkt., ophæves.

6. § 7 affattes således:

”§ 7. Tinglysning sker i tingbogen.

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. Et dokument, 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 rettigheds typer ved samme dokument.”

9. I § 10, stk. 1, indsættes efter ”ejendom”: ”eller i et ejerpantebrev med pant 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 i 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 udskrift 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, bortset fra udlæg på grundlag af pantebrev med pant i det udlagte, 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 skifteretten, 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, indføres ved modtagelsen i tingbogen. Dokumenterne anses for modtaget på det tidspunkt, hvor de er kommet frem til retten, og retsvirkningerne regnes fra dette tidspunkt. 1. og 2. pkt. finder ikke anvendelse, hvis dokumenterne ikke opfylder de i henhold til denne lov fastsatte tekniske specifikationer. 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 tinglysnings-tidspunkt."

16. I § 15, stk. 1, ændres "Efter indførelsen i dagbogen undersøger" til: "Efter modtagelse undersøger".

17. § 15, stk. 2, 2. og 3. pkt., ophæves.

18. I § 15, stk. 3, udgår "(f.eks. eksekutorbevilning, 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, 1. pkt., ændres "indføres det i tingbogen" til: "tinglyses det", og i 3. pkt. ændres "samme dag" til: "samtidig", og "samt på genparten" udgår.

23. I § 16, stk. 2, ændres "indført i tingbogen" til: "tinglyst", og "og genparten" udgår, 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. 2, 1. pkt., ændres: "den dag, dokumentet er indført i dagbogen" til: "modtagelsestidspunkt", og "dagbogsnummer" ændres til: "løbenummer".

28. I § 17, stk. 3, indsættes efter 2. pkt.:

"Ved panterrettigheder inden for rammen af et ejerpantebrev anføres tillige prioritetsstillingen i og inden for rammen af ejerpantebrevet. Ved underpanterrettigheder i et ejerpantebrev anføres alene prioritetsstillingen i og inden for rammen af ejerpantebrevet."

29. I § 17, stk. 4, ændres "§ 50 c, stk. 5" til: "§ 50 c, stk. 7".

30. § 18 affattes således:

"§ 18. For hver ejendom findes en elektronisk akt indeholdende en fuldstændig gengivelse af de på ejendommen tinglyste dokumenter. Ud-slettede dokumenter overføres til en historisk akt."

31. I § 19 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

"Stk. 2. Forinden der første gang tinglyses en rettighed på et sådant ejendomsblad, skal bygnings geografiske placering på grunden noteres. Som grundlag for denne notering kan retten 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.

32. 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 retten."

33. 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 pantsikkerheden 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.”

34. § 25 affattes således:

”§ 25. Et dokument anses for tinglyst, når det er indført i tingbogen, og der er afsendt meddelelse om, at dokumentet er tinglyst.”

35. I § 27, 1. pkt., udgår ”og udleveret eller afsendt fra tinglysningskontoret”, og ”- eller ifølge transport på et pantebrev -” udgår, og som 3. pkt. indsættes:

”Ved overdragelse af et tinglyst negotiabelt pantebrev til eje eller pant gælder endvidere reglerne i §§ 27 a og 27 b.”

36. I § 27 indsættes som *stk. 2*:

”Stk. 2. Et tinglyst pantebrev, bortset fra et skadesløsbrev, der giver pant i fast ejendom, er negotiabelt, medmindre der i pantebrevet er indføjede ordene ”ikke til ordre” eller tilsvarende forbehold.”

37. 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 erhververen 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 skyldneren 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.”

38. § 28 ophæves.

39. I § 29, *stk. 1*, indsættes efter ”grundbyrdeafgifter”: ”, renter og afdrag på tinglyste negotiable pantebrev”.

40. § 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.”

41. Efter § 29 indsættes:

”§ 29 a. Skyldneren ifølge et tinglyst negotiabelt pantebrev eller ifølge en tinglyst underpant-sætning af et ejerpantebrev er kun forpligtet til at betale gælden mod aflysning af pantebrevet eller underpant-sætningen.

§ 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.”

42. 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.”

43. I § 34, stk. 1, ændres ”en fejlagtig anmeldelsesdato” til: ”et fejlagtigt modtagelsestidspunkt”.

44. I § 36, 3. pkt., ændres ”dagbog eller tingbog” til: ”tingbogen”.

45. § 39, stk. 1, 3. pkt., affattes således:

”Overdrageren kan forlange, at panthaveren giver pantebrevet en påtegning om gældsovertagelsen.”

46. § 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 aftaler om eller retsforfølgning mod motorkøretøjet.

Stk. 4. Underpant og retsforfølgning efter stk. 1 og underpant efter stk. 3, som 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 motorkøretøjer 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 og 3 nævnte rettigheder skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler, der i god tro indgås om den pågældende rettighed, og mod retsforfølgning mod rettigheden.”

47. I § 42 e, stk. 2, 2. pkt., indsættes efter ”køretøj”: ”eller i et ejerpantebrev med pant i et bestemt køretøj”.

48. 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”.

49. § 42 e, stk. 3, affattes således:

”Stk. 3. Ved pantebreve finder § 11, stk. 2, tilsvarende anvendelse. Ved tinglysning af retsforfølgning finder § 13 tilsvarende anvendelse.”

50. § 42 f, stk. 1, affattes således:

”Ved modtagelsen indføres dokumentet i bilbogen. § 8, stk. 2 og 3, § 14, stk. 1, 2.-4. pkt., og stk. 2-4, samt § 15, stk. 1-3, finder tilsvarende anvendelse.”

51. I § 42 f, stk. 2, 2. pkt., ændres ”, og stk. 5, 1. pkt.” til: ”og 5”, og i 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 stk. 3, 3. pkt., ændres ”stk. 2-4” til: ”stk. 2, 2. pkt., og stk. 3 og 4”.

52. 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.

53. 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. Et tinglyst pantebrev, herunder et ejerpantebrev, der giver pant i motorkøretøjer som nævnt i § 42 c, er ikke negotiabelt, medmindre dette klart fremgår af pantebrevet. Skadesløsbreve er ikke negotiable pantebreve.”

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

54. § 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 aftaler om eller retsforfølgning mod andelen.

Stk. 4. Underpant og retsforfølgning efter stk. 1 og underpant efter stk. 3, som 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 og 3 nævnte rettigheder skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler, der i god tro indgås om den pågældende rettighed, og mod retsforfølgning mod rettigheden."

Stk. 4 bliver herefter stk. 8.

55. I § 42 k, stk. 2, 2. pkt., indsættes efter "andel": "eller i et ejerpantebrev med pant i en bestemt andel".

56. 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".

57. 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."

58. § 42 k, stk. 4, ophæves, og i stk. 5, der bliver stk. 4, ændres "fremlægges udskrift med andelens adresse fra" til: "andelens adresse fremgå af", og "samt erklæring fra" ændres til: ", og der skal foreligge erklæring fra".

59. I § 42 k indsættes efter stk. 5, der bliver stk. 4, som nyt stykke:

"Stk. 5. Justitsministeren kan efter forhandling med økonomi- og erhvervsministeren fastsætte regler om, hvorledes de i stk. 4 nævnte oplysninger skal dokumenteres."

60. I § 42 k, stk. 6, ændres "retsboogsudskriften" til: "retsforfølgningen".

61. 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".

62. § 42 l, stk. 1, affattes således:

"Ved modtagelsen indføres dokumentet i andelsboligbogen. § 8, stk. 2 og 3, § 14, stk. 1, 2.-4. pkt., og stk. 2-4, samt § 15, stk. 1-3, finder tilsvarende anvendelse."

63. I § 42 l, stk. 2, 2. pkt., ændres ", og stk. 5, 1. pkt." til: "og 5", og i 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

stk. 3, 3. pkt., ændres "stk. 2-4" til: "stk. 2, 2. pkt., og stk. 3 og 4".

64. 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.

65. I § 42 m indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

"Stk. 2. Ved overdragelse til eje eller pant af tinglyste negotiable pantebrev, der giver pant i andele i andelsboligforeninger som nævnt i § 42 i, finder §§ 27 a-31 tilsvarende anvendelse. Et tinglyst pantebrev, herunder et ejerpantebrev, der giver pant i andele i andelsboligforeninger som nævnt i § 42 i, er ikke negotiabelt, medmindre dette klart fremgår af pantebrevet. Skadesløsbreve er ikke negotiable pantebrev."

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

66. I § 43, stk. 1, ændres "ikke" til: "hverken", og efter "kapitel 6 a" indsættes: "eller 6 b".

67. I § 43 a, stk. 1, indsættes efter "dokumenter": "samt registrering af testamenter oprettet for notar".

68. I § 43 b, stk. 1, udgår "og skal øverst på første side angive anmelderens navn, adresse og eventuelle telefonnummer.", og i 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 stk. 2, 2. pkt., og stk. 3 ophæves.

69. § 44 affattes således:

"§ 44. Ved modtagelsen indføres dokumentet i personbogen. § 8, stk. 2 og 3, § 14, stk. 1, 2.-4. pkt., og stk. 2-4, samt § 15, stk. 1-3, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Pantebrev skal angive de enkelte foranstående hæftelser og disses beløb. § 15, stk. 4 og 5, finder tilsvarende anvendelse."

70. 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.

F. t. l. vedr. tinglysning og forskellige andre love

Stk. 2. Justitsministeren fastsætter nærmere regler om tinglysningsmåden.”

71. 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.

72. I § 47, stk. 1, ændres ”Pantebreve, der giver underpant” til: ”Underpant”, og ”få gyldighed” ændres til: ”opnå beskyttelse”.

73. 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 aftaler om eller retsforfølgning mod løsøret.

Stk. 3. Underpant efter stk. 1 og underpant i ejerpantebreve efter 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 og 2 skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler, der i god tro indgås om den pågældende rettighed, og mod retsforfølgning mod rettigheden.

Stk. 7. Ved overdragelse til eje eller pant af tinglyste negotiable pantebreve, der giver pant i løsøre, finder §§ 27 a-31 tilsvarende anvendelse. Et pantebrev, herunder et ejerpantebrev, der giver pant i løsøre, er ikke negotiabelt, medmindre dette klart fremgår af pantebrevet. Skadesløsbreve er ikke negotiable pantebreve.”

Stk. 2-4 bliver herefter stk. 8-10.

74. I § 47, stk. 4, der bliver stk. 10, ændres ”stk. 1 og 2” til: ”stk. 1 og 8”, og som 2. pkt. indsættes:

”Reglen i 1. pkt. finder ikke anvendelse på pantebreve, der kan tinglyses efter reglerne i denne lov.”

75. I § 47 c, stk. 4, nr. 2, ændres ”§ 42 j, stk. 4” til: ”§ 42 j, stk. 8”.

76. I § 48, 1. pkt., ændres: ”få gyldighed” til: ”opnå beskyttelse”.

77. 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.”

78. I § 49 ændres ”lov nr. 56 af 18. marts 1925” til: ”lov om ægteskabets retsvirkninger”.

79. *Overskriften* til *afsnit III* affattes således:

”III. Fælles bestemmelser.”

80. 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 vitterlighedsvidner. Vidnerne skal udtrykkelig bevidne underskriftens ægthed, dateringens rigtighed og fuldmagtsgivers myndighed. Vidnerens 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 beregning af fristen. Dokumentet slettes, hvis fuldmagten ikke er kommet frem til retten inden fristens udløb. Bestemmelsen i 1. pkt. gælder dog ikke ved tinglysning af påtegning på et tidligere tinglyst dokument eller ved afløsning 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 rettens adgang til på begæring at forlænge fristen i stk. 4 og om, at retten i forbindelse med tinglysning efter stk. 1 skal sende meddelelse til den, der ifølge tingbogen er berettiget til at disponere over den pågældende rettighed, herunder om fuldmagtshavers betaling af et gebyr for denne meddelelse.

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 dokumentet 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 dokumentet. 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 erstattet 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 retten 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, herunder om anmelderens betaling af et gebyr for denne meddelelse.

Stk. 6. Bestemmelserne i stk. 1-5 finder tilsvarende anvendelse på dokumenter vedrørende panterettigheder og ejendomsforbehold, der skal tinglyses i bilbogen, jf. kapitel 6 a, samt pantrettigheder, 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:

- 1) virksomheder, der i henhold til § 7 i lov om finansiel virksomhed har tilladelse som pengeinstitut,
- 2) virksomheder, der i henhold til § 8 i lov om finansiel virksomhed har tilladelse som realkreditinstitut,
- 3) personer, der i henhold til § 25 i lov om om sætning af fast ejendom er registreret som ejendomsmægler,
- 4) personer, der i henhold til § 119 i retsplejeloven er beskikket som advokat,
- 5) personer, der i henhold til § 1 i lov om landinspektørvirksomhed er beskikket som landinspektør, og
- 6) personer, der i henhold til § 3 i lov om statsautoriserede og registrerede revisorer er beskikket som statsautoriseret henholdsvis registreret revisor.

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 EU-rettens regler om fri bevægelighed.

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 umyndige, under værgemål efter værgemålslovens § 5 eller under samværgemål efter værgemålslovens § 7,
- 2) ikke har anmeldt betalingsstandsning eller er under konkurs,
- 3) ikke har betydelig 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 selskaber m.v., der er autoriseret efter stk. 8, inden 14 dage anmelde dette til Tinglysningsretten, der herefter afgør, om autorisationen kan opretholdes.

Stk. 10. Autorisation efter stk. 8 kan kun meddeles, hvis personer med bestemmende indfly-

delse 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 besikelse, 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."

81. *Overskriften til kapitel 8* affattes således:

"Kapitel 8.

*Administrative bestemmelser,
straffebestemmelser m.v."*

82. 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 og førelse af tingbog, bilbog, andelsboligbog og personbog samt om", og i *stk. 3, 1. pkt.*, der bliver *stk. 2, 1. pkt.*, ændres "Dagbogen, tingbogen" til: "Tingbogen", og "kan" udgår, og *stk. 3, 2. pkt.*, der bliver *stk. 2, 2. pkt.*, ophæves, og i § 50 a ændres "stk. 3" til: "stk. 2".

83. 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".

84. I § 50 c, indsættes efter *stk. 4* som nye stykker:

”Stk. 5. Oplysninger i edb-registrene kan i øvrigt videregives til enhver i forbindelse med en tinglysningsekspedition.

Stk. 6. 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. 7-9.

85. I § 50 c, stk. 6, der bliver stk. 8, ændres ”stk. 2-4” til: ”stk. 2-6”.

86. I § 50 e, 1. pkt., ændres ”§ 50 c, stk. 6” til: ”§ 50 c, stk. 8”.

87. 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”.

88. § 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.”

89. § 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, stk. 1, indsættes efter ”§ 11,”: ”stk. 2,”.

4. I § 26 indsættes som stk. 2:

”Stk. 2. Reglerne i dette kapitel, bortset fra § 31, finder tillige anvendelse på tinglyste digitale simple gældsbreve, jf. tinglysningslovens § 27, stk. 2, § 42 g, stk. 3, § 42 m, stk. 2, og § 47, stk. 7.”

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 som skyldner, selvskyldnerkautionist eller pantsætter 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 retsafgifter, jf. lovbekendtgørelse nr. 806 af 24. august 2000, som ændret senest ved § 2 i lov nr. 1429 af 21. december 2005, foretages følgende ændringer:

1. I § 49 a, stk. 1, 1. pkt., ændres ”tinglysningsregistre” til: ”tingbogen, personbogen og andelsboligbogen”, og ”stk. 3” ændres til: ”stk. 4”.

2. I § 49 a, stk. 2, ændres ”150 kr.” til: ”120 kr.”, og ”stk. 3” ændres til: ”stk. 4”.

3. I § 49 a indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

”Stk. 3. For automatisk opslag i tinglysningsregistre i forbindelse med en tinglysningsekspektion betales afgift som efter stk. 1 og 2. Afgiftspligten bortfalder dog, hvis det dokument, ekspeditionen vedrører, anmeldes til tinglysning inden 6 hverdage, efter at opslaget er foretaget. Lørdage, grundlovsdag, den 24. december og den 31. december anses ikke for hverdage ved beregning af fristen.”

Stk. 3-5 bliver herefter stk. 4-6.

4. I § 49 a, stk. 4, der bliver stk. 5, ændres ”stk. 1 og 2” til: ”stk. 1-3”.

5. I § 49 b, stk. 1, 1. pkt., ændres ”§ 49 a, stk. 1-3” til: ”§ 49 a, stk. 1, 2 og 4”.

6. I § 49 b, stk. 2, ændres ”§ 49 a, stk. 4” til: ”§ 49 a, stk. 5”.

§ 8

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. § 4, stk. 2, 3.-7. pkt., ophæves.

4. I § 4, stk. 3, 1. pkt., ændres ”8. pkt.” til: ”3. pkt.”.

5. § 5, stk. 5, 2. pkt., affattes således:

”For tinglysning af andre ændringer end de i 1. pkt. og i stk. 3 nævnte vedrørende panthæftelsen, herunder pantsætterskifte, beregnes afgiften efter § 7, jf. dog § 8, stk. 1, nr. 8.”

6. § 6, 2. pkt., affattes således:

”Tinglysning af transport til en ny debitor er omfattet af § 7.”

7. 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 gives en erklæring om, at ændringen er omfattet af 1. pkt.”

8. § 7, stk. 1, affattes således:

”For andre tinglysninger, der ikke er omfattet af §§ 4-6 a, udgør afgiften 1.400 kr., jf. dog § 8.”

9. I § 8, stk. 1, indsættes som nr. 7-9:

”7) Underpant i et ejerpantebrev, jf. tinglysningslovens § 1 a, stk. 1, § 42 d, stk. 3, § 42 j, stk. 3, eller § 47, stk. 2, samt videreoverdragelse af et allerede tinglyst underpant i et ejerpantebrev til en anden panthaver, jf. tinglysningslovens § 1 a, stk. 4, § 42 d, stk. 7, § 42 j, stk. 7, eller § 47, stk. 6.

- 8) 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) Påtegning i medfør af tinglysningslovens § 29 b, stk. 2, 2. pkt.”

10. I § 9 ændres ”efter §§ 4, 5 eller 7” til: ”efter §§ 4, 5, 6 a eller 7”.

§ 9

I lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 740 af 3. september 2002, som ændret bl.a. ved § 81 i lov nr. 428 af 6. juni 2005 og senest ved § 33 i lov nr. 535 af 24. juni 2005, foretages følgende ændring:

1. § 47 A affattes således:

”§ 47 A. Senest samtidig med, at et dokument om overdragelse af fast ejendom indleveres til tinglysning, skal erhververen give oplysning om overdragelsen og vilkårene for denne i en særlig digital salgsindberetning.

Stk. 2. Skatteministeren kan fastsætte regler om, hvilke oplysninger indberetningen skal indeholde, samt til hvilke myndigheder disse oplysninger skal sendes.”

§ 10

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.”

§ 11

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, hvis der derved vil fremkomme en samlet fast ejendom, som består af 200 eller flere matrikelnumre.”

§ 12

I lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004, som ændret senest ved lov nr. 571 af 24. juni 2005, foretages følgende ændringer:

1. § 31, stk. 2, ophæves.

2. Efter § 31 indsættes:

”§ 31a. Miljøministeren kan fastsætte regler om, at kommunalbestyrelsens pligt til i henhold til § 23a, stk. 1 og 6, § 25, stk. 1, § 30, stk. 1, og

§ 31, stk. 1, nr. 3, at sende planer, planforslag og kommuneplanstrategier til de myndigheder, hvis interesser berøres, skal opfyldes ved, at kommunalbestyrelsen sender planen, planforslaget eller strategien digitalt til det register, som miljøministeren har oprettet i medfør af § 54b, sammen med oplysning om, hvilke myndigheder der skal orienteres.”

3. § 33, stk. 4, affattes således:

”Stk. 4. Kommunalbestyrelsen indberetter digitalt oplysninger om ophævede byplanvedtægter og lokalplaner til det register, som miljøministeren har oprettet i medfør af § 54b.”

4. Efter § 54a indsættes:

”§ 54b. Miljøministeren opretter et landsdækkende digitalt register, der skal indeholde oplysninger om planer, der er tilvejebragt efter denne lov. Registret skal endvidere indeholde oplysning om de i stk. 6 nævnte planer. Drift, udformning og placering af registret sker efter forhandling med de kommunale parter.

Stk. 2. Miljøministeren fastsætter regler om, at kommunalbestyrelsen til registret digitalt skal indberette oplysninger om forslag til og endeligt vedtagne lokalplaner, samt forslag til og endeligt vedtagne rammer i kommuneplaner for lokalplaners indhold.

Stk. 3. Miljøministeren kan fastsætte regler om, at kommunalbestyrelsen digitalt skal indberette oplysninger om andre emner i kommuneplaner til registret.

Stk. 4. Registret er offentligt tilgængeligt og brug af registret er gratis.

Stk. 5. Miljøministeren fastsætter regler for kommunalbestyrelsens digitale indsendelse og indberetning af planer og planforslag mv. til registret, herunder regler om tekniske krav mv.

Stk. 6. Miljøministeren fastsætter regler om, at gældende byudviklingsplaner, bygningsvedtægter, byplanvedtægter, lokalplaner, rammer i kommuneplaner for lokalplaners indhold, herunder oplysninger om zonestatus, der er endeligt vedtaget inden den 15. september 2006, skal indberettes digitalt til registret inden en bestemt dato. Miljøministeren kan endvidere fastsætte regler om, at følgende planer mv. i henhold til den tidligere bygge- og byplanlovgivning skal indberettes digitalt til registret inden en bestemt dato, i det omfang de er opretholdt: Markplaner, reguleringsplaner, udredningsplaner, retningsplaner, magelægsplaner, beslutninger om friholdel-

se af et område for bebyggelse samt beslutninger om bevaring af bebyggelsens ydre fremtræden.

Stk. 7. Miljøministeren fastsætter regler, der skal sikre sammenhængen mellem registret og matriklen i forbindelse med matrikulære forandringer af ejendomme, der er omfattet af en lokalplan, herunder regler om tekniske krav mv.”

§ 13

Stk. 1. Justitsministeren fastsætter tidspunktet for lovens ikrafttræden, jf. dog stk. 5 og 6.

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 Tinglysningsretten. I tinglysnings-sager, der behandles ved byret, anvendes de hidtil gældende regler.

Stk. 4. Lovens § 2, nr. 1, finder kun anvendelse på gældsbreve, der er oprettet efter lovens ikrafttræden.

Stk. 5. Lovens § 12, nr. 2 og 4, træder i kraft den 15. september 2006.

Stk. 6. Miljøministeren fastsætter tidspunktet for ikrafttræden af lovens § 12, nr. 1 og 3.

§ 14

Stk. 1. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Stk. 2. Lovens §§ 2, 4 og 5 kan ved kongelig anordning helt eller delvist sættes i kraft for Færøerne og Grønland med de afvigelser, som de særlige færøske og grønlandske forhold tilsiger.

§ 15

Stk. 1. Rettigheder over et tinglyst pantebrev, der forud for lovens ikrafttræden har opnået beskyttelse mod aftaler og mod retsforfølgning efter reglerne i gældsbrevsloven, bevarer denne beskyttelse efter lovens ikrafttræden, jf. dog stk. 7.

Stk. 2. Rettigheder som nævnt i stk. 1 kan tinglyses. Ved tinglysningen skal de i stk. 1 nævnte pantebrev konverteres til digitale pantebrev.

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 origina-

le 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. Reglerne i stk. 1-3 finder tilsvarende anvendelse på rettigheder, som forud for lovens ikrafttræden har opnået beskyttelse mod aftaler og retsforfølgning, og som er knyttet til papirbaserede dokumenter, der er tinglyst som hæftelse. Ved anmeldelse til konvertering efter stk. 2 og 3 skal anmelderen indsende det originale dokument til Tinglysningsretten eller på anden betryggende måde dokumentere sin ret.

Stk. 6. Ikkenegotiable pantebrev udstedt til realkreditinstitutter i henhold til lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. anses for konverteret fra lovens ikrafttræden.

Stk. 7. Rettigheder i tinglyste ejerpantebrev, som inden denne lovs ikrafttræden har opnået beskyttelse mod aftaler og mod retsforfølgning efter reglerne i gældsbrevsloven, 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. 9 inden fristens udløb. Ved tinglysning af rettigheder i et ejerpantebrev som nævnt i 1. pkt., skal ejerpantebrevet samtidig konverteres til et digitalt ejerpantebrev.

Stk. 8. Ved tinglysning af nye rettigheder eller ændringer i et forud for lovens ikrafttræden tinglyst ejerpantebrev skal ejerpantebrevet konverteres til et digitalt ejerpantebrev.

Stk. 9. Ved konvertering efter stk. 7 og 8 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. 11. Anmelderen skal endvidere 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.

Stk. 10. Ihændeoveren af et ejerpantebrev som nævnt i stk. 7 og 8 har på begæring af pantsætterten eller af andre rettighedshavere pligt til at medvirke til gennemførelsen af en konvertering af ejerpantebrevet efter stk. 9.

Stk. 11. Ejerpantebreve med sikkerhed i fast ejendom, hvor hovedstolen maksimalt udgør 45.000 kr., kan på begæring af en anmelder, der har fået tinglyst en meddelelsepåtegning, konverteres til et digitalt ejerpantebrev.

Stk. 12. Et papirbaseret pantebrev har efter konvertering til et digitalt pantebrev ikke længere nogen retsvirkning.

Stk. 13. 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. 14. Justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om krav til anmeldelsen i forbindelse med konvertering af papirbaserede pantebreve til digitale pantebreve.

Stk. 15. Tinglysning af rettigheder efter stk. 2, 1. pkt., og stk. 7, 1. pkt., kan indtil 5 år fra lovens ikrafttræden ske afgiftsfrit.

§ 16

Reglen i udstykningslovens § 19, stk. 2, som affattet ved denne lovs § 11, nr. 1, gælder ikke for en samlet fast ejendom, der på tidspunktet for

lovens ikrafttræden består af 200 eller flere matrikelnumre. Sker der efter lovens ikrafttræden arealoverførsel eller sammenlægning vedrørende en samlet fast ejendom som nævnt i 1. pkt., og fremkommer der herved en samlet fast ejendom, der består af færre end 200 matrikelnumre, finder § 19, stk. 2, i udstykningsloven, som affattet ved denne lovs § 11, nr. 1, herefter anvendelse for så vidt angår denne ejendom.

§ 17

Tinglysningsretten indfører oplysning i tingbogen om personnumre på ejere, debitorer, kreditorer og andre personer, hvis navne fremgår af tingbogen.

§ 18

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. 30, kan disse tilintetgøres.

Stk. 2. Genparter af pantebreve i løsøre, der er tinglyst før den 1. april 1994, kan tilintetgøres.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1.	Indledning	6971
2.	Det nuværende tinglysningssystem i hovedtræk	6973
3.	Beskrivelse af den forventede fremtidige digitale tinglysningsmodel	6976
4.	Lovforslagets hovedindhold	6977
4.1.	Digitalisering af tinglysningsdokumenterne	6978
4.1.1.	Gældende ret	6978
4.1.2.	Lovforslagets udformning	6978
4.2.	Anvendelse af digital signatur	6979
4.2.1.	Indledning	6979
4.2.2.	Lovforslagets udformning	6981
4.3.	Fuldmagtsordning	6983
4.3.1.	Indledning	6983
4.3.2.	Lovforslagets udformning	6984
4.4.	Anmelderordning	6985
4.4.1.	Indledning	6985
4.4.2.	Lovforslagets udformning	6986
4.4.2.1.	Anmelderordningens udstrækning	6986
4.4.2.2.	Kriterier for at opnå autorisation som anmelder	6988
4.5.	Reglerne om overdragelse af pantebreve	6992
4.5.1.	Gældende ret	6992
4.5.2.	Lovforslagets udformning	6994
4.5.2.1.	Overdragelse af panterettigheder	6994
4.5.2.2.	Ekstinktion af indsigelser og rettigheder mv.	6994
4.5.2.3.	Pantebreve i motorkøretøjer, i andele i andelsboligforeninger mv. og i løsøre	6996
4.5.2.4.	Særligt om digitale skadesløsbreve og ejerpantebreve	6996
4.5.3.	Overgangsregler, herunder spørgsmål om konvertering af eksisterende fysiske pantebreve mv.	6997
4.6.	Tinglysning af afgørelser, der træffes af en domstol	6999
4.6.1.	Gældende ret	6999
4.6.2.	Lovforslagets udformning	6999
4.7.	Geografisk stedfæstelse af rettigheder mv.	7000
4.7.1.	Gældende ret	7000
4.7.2.	Lovforslagets udformning	7000

4.8.	Offentliggørelse af dokumenter, der anmeldes til tinglysning.....	7001
4.8.1.	Gældende ret	7001
4.8.2.	Lovforslagets udformning.....	7001
4.9.	Tinglysning af rettigheder, der har gyldighed efter § 1 uden tinglysning.....	7001
4.9.1.	Gældende ret	7001
4.9.2.	Lovforslagets udformning.....	7002
4.10.	Overførsel af arealer af ubetydelig værdi	7002
4.10.1.	Gældende ret	7002
4.10.2.	Lovforslagets udformning.....	7002
4.11.	Reglerne i bilbogen, personbogen og andelsboligbogen	7004
4.11.1.	Gældende ret	7004
4.11.2.	Lovforslagets udformning.....	7004
4.12.	Konsekvenser i anden lovgivning.....	7005
4.12.1.	Tvangsfuldbyrdelse.....	7005
4.12.1.1.	Gældende ret	7005
4.12.1.2.	Lovforslagets udformning.....	7005
4.12.2.	Mortifikation	7006
4.12.2.1.	Gældende ret	7006
4.12.2.2.	Lovforslagets udformning.....	7006
4.12.3.	Forsikringsaftalelovens § 57, stk. 2	7006
4.12.3.1.	Gældende ret	7006
4.12.3.2.	Lovforslagets udformning.....	7007
4.12.4.	Høstpantebreve.....	7008
4.12.4.1.	Gældende ret	7008
4.12.4.2.	Lovforslagets udformning.....	7008
4.12.5.	Afgiftsmæssige spørgsmål	7008
4.12.5.1.	Gældende ret	7008
4.12.5.2.	Lovforslagets udformning.....	7009
4.12.6.	Afgivelse af erklæringer i forbindelse med anmeldelse af dokumenter til tinglysning...	7009
4.12.6.1.	Gældende ret	7009
4.12.6.2.	Lovforslagets udformning.....	7010
4.12.7.	Begrænsning i antallet af matrikelnumre, der kan udgøre en samlet fast ejendom	7010
4.12.7.1.	Gældende ret	7010
4.12.7.2.	Lovforslagets udformning.....	7010
4.12.8.	Oprettelse af et register for planer (PlansystemDK).....	7011
4.12.8.1.	Gældende ret	7011
4.12.8.2.	Lovforslagets udformning.....	7011
4.12.9.	Skødepåtegning.....	7013
4.12.9.1.	Gældende ret	7013
4.12.9.2.	Lovforslagets udformning.....	7013
5.	Øvrige spørgsmål	7013
5.1.	Lovovervågning	7013
5.2.	Følgegruppe for digital tinglysning.....	7013
6.	Lovforslagets økonomiske og administrative konsekvenser mv.....	7014
7.	Høring	7016

1. Indledning

1.1. Formålet med lovforslaget er at skabe det lovgivningsmæssige grundlag for at indføre digital tinglysning i Danmark. Lovforslaget skal således ses i sammenhæng med regeringens målsætning om at etablere en digital offentlig forvaltning. Indførelse af digital tinglysning vil gøre det muligt for borgere og virksomheder at anmelde rettigheder over fast ejendom mv. til tinglysning via digital kommunikation.

Indførelse af digital tinglysning vil medføre et mere effektivt tinglysningssystem, og tinglysningens brugere, herunder borgere, pengeinstitutter, realkreditinstitutter, advokater, ejendomsmæglere og landinspektører, vil i de fleste sager opnå en væsentlig hurtigere sagsbehandling og registrering af rettigheder. De papirdokumenter, der i dag anvendes som grundlag for tinglysning, vil således kunne erstattes af digitale dokumenter. Der etableres et tinglysningssystem, der er let og hurtigt tilgængeligt, og lovforslaget bidrager således til at gøre det enklere og billigere at købe, sælge og eje fast ejendom samtidig med, at de administrative byrder for erhvervslivet reduceres.

Lovforslaget skal ses i sammenhæng med lovforslag nr. L 168 om ændring af retsplejeloven og forskellige andre love (Politi- og domstolsreform), der blev fremsat i Folketinget af justitsministeren den 1. marts 2006. Lovforslaget om en politi- og domstolsreform indeholder bl.a. forslag om den fremtidige organisering og varetagelse af tinglysningssopgaven. Det foreslås således, at der oprettes en særlig tinglysningstret (Tinglysningstretten), der fremover skal varetage tinglysningssopgaven for hele landet (lovforslagets § 1, nr. 3). Det er hensigten, at Tinglysningstretten skal overtage 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 sker for hele landet ved retten i Århus. Centraliseringen af tinglysningen sikrer, at tinglysningssopgaven kan tilrettelægges mere effektivt. I lyset af det pågældende lovforslags forslag om oprettelse af Tinglysningstretten anvendes denne betegnelse for den centrale tinglysningssmyndighed også i dette lovforslag.

På baggrund af den foreslåede tinglysningssreforms nære sammenhæng med gennemførelsen af domstolsreformen nedsatte Domstolsstyrelsen i foråret 2005 en projektorganisation for at forberede overgangen til digital tinglysning. Projektorganisationen har sideløbende med det lovforberedende arbejde vedrørende digital tinglysning arbejdet på bl.a. en kravspecifikation for det it-system, der er grundlaget for en digital

tinglysningssordning. Kravspecifikationen mv. forventes i givet fald færdiggjort i løbet af foråret 2006.

1.2. I august 2003 nedsatte Justitsministeriet et udvalg, der fik til opgave at komme med forslag til en samlet modernisering og effektivisering af tinglysningen (herefter "udvalget"). Udvalget skulle navnlig komme med forslag til, hvordan der bedst muligt kan gennemføres en fuldstændig "papirløs" tinglysning, og overveje, om varetagelsen af tinglysningssopgaven kan organiseres på en bedre og mere effektiv måde. Udvalget blev bredt sammensat af repræsentanter for berørte myndigheder og organisationer.

Udvalget overvejede først, om varetagelsen af tinglysningssopgaven kan organiseres på en bedre og mere effektiv måde. Udvalget afgav betænkning herom i juni 2005 (betænkning nr. 1461/2005 om varetagelse af tinglysningssopgaven). Det var udvalgets opfattelse, at det ud fra generelle administrative og ressourcemæssige hensyn vil være mest hensigtsmæssigt, at tinglysningen samles ét sted for hele landet.

Udvalget fandt, at det vil være den mest hensigtsmæssige løsning, at tinglysningssopgaven organiseres i en offentlig-privat samarbejdsmodel, som tager udgangspunkt i at bevare den gennemprøvede tinglysningssordning med hensyntagen til de muligheder for effektivisering, der foreligger. Modellen går ud på at centralisere det nuværende tinglysningssvæsen i domstolsregi med størst mulig medinddragelse af private aktører i opgaveløsningen. Bl.a. bør udvikling, drift og vedligeholdelse af de forudsatte it-løsninger i meget væsentligt omfang overlades til private.

Udvalget foreslog således en centralisering af de funktioner, der i dag er henlagt til tinglysningsskontorerne ved de nuværende byretter, således at der etableres én tinglysningssmyndighed for hele landet i domstolsregi. Denne myndighed bør træffe alle tinglysningssafgørelser i første instans med sædvanlig kæreadgang til den stedlige landsret. Udvalget fandt i den forbindelse, at ansvaret for tinglysningssopgavens varetagelse fortsat bør være placeret hos en dommer, som er embedschef for den centrale tinglysningssmyndighed.

Udvalget har herefter overvejet de spørgsmål af retlig, praktisk og teknisk karakter, som gennemførelse af en papirløs og digital tinglysningssordning giver anledning til. I februar 2006 afgav udvalget betænkning herom (betænkning nr. 1471/2006 om digital tinglysning).

Dette lovforslag svarer i det væsentlige til udvalgets lovudkast i betænkning nr. 1471/2006 om digital tinglysning. Udvalgets anbefalinger vedrørende organisatoriske spørgsmål er dog indeholdt i lovforslag nr. L

168 om ændring af retsplejeloven og forskellige andre love (Politi- og domstolsreform), der er omtalt ovenfor. Betænkningen indeholder på enkelte punkter mindretalsudtalelser, og lovforslaget er i disse tilfælde udformet i overensstemmelse med flertallets forslag. Endvidere er der i lovforslaget medtaget en ændring af retsafgiftsloven, planloven og vurderingsloven. Der henvises til afsnit 4.4., 4.12.5., 4.12.8. og 4.12.9.

1.3. Lovforslaget indeholder følgende hovedpunkter:

– *Anvendelse af digitale dokumenter*

Lovforslaget indeholder forslag til nye regler i tinglysningsloven, der skal muliggøre gennemførelse af en digital og papirløs tinglysningsordning, hvor de nuværende papirbaserede og manuelle sagsgange i meget vidt omfang afløses af digitale og automatiske sagsgange. Det betyder bl.a., at den hidtidige papirbaserede tinglysning erstattes af en tinglysningsordning, hvor kommunikationen mellem Tinglysningsretten og brugerne foregår digitalt, og at de nuværende papirbaserede tinglysningsdokumenter afskaffes. Der foreslås således ændringer i måden, hvorpå tinglysningsprocessen forløber, men ikke i de grundlæggende betingelser for tinglysning.

– *Anvendelse af digital signatur*

Det er af afgørende betydning, at Tinglysningsretten kan efterprøve, om den, der disponerer over en ret over fast ejendom, er berettiget hertil. Dette sker i dag ved kontrol af underskriften på det dokument, der skal tinglyses. For at opretholde muligheden for at foretage denne prøvelse foreslås det, at digitale dokumenter, der anmeldes til tinglysning, skal være forsynet med digital signatur. En digital signatur kan sikre autenticiteten og integriteten af et digitalt dokument. Underskriverens identitet vil således kunne fastslås entydigt, og det vil kunne konstateres, om der er foretaget ændringer i det digitale dokument efter anvendelsen af den digitale signatur.

Det foreslås, at det meget lille antal rettighedshavere, der ikke kan få en digital signatur (dvs. personer, der ikke har dansk personnummer eller CVR-nummer), fortsat skal kunne foretage anmeldelse til tinglysning ved indsendelse af fysiske dokumenter.

– *Fuldmagtsordning og anmelderordning*

I tilknytning til forslaget om indførelse af digital tinglysning baseret på digitale dokumenter og digital signatur, foreslås der også indført ordninger, der muliggør, at personer, der ikke selv har mulighed for at anvende moderne teknologi, herunder digital signatur,

kan få foretaget digital tinglysning. Forslaget herom består af en fuldmagtsordning og en anmelderordning.

Fuldmagtsordningen vil gøre det muligt for personer eller virksomheder uden digital signatur mv. at give andre personer eller virksomheder, herunder professionelle rådgivere, fuldmagt til at foretage tinglysning. Fuldmagten skal efter forslaget udarbejdes på en standardblanket, der sendes til og registreres hos Tinglysningsretten, hvorefter fuldmagtshaver ved anvendelse af sin digitale signatur vil kunne råde over fuldmagtsgiverens ejendom i tinglysningsmæssig henseende.

Det foreslås at supplere fuldmagtsordningen med en anmelderordning, hvorefter særligt autoriserede anmeldere uden indsendelse af fuldmagt til Tinglysningsretten kan anmelde digitale dokumenter til tinglysning ved brug af egne digitale signaturer. Det foreslås, at anmelderordningen begrænses til at gælde ved tinglysning af panterettigheder, idet en sådan ordning vil kunne dække det behov for realtidstinglysning, som fuldmagtsordningen ikke fuldt ud dækker. Anmelderordningen vil bl.a. muliggøre realtidstinglysning i forbindelse med låneomlægninger i fast ejendom – også for personer, som ikke selv har en digital signatur, og som ikke på forhånd har indsendt en fuldmagt til Tinglysningsretten.

– *Særlige regler om overdragelse af pantebreve*

Anvendelsen af digitale dokumenter rejser en række særlige spørgsmål i relation til pantebreve udstedt ved brug af digitale signaturer. Gældsbrevslovens regler om omsætningsgældsbreve vil ikke længere være egnede 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.

Det foreslås derfor, at kravet om fysisk rådighedsberøvelse eller ihændehavelse som sikringsakt erstattes af et krav om tinglysning. Det betyder bl.a., at overdragelse eller anden overførsel af pantebreve fremover skal tinglyses for at opnå omsætningsbeskyttelse.

Forslaget indebærer endvidere, at reglerne om ekstinktion af rettigheder og indsigelser samt reglerne om betalingslegitimation videreføres i tinglysningsloven, og at reglerne kommer til at omfatte alle negotiable pantebreve, uanset hvilket aktiv de giver pant i. Det betyder, at tingbogens såkaldte positive troværdighed kan udvides til at omfatte overdragelse af negotiable pantebreve, der giver pant i motorkøretøjer, i

andele i andelsboligforeninger mv. og i løsøre. Aftalerhververe i god tro, der som følge af en såkaldt stærk indsigelse ikke vinder ret, vil således kunne kræve et eventuelt tab erstattet af statskassen.

For så vidt angår de ikkenegotiable pantebrev, herunder skadesløsbrev, indebærer lovforslaget at reglerne om denuntiatio som sikringsakt erstattes af et krav om tinglysning. Det betyder, at overdragelse eller anden overførsel af ikkenegotiable pantebrev fremover vil skulle tinglyses for at opnå omsætningsbeskyttelse.

Som følge af de særlige forhold, der gør sig gældende ved pantsætning af ejerpantebrev, der i dag typisk håndpantsettes til en eller flere håndpanthavere, foreslås det, at der indsættes bestemmelser i tinglysningsloven, hvorefter der kan tinglyses underpant i ejerpantebrev, uanset hvilket aktiv de giver pant i.

– Reglerne om tinglysning i bilbogen, personbogen og andelsboligbogen

Det foreslås, at en digital og papirløs tinglysningsordning også skal omfatte tinglysning af rettigheder i bilbogen, personbogen og andelsboligbogen. Det vil give de samme fordele for brugerne af tinglysningen, som digitaliseringen af tingbogen giver. En digitalisering af alle fire tinglysningsregistre vil bl.a. give brugerne den samme enkle og ensartede indgang til tinglysningssystemet, uanset hvilket aktiv den pågældende rettighed angår.

– Andre forslag

Der foreslås ændringer i reglerne om afgivelse af uskadelighedsattest, så mindre sager om arealoverførsel kan gennemføres på en mere enkel og omkostningsbesparende måde samtidig med, at panthavernes interesser behørigt beskyttes. Forslaget indebærer bl.a., at uskadelighedsattester fremover skal udarbejdes af landinspektører, og at matrikelmyndighederne skal afgøre, om betingelserne for arealoverførsel er opfyldt.

Der foreslås også en række nye regler om stedfæstelse af servitutter, der bl.a. indebærer, at servitutter geografisk skal stedfæstes. Servitutter skal også kunne tidsbegrænses, så de ikke henstår tinglyst efter at have mistet deres betydning.

Det foreslås endvidere, at retsplejelovens regler om tvangsfuldbyrdelse ændres, så det sikres, at der også kan ske tvangsfuldbyrdelse på grundlag af digitale pantebrev, der er eller har været tinglyst i det digitale tinglysningssystem.

Endelig foreslås der visse ændringer i mortifikationsloven, forsikringsaftaleloven, hestpantebrevslo-

ven, retsafgiftsloven, tinglysningsafgiftsloven, vurderingsloven, almenboligloven, udstykningsloven og planloven som følge af indførelsen af digital tinglysning.

2. Det nuværende tinglysningssystem i hovedtræk

Efter tinglysningslovens § 1, stk. 1, skal rettigheder over fast ejendom som udgangspunkt tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler og mod retsforfølgning. Rettigheder opnår således kun denne prioritetsbeskyttelse uden tinglysning, hvis det særligt er foreskrevet ved lov.

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

Ved ejendomsoverdragelse anvendes et skøde, jf. tinglysningslovens § 6. Denne dokumentbetegnelse anvendes ved alle typer af overdragelse af ejendomsretten til ejendommen. Ved pantstiftende dokumenter anvendes flere forskellige dokumenttyper afhængig af, om pantet stiftes ved aftale eller ved offentlig retshandling som f.eks. tvangsfuldbyrdelse. Hvis pantsætningsforholdet er baseret en aftale, er retten til pantet almindeligvis indeholdt i et pantebrev. For sådanne pantebrev gælder der såkaldt formularvang, idet pantebrevet skal være oprettet på Justitsministeriets pantebrevsformular. Ved dokumenter vedrørende servitutter afhænger stiftelsesdokumentets indhold og karakter af grundlaget for rettighedens opståen.

Tinglysningens retsvirkninger

De væsentligste retsvirkninger af tinglysning af rettigheder over fast ejendom benævnes normalt prioritetsvirkningen og gyldighedsvirkningen.

Prioritetsvirkningen er betegnelsen 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, hvorefter rettigheder over fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed 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 (ekstinkti-

on). Rettighedens fortrængning er dog betinget af, at den senere aftaleerhverver eller kreditor selv får tinglyst sin rettighed, og at 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 foretagne tinglysning.

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 over 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 såkaldte stærke ugyldighedsgrunde såsom 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.

Tinglysningsprøvelsen

En væsentlig årsag til, at tinglysningen kan tillægges de ovenfor nævnte vidtrækkende retsvirkninger, er den prøvelse (undersøgelse og kontrol) af et anmeldt dokument og den dertil knyttede 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 et dokument vedrørende fast ejendom. Det undersøges endvidere, om udstederen af dokumentet, eller den, som en offentlig handling angår, er berettiget til at råde over den pågældende ret over ejendommen. Hvis disse betingelser ikke er opfyldt, afvises dokumentet, og det indføres ikke i tingbogen.

Opfylder dokumentet de grundlæggende betingelser, undersøges det dernæst, om den, der disponerer over ejendommen, også ifølge tingbogen er berettiget hertil – 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, jf. tinglysningslovens § 15, stk. 3.

Ved prøvelsen kontrolleres tillige, om den anmeldte rettighed opfylder en lang række mere specielle privat- og offentligretlige lovkrav om bl.a. erklæringer og tilladelser mv. Det påses således bl.a., om der foreligger en såkaldt sommerhuseklæring 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 af udstederens tingbogslegitimation eller kontrollen af lovkrav vedrørende erklæringer og tilladelser mv. giver anledning til det, gives der anmelderen 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 opfyldt, registreres det anmeldte dokument med den anførte rettighed i den elektroniske tingbog, jf. tinglysningslovens § 16. Dokumentet registreres bl.a. med en kort angivelse af rettighedens karakter, dets udsteder og modtager samt datoen for indførelsen i dagbogen, jf. tinglysningslovens § 17, stk. 2. Har dokumentet fået retsanmærkning, eller er dokumentet lyst med frist til

berigtigelse af fejl eller mangler, føres disse oplysninger også i tingbogen, jf. tinglysningslovens § 16, stk. 1, og § 17, stk. 2, 2. pkt.

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.

Ved indførelsen i tingbogen udskrives der en påtegning til dokumentet. Påtegningen indeholder oplysning om, at dokumentet er tinglyst, og om 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 såkaldt storkunde, der efter bestemmelsen i tinglysningsafgiftslovens § 17, stk. 1, betaler tinglysningsafgift månedligt bagud, indeholder påtegningen derudover oplysning om det afgiftsbeløb, den pågældende senere vil blive afkrævet.

Efter prøvelsen og indførelsen i tingbogen, men inden afslutningen af tinglysningsekspeditionen, kontrolleres det, om en eventuel tinglysningsafgift er betalt korrekt. Er det ikke tilfældet, sendes dokumentet ikke retur til anmelder, men videresendes direkte til afgiftsmyndigheden, 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 den genpart, som skal indleveres sammen med originaldokumentet. Dette sker for at sikre, at der ikke er uoverensstemmelser mellem dokumenterne. Genparten sættes derefter i en aktmappe, der indeholder en papirgenpart af samtlige fortsat gældende dokumenter for hver enkelt fast ejendom. Det tinglyste dokument returneres til anmelderen, og tidspunktet for dokumentets tilbage-sendelse noteres i tingbogen.

Erstatning

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

De særlige erstatningsregler i tinglysningsloven skal ses i lyset af den samfundsmæssige interesse i 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 gyldigheds-virkning, dvs. princippet om tingbogens negative og positive troværdighed.

Bestemmelserne er baseret på forskellige ansvarsgrundlag. Enkelte bestemmelser indebærer således et objektivt ansvar, mens de øvrige forudsætter, at tabet er opstået ved forsætlig eller uagtsom adfærd og dermed subjektivt kan bebrejdes den erstatningsansvarlige. 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, der vedrører 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.

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

Bilbogen, personbogen og andelsboligbogen

Ved retten i Århus findes et særligt landsdækkende tinglysningskontor, der foretager tinglysning i bilbogen, andelsboligbogen og personbogen, jf. tinglysningslovens §§ 42 e, 42 k og 43 a.

I bilbogen tinglyses ejendomsforbehold, underpant og 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. De centrale registre over ægtepagter og testamenter er en integreret del af personbogen.

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

Tinglysningen af dokumenter i bilbogen, personbogen og andelsboligbogen foregår efter samme principper, som vedrørende fast ejendom.

På et væsentligt punkt adskiller tinglysningen i bilbogen, personbogen og andelsboligbogen sig dog fra tinglysningen af rettigheder over fast ejendom, idet der ikke er krav om indlevering af genpartar ved anmeldelse til tinglysning. Der findes derfor ikke en akt med genpartar af de tinglyste dokumenter. Hvis en kreditor eller andre har behov for flere oplysninger om indholdet af et tinglyst dokument, end de, der fremgår af tinglysningsregistret, må vedkommende derfor rette henvendelse til rettighedshaveren for at få afklaret spørgsmålet.

3. Beskrivelse af den forventede fremtidige digitale tinglysningsmodel

Som det fremgår under afsnit 1 ovenfor, nedsatte Domstolsstyrelsen i foråret 2005 en projektorganisation for at forberede overgangen til digital tinglysning. Projektorganisationen har siden nedsættelsen arbejdet på en kravspecifikation for det it-system, der er grundlaget for digital tinglysning.

Dette lovforslag forventes at føre til et fuldt digitalt tinglysningssystem baseret på digitale dokumenter forsynet med digital signatur. Prøvelsen af, om betingelserne for tinglysning af et dokument er til stede, vil i alt væsentligt skulle ske efter de nugældende regler, men prøvelsen vil i videst muligt omfang blive foretaget maskinelt og automatisk.

Det forventes, at den maskinelle prøvelse af tinglysningsdokumenterne navnlig vil kunne gennemføres for dokumenttyper, der er kendetegnet ved en høj grad af ensartethed, og som ikke giver anledning til særligt komplicerede juridiske og praktiske overvejelser. Det gælder eksempelvis almindelige skøder og pantebreve. I de undersøgelser, der ligger til grund for udvalgets overvejelser, skønnes det, at samlet set ca. 69 pct. af den manuelle sagsbehandling i forbindelse med tinglysning af rettigheder over fast ejendom vil kunne automatiseres.

Det indebærer, at der fortsat vil være behov for manuel sagsbehandling af en række af de digitale dokumenter, der modtages til tinglysning. Det gælder eksempelvis rettigheder, som inden for den pågældende kategori varierer betydeligt, f.eks. servitutter, eller som rejser vanskeligere juridiske spørgsmål.

Prøvelsen af disponentens adgang til at disponere, der i dag foregår ved en manuel sammenligning af navne og underskrifter, vil i det fremtidige system kunne ske maskinelt og automatisk ved en sammenligning af oplysninger i den digitale signatur med oplysninger i tingbogen om disponentens person- eller virksomhedsnummer. Tingbogen vil derfor skulle indeholde oplysninger om disponents person- og CVR-numre.

Det digitale tinglysningssystem forventes at ville bestå af en elektronisk tinglysningsakt, der er en database indeholdende alle tingbogens data, herunder digitale kort og en scannet version af de nuværende papirbaserede tinglysningsdokumenter. Den elektroniske akt vil således indeholde information om alle tinglyste rettigheder og udgøre grundlaget for systemet.

Systemet forventes endvidere opbygget med en såkaldt tinglysningsmotor. Tinglysningsmotoren er den funktion i systemet, der maskinelt og automatisk kan udføre en væsentlig del af det arbejde, som i dag udføres manuelt på landets tinglysningskontorer. Ved modtagelse af et anmeldt tinglysningsdokument vil modtagelsestidspunktet blive registreret automatisk, hvilket vil sikre en nøjagtig fastlæggelse af det tidspunkt, hvorfra tinglysningens retsvirkninger skal regnes.

Der vil endvidere ske automatisk indhentelse data, der er nødvendige for at foretage tinglysning. Disse data vil kunne hentes fra den elektroniske akt og fra andre relevante eksterne edb-systemer, herunder oplysninger om navne og adresser fra de centrale person- og virksomhedsregistre og oplysninger om matrikulære forhold fra Kort & Matrikelstyrelsens registre. Prøvelsen af, om betingelserne for tinglysning er opfyldt, vil i vidt omfang også blive foretaget automa-

F. t. l. vedr. tinglysning og forskellige andre love

tisk, og der vil blive sendt besked om udfaldet af prøvelsen til anmelder.

Hvis tinglysning ikke umiddelbart kan finde sted maskinelt, vil dokumentet automatisk blive sendt til manuel behandling eller afvist. Ved oversendelse til manuel behandling vil der blive givet besked herom til den, der har anmeldt dokumentet til tinglysning, og om den forventede sagsbehandlingstid.

Det forventes, at den fremtidige digitale tinglysning vil muliggøre prøvetinglysning, hvorved en rettighedshaver vil kunne få besked om det forventede resultat af en egentlig tinglysning og om afgiftens størrelse. Det er endvidere planen at opbygge en særlig facilitet, hvorefter der vil være mulighed for at lagre dokumenter i en elektronisk postkasse, hvis dokumenterne f.eks. på grund af manglende digital signatur endnu ikke er klar til tinglysning. Dette vil muliggøre, at f.eks. advokater og pengeinstitutter kan gøre dokumenter klar til tinglysning med henblik på, at den berettigede fra sin egen pc forsyner dokumenterne med digital signatur.

Indførelsen af digital tinglysning vil endvidere muliggøre, at tinglysningens brugere kan abonnere på bestemte hændelser i tinglysningssystemet. Kreditorer vil således f.eks. kunne abonnere på oplysning om salg af de ejendomme, hvori de pågældende har pant, eller oplysning om, hvornår en adkomstoverdragelse er tinglyst.

Det er planen at opbygge systemet således, at det vil give mulighed for, at brugerne kan have egne standardtekster eller standardvilkår lagret, og ved senere tinglysning af tilsvarende dokumenter vil der blot kunne henvises til allerede godkendte standarder.

Det fremtidige tinglysningssystem forventes i øvrigt opbygget med en ekstern portal, der er en internet-baseret service, som vil give enhver adgang til at anmelde dokumenter til tinglysning på egen hånd. Den eksterne portal er særligt rettet mod private brugere og mindre erhvervsdrivende, og den vil derfor indeholde en række hjælpefunktioner ved anmeldelse af dokumenter.

Systemet forventes også opbygget med en service-snitflade, der muliggør at tinglysningens brugere kan etablere adgang til tinglysningssystemet via egne edb-systemer enten i forbindelse med søgning af oplysninger eller i forbindelse med anmodning om tinglysning af dokumenter. Servicesnitfladen er særligt rettet mod de professionelle brugere af tinglysningen, herunder pengeinstitutter, realkreditinstitutter, advokater, ejendomsmæglere og landinspektører. Servicesnitfladen

bygger på åbne standarder og beskriver de krav til data og sikkerhed, der skal være opfyldt for at give de eksterne brugeres egne systemer direkte adgang til tinglysningssystemet.

Tinglysningssystemet vil også skulle indeholde en intern brugerflade som tinglysningsmedarbejdernes adgang til tinglysningssystemet. De dokumenter, som systemet sender til manuel behandling, vil skulle behandles ved hjælp af denne portal. Et forventeligt meget begrænset antal papirdokumenter, der modtages fra (udenlandske) rettighedshavere, der ikke kan få en digital signatur, vil også skulle indføres i det digitale tinglysningssystem via den interne brugerflade.

Der henvises til betænkningen side 89 ff.

4. Lovforslagets hovedindhold

Lovforslaget indeholder forslag til de ændringer i tinglysningsloven og andre love, der er nødvendige for at indføre digital tinglysning.

Det indebærer således bl.a. krav om anvendelse af digitale dokumenter i forbindelse med tinglysning og indførelse af en elektronisk tinglysningsakt med de tinglyste dokumenter (afsnit 4.1. nedenfor). I tilknytning hertil foreslås det, at der skal anvendes digital signatur til signering af digitale tinglysningsdokumenter (afsnit 4.2. nedenfor). Som alternativ til selv at udstede og anmelde dokumenter ved anvendelse af egen digital signatur foreslås en fuldmagtsordning og en anmelderordning (afsnit 4.3. og 4.4. nedenfor). Disse ordninger vil navnlig henvende sig til personer, der ikke selv kan eller vil anvende digital signatur. Lovforslaget indeholder herudover særlige regler om indførelse af digitale pantebreve (afsnit 4.5. nedenfor), og forslag til ændringer af anden lovgivning som følge af digitaliseringen (afsnit 4.12. nedenfor). Lovforslaget indeholder i øvrigt en række forslag til ændringer af tinglysningsloven, som er hensigtsmæssige i forbindelse med indførelse af digital tinglysning (afsnit 4.6.-4.10. nedenfor). Det foreslås således bl.a., at domstolene i vidt omfang selv skal sørge for tinglysning af egne afgørelser om bl.a. udlæg, arrest og tvangsauktion, at servitutter skal stedfæstes mere nøjagtigt end tidligere, og at visse rettigheder ikke længere skal kunne tinglyses, hvis tinglysning ikke er nødvendig til rettighedens beskyttelse. Endelig foreslås for bilbogen, personbogen og andelsboligbogens vedkommende en række ændringer, der i væsentligt omfang svarer til de foreslåede ændringer af tingbogen (afsnit 4.11. nedenfor).

4.1. Digitalisering af tinglysningsdokumenterne

4.1.1. Gældende ret

Når der skal ske tinglysning af en rettighed efter de gældende regler, anvendes som grundlag et papirdokument, der underskrives med en traditionel, håndskrevet underskrift og sendes til tinglysning. Angår rettigheden fast ejendom, vedlægges en genpart af dokumentet. Tinglysningskontorenes sagsbehandling knytter sig således til papirdokumenter.

Et indleveret papirdokument gennemgår en manuel juridisk prøvelse på tinglysningskontoret med henblik på at konstatere, om de formelle og materielle betingelser for tinglysning er til stede. Ved tinglysningen registreres dokumentet i tingbogen, der føres elektronisk. Dokumentet tilbagesendes herefter 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, så de udtrykkeligt eller indirekte forudsætter anvendelse af papirdokumenter.

Det fremgår således af bl.a. 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.

Krav om anvendelse af dokumenter og påtegninger findes herudover i en lang række af tinglysningslovens øvrige bestemmelser.

Dokumenter, der anmeldes til tinglysning, skal i henhold til bestemmelsen i tinglysningslovens § 9, stk. 3, endvidere indeholde en række bestemte oplysninger. De skal således øverst på første side angive vedkommende ejendoms matrikelnummer samt anmelderens navn, adresse og eventuelle telefonnumre. 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, med-

delelser og betalinger på debtors vegne. Disse oplysninger tjener til at identificere de berettigede og forpligtede i forhold til rettigheden og til at identificere den ejendom, hvorpå rettigheden tinglyses.

Såfremt der ved et dokument stiftes flere rettigheder, skal det i henhold til tinglysningslovens § 9, stk. 6, endvidere ved påtegning på dokumentet oplyses, hvilke rettigheder der skal tinglyses.

Når et dokument modtages til tinglysning, registreres dagen for dets modtagelse i dagbogen, jf. herved reglerne i tinglysningslovens §§ 7 og 8. Det skyldes, at retsvirkningerne af tinglysning, medmindre andet er bestemt i loven, regnes fra den dag, dokumentet anmeldes til tinglysning, jf. lovens § 25, og ikke fra tinglysningstidspunktet. Det følger endvidere, at dokumenter, der anmeldes samme dag, ligestilles. Rettighedsbeskyttelsen i henhold til tinglysningslovens § 1 indtræder således fra den dag, hvor dokumentet anmeldes til tinglysning.

Når selve tinglysningsekspeditionen er afsluttet og et dokument dermed er tinglyst, lægges genparten af det tinglyste dokument i den pågældende ejendoms aktmappe. Det følger af bestemmelsen i tinglysningslovens § 18, at genparten af tinglyste dokumenter for hver ejendom samles i en akt, hvis omslag angiver, hvor ejendommen findes i tingbogen. Der findes således i hver af de 82 retskredse en fysisk aktmappe, der indeholder de nævnte kopier for hver fast ejendom i kredsen.

4.1.2. Lovforslagets udformning

Udvalget finder, at det er en forudsætning for indførelse af digital tinglysning, at papirdokumenterne erstattes af digitale dokumenter. Derfor må formkrav, der direkte eller indirekte følger af den nuværende tinglysningslov, ændres, så det bliver muligt at omlægge nuværende manuelle sagsgange til automatiserede og maskinelle sagsgange. Udvalget foreslår på den baggrund en generel regel om, at tinglysning skal ske på baggrund af digitale dokumenter. Reglen indebærer, at såvel skøder som pantebreve og servitutter vil skulle indsendes i digital form og ikke vil kunne indsendes på papir.

Som en helt klar undtagelse fra kravet om anvendelse af digitale dokumenter anbefaler udvalget, at tinglysning skal kunne ske på grundlag af traditionelle papirdokumenter i de forventeligt meget få tilfælde, hvor den berettigede ikke opfylder betingelserne for at få en digital signatur. De nærmere regler herom foreslås fastsat administrativt.

Udvalget foreslår også en bestemmelse om, at henvisninger i tinglysningsloven til dokumenter og påteg-

ninger overalt skal forstås som henvisninger til digitale dokumenter og digitale påtegninger. Dermed vil tinglysningslovens dokumentbegreb være tilpasset det digitale system, og der er således efter udvalgets opfattelse ikke behov for at foretage særskilte ændringer i de enkelte bestemmelser.

I relation til de tekniske krav, der må stilles til elektroniske dokumenter, foreslår udvalget en bemyndigelsesbestemmelse, hvorefter justitsministeren efter forhandling med ministeren for videnskab, teknologi og udvikling kan fastsætte nærmere regler herom. Dette vil muliggøre en løbende justering af kravene til digitale dokumenter i takt med den teknologiske udvikling.

Udvalget finder endvidere, at der også i en digital tinglysningsordning vil være behov for at identificere anmeldere, berettigede og forpligtede i henhold til tinglyste rettigheder. Udvalget anbefaler på den baggrund, at de gældende oplysningskrav erstattes med krav om, at digitale tinglysningsdokumenter skal indeholde oplysning om personnummer eller CVR-nummer på berettigede eller forpligtede personer eller selskaber.

Det vil muliggøre, at Tinglysningsretten ved kommunikation med eksterne edb-systemer, herunder Det Centrale Personregister og Det Centrale Virksomhedsregister, vil kunne hente oplysninger om adresser mv. på personer og registrerede selskaber og kunne integrere disse i tinglysningsssystemet.

For så vidt angår digitale tinglysningsdokumenters indhold bemærker udvalget, at en hurtig, smidig, maskinel og automatiseret prøvelse af rettigheder ikke fuldt ud vil kunne opnås, såfremt det fortsat skal være muligt at fremsende dokumenter, der indeholder flere rettighedstyper, f.eks. en servitut, der både skal tinglyses pantstiftende og som byrde på ejendommen.

Udvalget anbefaler derfor, at det ikke længere skal være muligt at tinglyse flere rettighedstyper ved det samme dokument. Dette vil dog ikke være til hinder for, at det samme dokument tinglyses på flere ejendomme, eller at flere dokumenter anmeldes på samme tid.

Indførelsen af et digitalt tinglysningsssystem vil i øvrigt gøre det teknisk og praktisk muligt at registrere det nøjagtige modtagelsestidspunkt for anmeldte tinglysningsdokumenter, og ikke blot modtagelsesdagen. Udvalget finder, at der dermed ikke vil være behov for den dagbog, der anvendes i det nuværende tinglysningsssystem. Udvalget foreslår derfor, at dagbogen afskaffes, og at reglerne i tinglysningslovens §§ 7-8 om førelse af dagbogen ophæves.

Som følge af muligheden for at registrere et nøjagtigt modtagelsestidspunkt for digitale dokumenter og af muligheden for straks at foretage (maskinel) prøvelse af dokumentet anbefaler udvalget, at retsvirkningerne af tinglysning skal regnes fra modtagelsestidspunktet og ikke længere fra modtagelsesdagen. Dermed vil ligestilling i prioritetsordenen forudsætte, at to eller flere dokumenter modtages ikke blot samme dag, men på nøjagtig samme tidspunkt. Dette er i princippet teknisk muligt, men må forventes at forekomme uhyre sjældent. Forslaget bidrager dermed i væsentligt omfang til, at prioritetskonflikter undgås.

Udvalget anbefaler i øvrigt, at akten for hver ejendom skal føres som en elektronisk aktmappe, der indeholder en fuldstændig gengivelse af de på ejendommen tinglyste dokumenter. Det er en forudsætning for at kunne integrere tinglysningsakten i det digitale tinglysningsystem, at akten er elektronisk. Dermed kan oplysningerne i akten anvendes i forbindelse med tinglysningsprøvelsen.

Der henvises i øvrigt til betænkningen side 87 ff.

Justitsministeriet kan tilslutte sig udvalgets synspunkter og forslag, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed.

Der henvises til lovforslagets § 1, nr. 6, 8, 15 og 30 (forslag til tinglysningslovens §§ 7, 9, 14 og 18), samt bemærkningerne hertil.

4.2. Anvendelse af digital signatur

4.2.1. Indledning

Det er et kendetegn for den nuværende tinglysningsordning, at der er en høj grad af troværdighed knyttet til tingbogens oplysninger. En sådan troværdighed forudsætter, at der er tillid til rigtigheden af oplysningerne i tingbogen.

Det er derfor vigtigt, at der ikke tinglyses dokumenter, der er udstedt af personer, som ikke er berettiget til at råde i tinglysningsmæssig henseende. Tinglysningspersonalet foretager i dag kontrol af, hvem der er udsteder af et anmeldt tinglysningsdokument. Kontrollen foretages ved at efterprøve om den, der ifølge tingbogen er berettiget til at råde over den pågældende rettighed, er identisk med den, der har underskrevet det indleverede dokument.

Det følger endvidere af tinglysningslovens § 10, stk. 2, at ved skøder og pantebreve skal udstederens underskrift være bekræftet af en advokat eller to andre vitterlighedsvidner. Vidnerne, der afgiver erklæring under strafansvar, skal udtrykkelig bevidne underskriftens ægthed, dateringens rigtighed og udstederens myndighed. Kravet om vitterlighedspåtegning

medvirker således til at sikre rigtigheden af de oplysninger, som bevidnes, og er begrundet i hensynet til at undgå tinglysning af falske eller forfalskede pantebrev og skøder.

Der vil også i et digitalt og papirløst tinglysningssystem være behov for at kontrollere, hvem der er udsteder af et tinglysningsdokument. Digitale dokumenter kan imidlertid ikke påføres en traditionel håndskrevet underskrift, men kan i stedet forsynes med en digital signatur, der angiver, at dokumentet stammer fra en bestemt udsteder.

Udvalget har på den baggrund vurderet, om et krav om digital signatur vil være egnet til erstatte kravet om traditionelle underskrifter på indleverede tinglysningsdokumenter.

En digital signatur er et elektronisk redskab, som benyttes til digitalt at signere en meddelelse, så modtageren kan konstatere meddelelsens autenticitet, dvs. identiteten af meddelelsens afsender, og meddelelsens integritet, dvs. at meddelelsens indhold ikke er blevet ændret efter signeringen. Autenticiteten og integriteten af et digitalt dokument sikres ved hjælp af en bestemt regnemetode kaldet hashværdien, der omdanner dokumentet til en talrække. Denne talrække kan afkodes af dokumentets modtager ved hjælp af de funktioner, der er indbygget i den digitale signatur. Det er usandsynligt, at forskellige digitale dokumenter omdannes til den samme hashværdi, og det er ligeledes usandsynligt, at indholdet af et digitalt dokument kan udledes ud fra hashværdien. Dermed opnår modtageren af dokumentet en høj grad af sikkerhed for rigtigheden af dokumentets indhold.

En digital signatur vil dermed kunne udgøre et væsentligt bevis ved bedømmelsen af, om et digitalt dokument med et givent indhold stammer fra den angivne udsteder. En digital signatur kan herved sammenlignes med en traditionel underskrift.

Der er dog naturlige forskelle på en digital signatur og en traditionel underskrift. Det er således karakteristisk for en håndskrevet underskrift, at denne er uadskilleligt knyttet til én bestemt person, og det antages derfor, at det ved grafologiske undersøgelser vil kunne sandsynliggøres, at en underskrift er skrevet af den pågældende person. En håndskrevet underskrift antages derfor i vidt omfang at udgøre bevis for, hvem der har underskrevet og dermed forpligtet sig i overensstemmelse med det underskrevne dokument. 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 compu-

ter, 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 håndskrevet underskrift. Hvis der opstår mistanke om uretmæssig anvendelse af en digital signatur, vil det forholdet dog kunne søges efterprøvet ved gennemgang af en række elektroniske spor, der i øvrigt afgives i forbindelse med elektronisk kommunikation.

For så vidt angår spørgsmålet om retsvirkningerne ved anvendelse af digital signatur, har et særligt udvalg under Justitsministeriet afgivet betænkning nr. 1456/2004 herom (betænkning om e-signaturs retsvirkninger).

Det anføres heri, at brugen af digital signatur kun i teknisk henseende adskiller sig 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. Det afgørende er således tilkendegivelsen gennem handling eller undladelse af en vilje til at blive forpligtet. En digital signatur må derfor i almindelighed sidestilles med en almindelig papirbaseret underskrift, og der er efter e-signaturudvalgets opfattelse ikke nogen grund til at knytte særlige retsvirkninger til aftaler, retshandler eller meddelelser, der afgives med digital signatur.

Ved lov nr. 417 af 31. maj 2000 om elektroniske signaturer gennemførtes Europa-Parlamentets og Rådets direktiv nr. 1999/93/EF af 13. december 1999 om en fællesskabsramme for elektroniske signaturer. Lovens formål er 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 forretningsmæssige, forbrugermæssige og samfundsmæssige hensyn. Loven regulerer alene udstedelse af såkaldte kvalificerede certifikater, hvorimod andre typer af digitale signaturer ikke er omfattet af loven.

Loven etablerer en tilsyns- og kontrolordning for certificeringscentre etableret i Danmark, der ønsker at udbyde kvalificerede signaturer og regulerer i tilknytning hertil certificeringscentres drift og erstatningsansvar over for henholdsvis underskrivere og modtagere af kvalificerede certifikater. Loven opstiller således en række krav til de certificeringscentre, der udsteder certifikater, herunder krav til økonomi, sikkerhed og procedurer ved udstedelse.

Det følger i øvrigt af artikel 4, stk. 2, i direktivet, at medlemslandene skal sikre fri bevægelighed for elek-

troniske signaturprodukter, der overholder direktivets bestemmelser. Dette krav er gennemført i lovens § 13, hvorefter bestemmelser i lovgivning, der kræver, at en elektronisk meddelelse er forsynet med signatur, skal anses for opfyldt, hvis meddelelsen er forsynet med en avanceret elektronisk signatur, der er baseret på et kvalificeret certifikat.

Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling fastsatte i 2002 den såkaldte OCES-standard (Offentlige Certifikater til Elektroniske Services) for at skabe et større marked for digitale signaturer på et højt sikkerhedsniveau, idet udbredelsen af kvalificerede certifikater var meget begrænset.

OCES-standardens er ikke omfattet af lov om elektroniske signaturer, men standarden afspejler i videst muligt omfang kravene i lov om elektroniske signaturer. OCES-certifikater adskiller sig således ikke rent teknisk fra kvalificerede certifikater, og de giver dermed også sikkerhed for identiteten på certifikatindehaveren (autenticitet) samt for, at et signeret dokument ikke kan ændres, uden at det senere vil kunne konstateres (integritet).

Fra 2003 har der via en statslig aftale med TDC A/S været mulighed for, at alle borgere gratis kan erhverve og over for offentlige myndigheder bruge en digital OCES-signatur. Denne aftale udløber i juni 2008. En OCES-signatur kan anskaffes ved på TDC's hjemmeside at udfylde en elektronisk ansøgningsblanket.

Ved certifikatudstedelsen foretages en række kontroller, der skal sikre, at certifikatet udstedes til den rette. På baggrund af det indtastede personnummer og postnummer indhentes ansøgerens navn og adresse i Det Centrale Personregister, og den pågældendes alder kontrolleres. Den angivne e-postadresse benyttes til fremsendelse af installationsvejledning og installationslink til certifikatet. I tillæg til disse kontroller sendes et postbesørgt brev til ansøgeren på dennes folkeregisteradresse med en pinkode, der skal benyttes, når certifikatet installeres. Ved udstedelse af en OCES-signatur benyttes således to forskellige kommunikationskanaler, der 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 angives 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 forbin-

delse med udstedelsen af de enkelte medarbejdercertifikater.

Der er også etableret alternative muligheder for at få udstedt en OCES-signatur. Personer med navne- og adressebeskyttelse kan således få udleveret brevet med pinkoden hos bopælskommunen efter at have identificeret sig med billedlegitimation i form af sygesikringsbevis og pas eller dansk kørekort, og danske, der har bopæl i udlandet, kan afhente pinkoden personligt enten hos Københavns Kommune eller en dansk repræsentation i udlandet efter at have identificeret sig med dansk pas.

Der henvises i øvrigt til betænkningen side 108 ff.

4.2.2. Lovforslagets udformning

Det er udvalgets opfattelse, at digitale signaturer vil være egnede til at erstatte traditionelle underskrifter på tinglysningsdokumenter, idet digitale signaturer 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.

Reglerne om retsvirkningerne af underskrifter er teknologineutrale, og det er således muligt at gøre brug af digitale signaturer, uden at det er nødvendigt at indføre særlige regler.

Udvalget anbefaler på den baggrund, at der i tinglysningsloven indsættes en bestemmelse, hvorefter digitale dokumenter, der anmeldes til tinglysning, skal være forsynet med udstederens digitale signatur.

For så vidt angår de tekniske krav, der stilles til digitale signaturer, foreslår udvalget en bemyndigelsesbestemmelse, hvorefter justitsministeren efter forhandling med ministeren for videnskab, teknologi og udvikling kan fastsætte nærmere regler herom. Det vil gøre det muligt at justere kravene til digitale signaturer, såfremt den teknologiske udvikling nødvendiggør det.

Udvalget anbefaler i den forbindelse, at den digitale signatur som udgangspunkt bør baseres på OCES-standardens eller på digitale signaturer med et sikkerhedsniveau, der som minimum er på niveau med OCES, og som er teknisk kompatible med OCES. Baggrunden for, at udvalget ikke anbefaler en egentlig kvalificeret signatur er for det første, at OCES-standardens i videst mulig omfang afspejler kravene i lov om elektroniske signaturer, og at OCES-signaturer således ikke rent teknisk adskiller sig fra kvalificerede signaturer. Det betyder, at en OCES-signatur på samme måde som et kvalificeret certifikat giver en høj grad af sikkerhed for identiteten på underskriveren af et digitalt dokument og sikrer, at indholdet af doku-

mentet ikke kan ændres efter signeringen, uden at det senere vil kunne konstateres. For det andet er udbredelsen af kvalificerede digitale signaturer meget begrænset, og der findes i øjeblikket ikke udbydere af sådanne signaturer i Danmark. Der er derimod udstedt ca. 585.000 OCES-signaturer til borgere og virksomheder/medarbejdere i Danmark.

Udvalget anbefaler endvidere, at det skal være muligt at anvende kvalificerede digitale signaturer som omfattet af lov om elektroniske signaturer, i hvert fald i det omfang artikel 4, stk. 2, i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv nr. 1999/93/EF af 13. december 1999 om en fællesskabsramme for elektroniske signaturer forpligter medlemsstaterne til at anerkende disse signaturer.

Udvalget anbefaler i øvrigt, at kravet om vitterlighedspåtegning i tinglysningslovens § 10, stk. 2, ophæves. Baggrunden herfor er, at en digital signatur sikrer et digitalt dokumentets autenticitet og integritet, så modtageren med stor sikkerhed kan identificere afsenderen og konstatere, om dokumentets indhold, herunder dateringen, er blevet ændret. På grundlag af det indtastede personnummer vil tinglysningsystemet umiddelbart kunne fastslå om den, der disponerer, er myndig. Systemet indeholder endvidere i personbogen oplysninger om fratagelse af den retlige handleevne efter værgemålslovens § 6, jf. tinglysningslovens § 48, og dermed vil det automatisk kunne kontrolleres, om der er tinglyst meddelelse om fratagelse af den pågældendes retlige handleevne. Den funktion, som vitterlighedsvidnerne i dag varetager, vil således i vidt omfang kunne udføres automatisk i forbindelse med den maskinelle og automatiske prøvelse.

Endelig anbefales det, at der tilvejebringes en bemyndigelsesbestemmelse, hvorefter justitsministeren kan fastsætte regler om, at visse personer fortsat kan anmelde rettigheder på grundlag af papirdokumenter, om fremgangsmåden herved og om retsvirkningerne heraf, idet det på nuværende tidspunkt ikke er muligt for enhver at få en digital signatur. Det er således en forudsætning, at ansøgeren er i besiddelse af personnummer eller CVR-nummer. Hvis kravet om anvendelse af digitale dokumenter forsynet med digital signatur var ufravigeligt, ville det i praksis udelukke en række personer fra selv at anmelde rettigheder til tinglysning. Det ville i særlig grad gælde udenlandske personer, herunder personer fra EU-lande og EØS-lande.

I relation til sikkerheden ved anvendelse af digital signatur anfører udvalget, at det digitale tinglysnings-system bør indrettes således, at det giver den højest mulige grad af sikkerhed for rigtigheden af tinglysbogens

oplysninger. Det bemærkes i den forbindelse, at der består visse misbrugsmuligheder, idet en digital signatur vil kunne udstedes til en forkert person, hvis denne er i besiddelse af en anden persons personnummer og har adgang til denne persons post, og en eksisterende signatur vil kunne misbruges, hvis der er adgang til indehaverens pc og password til den digitale signatur.

Deloitte Consulting A/S har i en it-analyse af tinglysningen fra februar 2005 vurderet, at risikoen ved den digitale tinglysning ikke er højere end ved den nuværende papirbaserede tinglysning, og at der dermed findes tilfredsstillende sikkerhedsløsninger for en papirløs tinglysningsordning. Denne vurdering er baseret på, at brugeren af den digitale signatur iagttagere de mest basale sikkerhedsforanstaltninger, dvs. opbevarer pinkode og/eller password til den digitale signatur på betryggende vis og beskytter adgangen til sin pc, herunder mod virus mv.

Udvalget finder, at der herudover bør udarbejdes en samlet risikoanalyse for det digitale tinglysnings-system. En sådan analyse bør tage udgangspunkt i kravspecifikationen og designet af det samlede system.

Der henvises til betænkningen side 124 ff.

Justitsministeriet er enig i udvalgets synspunkter, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed, jf. lovforslagets § 1, nr. 6 og 10 (forslag til tinglysningslovens § 7 og forslag til ophævelse af lovens § 10, stk. 2), og bemærkningerne hertil.

Justitsministeriet lægger afgørende vægt på, at en kommende digital tinglysningsordning fortsat kan skabe den fornødne sikkerhed i omsætningen og belåningen af fast ejendom mv., og det må derfor sikres, at de oplysninger, der digitalt anmeldes til tinglysning, er korrekte og stammer fra en person, der er berettiget til råde i tinglysningsmæssig henseende. Det forudsætter, at det er sikkert at anvende en digital OCES-signatur til signering af digitale tinglysningsdokumenter.

Justitsministeriet er på det foreliggende grundlag enig med udvalget i, at en digital tinglysningsordning som udgangspunkt må baseres på digitale OCES-signaturer. OCES-signaturen adskiller sig ikke rent teknisk fra kvalificerede signaturer og giver dermed en tilsvarende høj grad af sikkerhed for identiteten på underskriveren af et digitalt dokument og for, at indholdet af dokumentet ikke ændres efter signeringen, uden at det senere vil kunne konstateres. Samtidig er udbredelsen af kvalificerede digitale signaturer som anført meget begrænset, og der udbydes ikke i øjeblikket denne form for digitale signaturer i Danmark. Et papirløst tinglysnings-system, som borgere og virksomheder i almindelighed skal kunne betjene sig af, vil

dermed ikke kunne baseres alene på kvalificerede signaturer.

OCES-signaturen er en såkaldt softwarebaseret signatur, idet den leveres over internettet og lagres på indehaverens computerudstyr. Det giver principielt set mulighed for, at signaturen udstedes til en forkert person. De sikkerhedsmekanismer, der er indbygget i processen i forbindelse med udstedelse af signaturen reducerer dog risikoen herfor betydeligt, idet en uberettiget person både skal være i besiddelse af den berettigedes personnummer og have adgang til dennes post.

De ovenfor omtalte begrænsede risikovurderinger, der foreligger på nuværende tidspunkt, giver ikke Justitsministeriet anledning til at foreslå et krav om, at signaturer, der skal kunne anvendes til tinglysning, skal være udleveret til certifikatindehaveren ved personligt fremmøde, som det kræves ved de egentlige kvalificerede signaturer. Justitsministeriet er dog enig med udvalget i, at der skal foretages en samlet risikoanalyse af det kommende digitale tinglysningssystem, når kravspecifikationen foreligger, og at de sikkerhedsmæssige spørgsmål vedrørende OCES-signaturen skal indgå i risikoanalysen.

Der er endvidere mulighed for uberettiget kopiering af en eksisterende signatur og aflytning af password, hvis ikke signaturindehaveren beskytter sit edb-udstyr forsvarligt. Det kan ske ved angreb med et computerprogram, en såkaldt trojansk hest, som uberettiget installeres på signaturindehaverens computer, og giver den, der har installeret programmet, adgang til den angrebne computer. Dette vil dog forudsætte, at signaturindehaveren ikke på tilstrækkelig måde har beskyttet sit computerudstyr med et antivirusprogram og en firewall. Det adskiller sig helt principielt ikke fra, at også uforsvarlig omgang med en traditionel underskrift vil kunne føre til misbrug. Udviser man også en rimelig grad af forsigtighed ved håndteringen af sin digitale signatur, må risikoen for misbrug tilsvarende anses for minimal.

Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling har over for Justitsministeriet oplyst, at OCES-signaturen teknisk set er opbygget ved brug af en avanceret matematisk algoritme, der i forhold til det nuværende teknologiske udviklingsniveau og den nuværende datakraft almindeligvis formodes at være tilstrækkeligt sikker i 5-6 år frem i tiden. Der er således ikke i dag kendte eksempler på, at det er muligt at bryde de koder, der sikrer autenticiteten og integriteten af et digitalt dokument, der er påført en digital OCES-signatur. Hertil kommer, at gyldighedsperioden for en OCES-signatur er begrænset til 2 år, hvorefter den vil skulle

fornys. Leverandøren af OCES-signaturen er i øvrigt forpligtet sig til at tage højde for usikkerhed, der muligvis vil kunne opstå inden for den nævnte 5-6 årige periode.

Det er endvidere relevant at fremhæve, at de her omtalte problemstillinger af sikkerhedsmæssig karakter ikke vil have nogen betydning for allerede tinglyste digitale dokumenter. Disse dokumenter og de anvendte digitale signaturer vil være lagret i tinglysningssystemets databaser uden mulighed for, at uvedkommende efterfølgende kan foretage ændring i dokumenterne. Når et dokument først er tinglyst, er det med andre ord afskærmet fra påvirkning udefra, og det vil således være uden betydning, at den digitale signatur, der er anvendt ved signering af dokumentet, på et senere tidspunkt overhales af den tekniske udvikling.

Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling vil løbende foretage vurderinger af OCES-signaturens sikkerhed. Hvis det skulle vise sig at være nødvendigt, vil der i medfør af den foreslåede bemyndigelsesbestemmelse i tinglysningslovens § 7, stk. 4, administrativt kunne ændres i de tekniske krav, der stilles til digitale signaturer, der anvendes til tinglysning. Det muliggør, at sikkerheden ved digital tinglysning vil kunne fastholdes på et tilstrækkeligt højt niveau.

I et system, der teknisk er baseret på OCES-signaturen, vil der naturligvis også kunne anvendes kvalificerede digitale signaturer fra eksempelvis andre EU-lande, idet de tekniske specifikationer er tilsvarende, og det EU-retlige krav om, at disse signaturer skal anerkendes her i landet, vil dermed være opfyldt.

4.3. Fuldmagtsordning

4.3.1. Indledning

Udvalget har overvejet, om et digitalt tinglysningssystem baseret på digitale dokumenter og den berettigedes digitale signaturer i tilstrækkelig grad vil kunne sikre, at enhver fortsat i praksis har mulighed for at få foretaget tinglysning.

Udvalget finder, at et ubetinget krav om anvendelse af den berettigedes digitale signatur på digitale tinglysningsdokumenter ville indebære en række væsentlige praktiske problemstillinger, idet det må påregnes, at mange vanskeligt eller slet ikke vil kunne skaffe sig eller anvende en digital signatur. Det gælder personer, som ikke er i besiddelse af det nødvendige computerudstyr, der gør dem i stand til over internettet at bestille og anvende en digital signatur, og formentlig mange, som ikke er fortrolige med anvendelse af moderne teknologi.

Hertil kommer den trods alt begrænsede udbredelse af digitale signaturer og de manglende praktiske erfaringer med håndtering af et meget stort antal samtidige bestillinger af digitale signaturer. Hensynet til, at borgere og virksomheder kan få tinglyst dokumenter, f.eks. i forbindelse med en bølge af lånekonverteringer, taler for alternativer til et ubetinget krav om anvendelse af den berettigedes egen digitale signatur. Det bør være muligt at få foretaget tinglysning, selv om der måtte opstå problemer med udstedelse eller håndtering af et meget stort antal digitale signaturer.

Udvalget finder på den baggrund, at der er behov for at supplere den foreslåede hovedindgang til det digitale tinglysningssystem, således at tinglysning ikke ubetinget skal ske på grundlag af dokumenter forsynet med den berettigedes digitale signatur.

4.3.2. Lovforslagets udformning

Udvalget anbefaler, at der udformes en fuldmagtssystem, hvorefter det skal være muligt for en fuldmagtshaver at udstede og anmelde dokumenter til tinglysning, herunder afgive erklæringer, på grundlag af en fuldmagt fra den, der er berettiget til at råde over en ret over en fast ejendom. En fuldmagtshaver vil således på baggrund af en fuldmagt kunne indsende dokumenter til tinglysning, der er forsynet med fuldmagthavers egen digitale signatur.

Udvalgets anbefaling vil muliggøre, at den, der er berettiget til at disponere over en ret over en bestemt fast ejendom, dvs. ejere og andre med en begrænset ret i relation til en fast ejendom, vil kunne give en anden person fuldmagt til at råde over den pågældende ret 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 vil således muliggøre, at en rettigehedshaver kan lade en anden person varetage sine interesser i tinglysningsmæssig henseende, hvor dette måtte være ønskeligt, og fuldmagtshaverens digitale signatur vil dermed i fuldt omfang kunne træde i stedet for fuldmagtsgivers digitale signatur.

Fuldmagtshaver vil afhængig af fuldmagtens omfang kunne udstede og anmelde såvel skøder som pantebrev og servitutter til tinglysning. Fuldmagten vil imidlertid også kunne udformes således, at den omfatter afgivelse af erklæringer, herunder f.eks. om, hvorvidt reglerne om tilbudspligt i lejelovens kapitel 16 er overholdt, og om såkaldte sommerhuserklæringer i henhold til § 8, stk. 2, i lov om sommerhuse og camping. Fuldmagter vil også kunne gives af personer, der endnu ikke er berettigede til at råde over en be-

stemt fast ejendom, således at fuldmagten er registreret og klar til anvendelse, når det bliver nødvendigt. En køber af fast ejendom kan således give sin rådgiver fuldmagt, inden køber har fået adkomst til ejendommen, således at rådgiveren eksempelvis kan sørge for tinglysning af nye lån i ejendommen som led i berigtigelsen af købesummen.

Udvalget anbefaler i øvrigt, at det også skal være muligt at udstede og anmelde dokumenter til tinglysning i bilbogen, andelsboligbogen og personbogen på grundlag af en fuldmagt.

Efter udvalgets forslag skal en fuldmagt kunne indsendes elektronisk eller på papir til Tinglysningsretten, idet der skal foretages prøvelse af fuldmagtsgivers tingbogslegitimation, og dermed fuldmagtsgivers berettigelse til at give fuldmagt.

For at imødegå risikoen for falske fuldmagter anbefaler udvalget, at papirfuldmagter, der angår udstedelse og anmeldelse af skøder og pantebrev, skal forsynes med vitterlighedspåtegning om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed og ustederens myndighed. Vitterlighedsvidnerne skal i øvrigt angive deres personnummer, så de kan identificeres entydigt. Den funktion, som vitterlighedsvidnerne i dag varetager i henhold til tinglysningslovens § 10, stk. 2, vil således også være nødvendig ved indsendelse af papirfuldmagter.

Udvalget foreslår, at en fuldmagt skal angive en gyldighedsperiode, så den alene skal kunne danne grundlag for udstedelse og anmeldelse af dokumenter til tinglysning i den angivne periode. Hensynet til fuldmagtsgivers retssikkerhed, navnlig når fuldmagtsgiver er en forbruger, tilsiger, at der fastsættes krav om angivelse af en gyldighedsperiode, idet det kan være vanskeligt for en sådan fuldmagtsgiver at overskue konsekvenserne af en tidsbegrænset fuldmagt. Angivelse af en gyldighedsperiode vil endvidere i mange tilfælde gøre det unødvendigt for fuldmagtsgiver at tilbagekalde fuldmagten efter dens anvendelse. Udvalget finder i tilknytning hertil, at der administrativt bør fastsættes en længste gyldighedsperiode for fuldmagter. Det vil sikre, at en fuldmagt ikke i meget lang tid kan henstå registreret og dermed give tingbogslegitimation til en fuldmagtshaver.

Udvalget foreslår i øvrigt en bemyndigelsesbestemmelse, hvorefter der skal kunne sendes 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 ekspedition.

Anvendelse af papirfuldmagter vil medføre, at såvel tinglysningens brugere som Tinglysningsretten pålægges en administrativ byrde ved at skulle håndtere sådanne dokumenter. For at minimere denne byrde anbefaler udvalget, at fuldmagter skal oprettes på standarddokumenter og udfyldes maskinelt. Sådanne formkrav vil sikre mindst mulig administration, idet standarddokumenter efter en manuel prøvelse af underskrifterne vil kunne læses maskinelt og scannes og på den måde overføres til det digitale tinglysningssystem.

Et dokument, der anmeldes til tinglysning på grundlag af en registreret fuldmagt, vil kunne tinglyses lige så hurtigt som et dokument, der er forsynet med den berettigedes digitale signatur. Selve tinglysningen af f.eks. skødet eller pantebrevet, vil ikke tage længere tid ved anvendelse af fuldmagt, end hvis den pågældende rettighedshaver selv havde signeret dokumentet digitalt. De fordele, der er forbundet med, at tinglysning normalt vil kunne ske, mens man afventer svar fra tinglysningssystemet, vil således også kunne opnås ved tinglysning på baggrund af en registreret fuldmagt.

Udvalget anbefaler i øvrigt, at det skal være muligt at tinglyse et dokument med frist, såfremt dokumentet anmeldes på grundlag af en endnu ikke registreret fuldmagt. Det vil i et vist omfang give den berettigede mulighed for at opnå de fordele, der knytter sig til realtidstinglysning, herunder at tinglysningens retsvirkninger regnes fra modtagelsen af dokumentet, og at dokumentet dermed tillægges prioritet fra det tidspunkt, hvor det modtages i Tinglysningsretten. Udvalget foreslår, at der fastsættes en frist på 6 hverdage til indsendelse af fuldmagten. Har Tinglysningsretten ikke modtaget fuldmagten inden fristens udløb, slettes dokumentet fra tinglysningen.

Der henvises til betænkningen side 137 ff.

Justitsministeriet er enig i udvalgets synspunkter, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed, jf. lovforslagets § 1, nr. 80 (forslag til lovens § 49 b), og bemærkningerne hertil.

Justitsministeriet skal særligt bemærke, at ministeriet er enig med udvalget i, at der er behov for at supplere hovedreglen om anvendelse af den berettigedes digitale signatur på tinglysningsdokumenter med en særlig fuldmagtsordning, der muliggør, at personer uden en sådan signatur også fortsat kan få foretaget tinglysning.

En sådan supplerende ordning vil efter Justitsministeriets opfattelse gøre det muligt at foretage tinglysning i samme omfang som ved anvendelse af den berettigedes egen digitale signatur og dermed opnå de

fordele, som er forbundet med realtidstinglysning, dvs. tinglysning uden nævneværdig ventetid.

Det er Justitsministeriets opfattelse, at den fuldmagtsordning, som udvalget har anbefalet, opfylder disse kriterier. Fuldmagtsordningen er således generel i relation til dens anvendelsesområde, og det vil dermed være muligt at anmelde enhver rettighed og eventuelle erklæringer, der knytter sig hertil, til tinglysning i alle tinglysningsrubrikker samt i bilbogen, andelsboligbogen og personbogen.

Fuldmagtsordningen giver endvidere mulighed for, at enhver kan gives fuldmagt, og personer uden digital signatur behøver dermed ikke at vælge en professionel rådgiver, men kan også give fuldmagt til et familiemedlem mv.

Hertil kommer, at tinglysning med fuldmagt vil kunne ske maskinelt og automatisk. Selve tinglysningsekspeditionen vil dermed ikke blive forsinket som følge af, at dokumentet er forsynet med fuldmagtshavers – og ikke rettighedshavers – digitale signatur. Det er således også muligt at foretage realtidstinglysning af rettigheder, der indsendes til tinglysning med fuldmagt.

Som følge af den relativt begrænsede udbredelse af digitale signaturer forventer Justitsministeriet i øvrigt, at fuldmagtsordningen vil blive anvendt i væsentligt omfang i praksis, herunder i forbindelse med berigtigelse af ejendomshandler og ved tinglysning af pantebrev. Det må således formodes, at ordningen i vidt omfang vil blive brugt i forbindelse med professionel rådgivning, der indebærer tinglysning.

4.4. Anmelderordning

4.4.1. Indledning

Som beskrevet i forrige afsnit vil fordelene ved realtidstinglysning gennem fuldmagtsordningen kunne opnås også af rettighedshavere, der ikke er i besiddelse af en digital signatur, idet det vil være muligt at udstede og anmelde tinglysningsdokumentet ved brug af en fuldmagtshavers digitale signatur. Hvis fuldmagten ikke er registreret af Tinglysningsretten inden tinglysningsdokumentet anmeldes, kan der imidlertid kun ske tinglysning med frist, og endelig tinglysning må da afvente, at fuldmagten modtages af Tinglysningsretten.

Udvalget vurderer, at det i forbindelse med omlægning af lån i fast ejendom ofte i praksis ikke vil være muligt på forhånd at udarbejde, indsende og registrere en fuldmagt. Hertil kommer, at Tinglysningsretten i forbindelse med konverteringsbølger forventeligt vil skulle håndtere et meget stort antal fuldmagter i lø-

bet af meget kort tid. Samfundets forventninger til retens sagsbehandlingstider vil let kunne komme til at stå i misforhold til de muligheder, der i praksis vil være for at håndtere sådanne spidsbelastninger.

I disse situationer vil den foreslåede fuldmagtsordning således nok sikre, at der vil kunne ske tinglysning, men det vil ikke være muligt at opnå de fordele, som realtidstinglysning giver.

Hvis fuldmagten ikke på forhånd er registreret af Tinglysningsretten, vil pantesikkerheden for et nyt lån skulle tinglyses med frist til indsendelse af fuldmagten. Det vil bevirke, at realkreditlånet ikke kan udbetales, medmindre der stilles garanti for, at den forudsatte pantsikkerhed opnås, idet det følger af lov om realkreditlån og realkreditobligationer (lov nr. 454 af 10. juni 2003) og bekendtgørelse nr. 826 af 7. oktober 2003 om realkreditinstitutters udlån mod midlertidig garanti mv., at der normalt ikke kan ske udbetaling af et realkreditlån, inden tinglysningen er endelig og uden præjudicerende retsanmærkninger. I disse tilfælde vil anvendelsen af en fuldmagtsordning således fortsat nødvendiggøre indgåelse af fastkursaftaler eller udgifter til garanti for, at den forudsatte pantsikkerhed opnås.

Udvalget finder på den baggrund, at fuldmagtsordningen ikke i tilstrækkelig grad vil kunne dække behovet for realtidstinglysning.

4.4.2. Lovforslagets udformning

4.4.2.1. Anmelderordningens udstrækning

Det er udvalgets opfattelse, at det digitale tinglysningsystem bør indrettes, så den kan dække behovet for realtidstinglysning, og således navnlig sikre, at tinglysning ikke fortsat nødvendiggør fastkursaftaler. Udvalget har derfor overvejet at supplere fuldmagtsordningen med en anmelderordning.

En anmelderordning vil muliggøre, at særligt autoriserede anmeldere, på grundlag af en fuldmagt fra den, der er berettiget til at råde over en ret over en fast ejendom, kan udstede og anmelde rettigheder til tinglysning, således at anmelderens digitale signatur på et digitalt dokument træder i stedet for den berettigedes digitale signatur.

I modsætning til fuldmagtsordningen skal der imidlertid ikke indsendes en fuldmagt til Tinglysningsretten, og anmelderen indestår selv for, at fuldmagten foreligger. En anmelder vil således umiddelbart ved anvendelse af sin digitale signatur kunne anmelde rettigheder til tinglysning på andres ejendomme. Realtidstinglysning under en anmelderordning er således

ikke afhængig af, at den berettigede har en digital signatur, eller at fuldmagt er registreret.

Udvalgets flertal (22 medlemmer) finder, at der er behov for et supplement til fuldmagtsordningen så det sikres, at der vil kunne ske realtidstinglysning i forbindelse låneomlægninger, herunder særligt i relation til personer, som ikke på forhånd har indsendt en fuldmagt til Tinglysningsretten. Flertallet anbefaler på den baggrund, at der etableres en anmelderordning, der er begrænset til panterrettigheder.

Forslaget om en anmelderordning vil indebære den principielle problemstilling, at Tinglysningsretten ikke kan efterprøve, om anmelderen er forsynet med fuldmagt til den konkrete disposition, eller om dispositionen er identisk med den person, der ifølge tingbogen er berettiget til at råde i tinglysningsmæssig henseende, idet tinglysning skal ske uden indsendelse af dokumentation for, at fuldmagtsgiver er berettiget til at råde over den pågældende rettighed. Denne kontrol vil i stedet skulle foretages af anmelderen. Hvis der fejlagtigt tinglyses pantebreve under en anmelderordning, vil der kunne opstå tab. Disse tab vil imidlertid altid være af rent økonomisk art, og erstatning efter tinglysningslovens regler vil derfor efter udvalgets opfattelse normalt opleves som en tilfredsstillende kompensation. Det er derfor flertallets opfattelse, at det vil være forsvarligt at indføre en sådan ordning.

Endvidere vil pantebreve i mange tilfælde være tinglyst i væsentligt kortere tid end adkomster og byrder (servitutter mv.), idet pantebreve ofte konverteres, og fejl i pantebreve vil derfor ofte hurtigere blive opdaget og dermed indebære en mindre risiko for tab. I øvrigt tinglyses pantebreve typisk på standardiserede dokumenter, hvilket må formodes at mindske risikoen for fejl. Udvalgets flertal anfører endvidere, at risikoen for tab som følge af fejl i tingbogen vil kunne reduceres ved at opstille krav om, at Tinglysningsretten skal sende en meddelelse til den berettigede, når der sker tinglysning efter anmelderordningen.

Udvalget har overvejet, om der er det samme behov for en helt generel anmelderordning, der omfatter tinglysning af alle rettighedstyper, herunder adkomster og byrder. Det er efter flertallets opfattelse ikke tilfældet. Det 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 er behov for at anmelde rettigheder til tinglysning.

Der er efter flertallets opfattelse endvidere grund til væsentlige betænkeligheder i relation til en sådan helt

generel ordning. Ordningen indebærer således – på samme måde som den anbefalede begrænsede 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.

Hvis 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. Udbetaling af erstatning 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 efter flertallets opfattelse i højere grad i praksis kunne svække tilliden til tingbogen end fejl i forbindelse med tinglysning af panterrettigheder.

Flertallet bemærker endvidere, at en mere generel udbredelse af anmelderordningen i højere grad vil indebære, at et afgørende led af den judicielle prøvelse ikke ligger hos domstolene. En sådan anmelderordning ville dermed medføre en mere generel overførsel af myndighedsopgaver fra domstolene til private aktører. Hertil kommer, at en bredere anmelderordning alt andet lige vil kunne påvirke antallet af fejl i tingbogen – fejl som Tinglysningsretten ikke vil have mulighed for at opdage.

Et mindretal i udvalget (1 medlem) finder ikke, at der er behov for den foreslåede anmelderordning. Hvis der skal indføres en anmelderordning, bør den være generel, idet en sådan ordning er mindre skadelig for konkurrencen mellem ejendomsmarkedets professionelle aktører.

Et andet mindretal (1 medlem) finder, at en anmelderordning, der er begrænset til alene panterrettigheder, og en fuldmagtsordning, der forudsætter, at der er indhentet en fuldmagt, som skal være indsendt til og registreret af Tinglysningsretten, ikke fuldt ud vil kunne dække det praktiske behov for tinglysning af navnlig skøder i en ejendomshandel, i de situationer, hvor den berettigede ikke har en digital signatur.

Udvalget har særligt overvejet, om en begrænset anmelderordning både bør omfatte negotiable og ikkenegotiable panterrettigheder.

Udvalget finder ikke, at der er særlige problemstillinger forbundet med at lade ikkenegotiable pantebrev-

ve være omfattet, og udvalget anbefaler derfor, at disse omfattes af anmelderordningen.

For så vidt angår negotiable pantebrev bemærker udvalget, at sådanne pantebrev er egnet til omsætning, idet en erhverver i god tro vil kunne ek스팅vere indsigelser og rettigheder, der måtte knytte sig til udstedelsen eller til tidligere overdragelser af panterrettigheden. Det er imidlertid ikke muligt at ek스팅vere en stærk indsigelse som f.eks. falsk. Hvis der således under en anmelderordning tinglyses et negotiable pantebrev, mod hvilket der kan rettes en stærk indsigelse, vil det kunne indebære tab for en erhverver af pantebrevet. Et sådant tab vil imidlertid i medfør af reglen i tinglysningslovens § 31 kunne erstattes af statskassen på objektivt grundlag, og som følge af tabets økonomiske karakter vil erstatning som klart udgangspunkt udgøre et acceptabelt alternativ til den tinglyste panterrettighed.

Hertil kommer, at der efter udvalgets opfattelse er klare fordele ved at lade anmelderordningen omfatte negotiable panterrettigheder. Det vil sikre, at tinglysningsekspeditionen i en lånesag uanset pantebrevstypen vil kunne udføres ensartet, hurtigt og effektivt, og tinglysning vil for alle pantebrev kunne ske i nærmest realtid.

Udvalget anbefaler derfor, at anmelderordningen også omfatter negotiable panterrettigheder.

Udvalget har desuden overvejet, om ejendomsforbehold i motorkøretøjer bør være omfattet af en begrænset anmelderordning. Reglerne om ejendomsforbehold i kreditaftaleloven giver 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.

Ved salg af motorkøretøjer på kredit sikrer kreditor ofte sit tilgodehavende ved et ejendomsforbehold og ikke ved pant. Udvalget finder på den baggrund, at der er behov for, at en anmelderordning kan anvendes i forbindelse med tinglysning af ejendomsforbehold i motorkøretøjer. Udvalget finder tillige, at der er en sådan lighed mellem panterrettigheder og ejendomsforbehold, at ejendomsforbehold bør være omfattet af en begrænset anmelderordning.

Justitsministeriet kan tilslutte sig udvalgsflertallets synspunkter vedrørende behovet for og omfanget af

en anmelderordning. Justitsministeriet er endvidere enig i udvalgets opfattelse af, at en begrænset anmelderordning bør omfatte både negotiable og ikkenegotiable panterrettigheder samt ejendomsforbehold i biler.

Lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed, jf. lovforslagets § 1, nr. 80 (forslag til tinglysningslovens § 49 c, stk. 1 og 6), og bemærkningerne hertil.

Efter Justitsministeriets opfattelse er der et praktisk behov for den foreslåede anmelderordning, idet det i forbindelse med større lånekonverteringer kan være vanskeligt for den enkelte boligejer på forhånd at udarbejde og indsende en fuldmagt, inden tinglysning er aktuel. Endvidere kan der ikke bortses fra, at det efter omstændighederne vil kunne være vanskeligt for Tinglysningsretten at håndtere et stort antal fuldmagter i løbet af kort tid i forbindelse med en konverteringsbølge. Hertil kommer, at tinglysning med frist ikke vil være tilstrækkeligt til at spare forbrugeren for udgifter til kurssikring mv.

Justitsministeriet lægger endvidere vægt på, at de eventuelle tab, som måtte være forbundet med fejlagtig tinglysning af pantebrev, normalt vil kunne erstattes fuldt ud med et pengebeløb. Den, der lider tab som følge af en fejlagtig tinglysning af et pantebrev, vil således normalt opleve den økonomiske erstatning som en tilfredsstillende kompensation.

Justitsministeriet er i øvrigt enig i flertallets synspunkter vedrørende en generel anmelderordning. Justitsministeriet finder således ikke, at der for disponenterne er behov for at indføre en helt generel anmelderordning, idet tinglysning af adkomst og byrder oftest ikke tidsmæssigt er så presserende som tinglysning af panterrettigheder.

Hertil kommer, at tab, som måtte være forbundet med fejlagtig tinglysning af adkomst og byrder ofte ikke alene er af økonomisk art, og økonomisk erstatning til den skadelidte vil derfor – i modsætning til erstatning for fejlagtig tinglysning af panterrettigheder – i mange tilfælde ikke blive oplevet som en helt tilfredsstillende kompensation af den tabslidende.

4.4.2.2. Kriterier for at opnå autorisation som anmelder

Indførelse af en anmelderordning vil give mulighed for, at autoriserede anmeldere umiddelbart ved anvendelse af egne digitale signaturer kan udstede og anmelde dokumenter til tinglysning på fast ejendom mv., der tilhører andre, idet der ikke skal indsendes dokumentation for et fuldmagtsforhold til Tinglysningsretten. Anmelder vil således 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.

Udvalget finder på den baggrund, at det bør være en betingelse for at virke som anmelder, at man er i besiddelse af en offentlig autorisation, der meddeles af Tinglysningsretten.

Udvalget anbefaler, at 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 samt landinspektører med beskikkelse i henhold til landinspektørloven skal kunne autoriseres som anmeldere. Udenlandske personer og virksomheder, der her i landet udøver tilsvarende aktiviteter i henhold til EU-rettens regler om fri bevægelighed, skal også kunne autoriseres på samme grundlag.

Den lovgivning, der regulerer de nævnte erhverv indeholder detaljerede kriterier 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 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 begrunder 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.

Det er udvalgets opfattelse, at disse kriterier også er relevante i relation til udøvelse af hvervet som autoriseret anmelder. Det ville imidlertid indebære unødigt administration for såvel ansøgere som for Tinglysningsretten, hvis kriterierne selvstændigt skulle dokumenteres og påses i forbindelse med en ansøgning om autorisation. Ved at knytte autorisation som anmelder til denne lovgivning sikres det endvidere, at kredsen af anmeldere er undergivet tilsyn.

Efter udvalgets opfattelse bør der dog opstilles to selvstændige betingelser for at få autorisation som anmelder. En ansøger bør således gøre det antageligt, at vedkommende vil kunne udøve virksomheden for-

svarligt, og ansøgeren bør stille betryggende sikkerhed for virksomheden som anmelder.

Også andre personer og virksomheder end de opregnede må forventes at kunne have interesse i at få autorisation som anmelder, herunder finansieringsselskaber og udenlandske virksomheder og personer. Udvalget anbefaler, at sådanne virksomheder og personer skal kunne meddeles autorisation, hvis de opfylder de samme krav, som følger af den lovgivning, der regulerer godkendelse og beskikkelse mv. af advokater, ejendomsmæglere, landinspektører mv., herunder krav om, 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 begrunder en nærliggende fare for misbrug af stillingen som autoriseret anmelder. Hertil kommer kravene om, at ansøgeren skal gøre det antageligt, at vedkommende vil kunne udøve virksomheden forsvarligt, og at ansøgeren stiller betryggende sikkerhed for virksomheden som anmelder.

Udvalget anbefaler i øvrigt, at der fastsættes regler om tilbagekaldelse af autorisationer. Autorisationer bør således 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 virksomhed som advokat, ejendomsmægler mv.

Udøvelse af virksomhed som anmelder vil kunne give anledning til fejl. En anmelder kan således f.eks. undlade at anmelde et pantebrev til tinglysning, anmelde et pantebrev med urigtig angivelse af hovedstol eller rentesats eller anmelde et falsk pantebrev. En anmelder vil være underlagt de almindelige regler om erstatningsansvar i og uden for kontrakt, og vil på det grundlag kunne drages til ansvar for tab, som skyldes virksomheden som anmelder.

Udvalget finder, at det bør præciseres, at anmelderen er erstatningsansvarlig efter dansk rets almindelige regler over for den, der lider tab som følge af anmelderens virksomhed som anmelder, og anbefaler derfor, at der i tinglysningsloven indsættes en bestemmelse herom.

Der er principielt mulighed for, at en anmelder vil kunne foretage en fejlagtig tinglysningsmæssig disposition, der medfører tab, selv om anmelderen i enhver henseende har udvist den omhu og faglige dygtighed, som man med rimelighed kan kræve. I en sådan situation vil anmelderen ikke blive pålagt erstatningsansvar efter dansk rets almindelige regler, idet anmelderen ikke har begået fejl eller forsømmelser.

En erhverver i god tro, der i en sådan situation mister sin ret, vil i stedet kunne kræve erstatning fra staten i medfør af reglen i tinglysningslovens § 31, såfremt tabet skyldes en stærk indsigelse i henhold til tinglysningslovens § 27, 2. pkt. (indsigelser om falsk, forfalskning, vold og umyndighed). § 31 pålægger i disse tilfælde staten et objektivt ansvar.

Det er udvalgets opfattelse, at hensynet til tingbogets troværdighed nødvendiggør, at det i sådanne situationer skal være muligt at opnå erstatning fra staten på objektivt grundlag, selv om det vil indebære, at staten skal erstatte tab, der er begrundet af en anmelders forhold. Staten vil kunne rette et regreskrav mod anmelderen, hvis denne har udvist ansvarspådragende adfærd. Udvalget har imidlertid overvejet, om staten også bør have adgang til på objektivt grundlag at søge regres hos anmelderen.

Udvalgets flertal (23 medlemmer) finder, at der bør påhvile anmeldere det samme ansvar, som i dag påhviler de offentlige tinglysningsmyndigheder, idet anmelderordningen flytter dele af prøvelsen fra tinglysningen til anmelderne. Der bør således være parallellitet mellem anmelderens opgavevaretagelse og ansvar. Staten bør således ikke i sidste ende bære risikoen for tab, der måtte opstå som følge af anmelderes forhold, og flertallet finder derfor, at staten på objektivt grundlag bør kunne søge erstatningsudbetalinger i henhold til tinglysningsloven § 31 dækket ved regres hos den autoriserede anmelder, der har anmeldt det dokument, der giver anledning til tabet.

Det er flertallets opfattelse, at ansvaret må følge med opgaven. I det nuværende tinglysningsssystem er det staten, der må tilrettelægge tinglysningsprøvelsen 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 en autoriseret anmelder indrette sin kontrol og sine procedurer, så anmelderen kan bære risikoen for misbrug. Tinglysningsretten vil ikke have nogen som helst mulighed for at imødegå det objektive ansvar, idet den relevante del af prøvelsen ikke vil ligge hos retten, men hos anmelderen. Det objektive ansvar bør således efter flertallets opfattelse reelt påhvile den, der er nærmest til at forebygge fejl, også selv om der ikke konkret er noget at bebrejde den pågældende.

Flertallet finder endvidere, at en regresmulighed på objektivt grundlag i processuel henseende vil føre til det mest enkle og hensigtsmæssige system, idet langstrakte tvister om, hvorvidt anmelderen har begået fejl eller forsømmelser, kan undgås.

Et mindretal (1 medlem) finder ikke, at der er saglige begrundelser for at pålægge en autoriseret anmelder

der et hæftelsesansvar på objektivt grundlag. Mindretallet finder således ikke, at staten skal have mulighed for, når en fejl skyldes et hændeligt forhold, at søge regres hos anmelder, og anbefaler i stedet, at anmelderen skal hæfte i de tilfælde, hvor anmelderen ikke kan bevise, at han ikke har begået fejl eller forsømmelser.

Det er udvalgets opfattelse, at muligheden for at få tab dækket ikke i væsentlig grad må forringes som følge af, at ansvaret kan påhvile en autoriseret anmelder. Udvalget anbefaler derfor, at anmeldere bør stille betryggende sikkerhed for, at de kan bære det økonomiske ansvar, som virksomheden som anmelder vil kunne medføre.

Udvalgets flertal (23 medlemmer) finder, at sikkerhedsstillelsen skal sikre både erstatningskrav, som kan gøres gældende mod anmelderen på grundlag af danske rets almindelige erstatningsregler, og regreskrav, som staten kan gøre gældende på objektivt grundlag. Et mindretal (1 medlem) finder som omtalt ovenfor ikke, at statens regreskrav skal kunne gøres gældende over for anmelder på objektivt grundlag.

For så vidt angår sikkerhedsstillelsens størrelse, art og tidsmæssige udstrækning anbefaler udvalget, at justitsministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler herom.

Ved fastsættelse af regler om sikkerhedens størrelse er det udvalgets opfattelse, at der må foretages en vurdering af, hvilke tab der må forventes at ville kunne forekomme, og der bør tages hensyn til de pågældende erhvervsdrivendes eksisterende forsikringsordninger. Den lovgivning, der regulerer forholdene for visse af de relevante erhvervsgrupper, som kan blive anmeldere, indeholder således allerede regler om sikkerhedsstillelse, krav om forsikringsdækning af tab mv.

For at tilpasse behovet for sikkerhedsstillelse til forskellige erhvervsdrivendes faktiske virke finder udvalget endvidere, at der bør indføres differentierede krav til sikkerhedsstillelsen, så denne kan relateres til autorisationens omfang. 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, der giver mulighed for at anmelde pantebrev på indtil et maksimumbeløb på henholdsvis 2,5 mio., 3,5 mio., 5 mio., 10 mio. og 50 mio. kr.

Der bør efter udvalgets opfattelse 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. Der bør være mulighed for, at en erhvervsgruppe eller brancheorganisation kan etablere en kollektiv forsikringsordning.

For så vidt angår forsikringen, bør der efter udvalgets opfattelse indføres regler om genopretning af forsikringssummen, hvis der udbetales af summen inden for forsikringsåret. Dette indebærer, at anmelderen efter en skadesanmeldelse skal betale en tillægspræmie til forsikringsselskabet for at genoprette den samlede årlige forsikringssum. Regler om genopretning vil sikre, at den betryggende sikkerhed ikke reelt forsvinder efter anmeldelsen af en større skade i begyndelsen af et forsikringsår. Et krav om genopretning er et alternativ til en generel forhøjelse af forsikringssummen, der vedvarende ville belaste anmelderen med en højere forsikringspræmie.

For så vidt angår sikkerhedsstillelsens tidsmæssige udstrækning, finder udvalget, at sikkerhedsstillelsen som udgangspunkt bør dække eventuelle erstatningskrav, indtil disse forældes, hvilket efter gældende ret sker senest 20 år efter tinglysningen. En 10-årig afløbsdækning vil dog efter udvalgets opfattelse være tilstrækkelig i forbindelse ophøret af en autorisation som anmelder, herunder på grund af konkurs eller dødsfald.

Fastlæggelsen af de mere detaljerede krav til forsikringsdækning og garantistillelse, herunder eksempelvis regler om selvrisiko, bør i øvrigt efter udvalgets opfattelse ske i samråd med de relevante brancheorganisationer.

Udvalget har overvejet, om pengeinstitutter og realkreditinstitutter bør kunne opfylde kravet om betryggende sikkerhedsstillelse ved – i stedet for at tegne forsikring og stille garanti – at opfylde de krav, der stilles til deres virksomhed i anden lovgivning. 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, hvor de nye Basel-II regler

forventes at træde i kraft, indgå som et blandt mange risikoforhold ved fastlæggelsen af solvenskravet.

Det er udvalgets opfattelse, at overholdelsen af de krav, der følger af lov om finansiel virksomhed, herunder solvenskravet, vil give en væsentlig sikkerhed for, at pengeinstitutter og realkreditinstitutter vil kunne opfylde eventuelle erstatningskrav.

Udvalgets flertal (23 medlemmer) anbefaler på den baggrund at pengeinstitutter og realkreditinstitutter bør kunne undtages fra krav om forsikringsdækning og garantistillelse. Flertallet finder det heller ikke umiddelbart nødvendigt at anbefale, at der for pengeinstitutter og realkreditinstitutter stilles krav om afløbsdækning.

Et mindretal (1 medlem) påpeger, at manglende forsikringskrav til pengeinstitutter og realkreditinstitutter vil bevirke en konkurrenceforvridning i forhold til andre anmeldere. Mindretallet anbefaler derfor, at der stilles de samme forsikringskrav for alle anmeldere.

Justitsministeriet kan tilslutte sig udvalgets overvejelser i relation til kriterierne for autorisation som anmelder og i relation til sikkerhedsstillelsens størrelse og tidsmæssige udstrækning. Justitsministeriet kan endvidere tilslutte sig udvalgsflertallets synspunkter i relation til ansvarsgrundlaget for autoriserede anmeldere, karakteren af de krav, der skal være dækket af sikkerhedsstillelsen og sikkerhedsstillelsens art.

Lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed, jf. lovforslagets § 1, nr. 80 (forslag til tinglysningslovens § 49 c-49 e), og bemærkningerne hertil.

Justitsministeriet er således enig i, at visse erhvervsgrupper med godkendelse efter anden relevant lovgivning skal kunne meddeles autorisation uden på ny at skulle dokumentere, at de opfylder kriterierne efter denne lovgivning. Der er under høringen blevet peget på, at statsautoriserede og registrerede revisorer med beskikkelse i henhold til lov om statsautoriserede og registrerede revisorer også burde kunne beskikkes efter denne særlige ordning. Justitsministeriet er enig heri, og statsautoriserede og registrerede revisorer foreslås således medtaget i opregningen i tinglysningslovens § 49 d, stk. 2, jf. lovforslagets § 1, nr. 80.

De pågældende vil over for Tinglysningsretten skulle dokumentere godkendelsen, beskikkelsen mv. og gøre det antageligt, at virksomheden som anmelder vil kunne udøves forsvarligt, samt stille betryggende sikkerhed.

Personer og virksomheder, der udøver tilsvarende virksomhed her i landet i medfør af EU-reglerne om fri bevægelighed, vil på samme måde kunne autoriseres, hvis de over for Tinglysningsretten dokumenterer, at de har de fornødne godkendelser, beskikkelser

mv. fra deres hjemland, og de gør det antageligt, at virksomheden som anmelder vil kunne udøves forsvarligt, samt stiller betryggende sikkerhed.

Justitsministeriet er endvidere enig i, at det også skal være muligt for andre personer og virksomheder, herunder andre udenlandske personer og virksomheder, at få autorisation som anmelder. Som følge af, at sådanne personer og virksomheder ikke er omfattet af godkendelsesordninger mv. efter anden lovgivning, vil Tinglysningsretten dog skulle påse, at alle kriterierne for autorisation er opfyldt.

For så vidt angår ansvarsgrundlaget for autoriserede anmeldere, bør der efter Justitsministeriets opfattelse være parallelitet mellem tinglysningsopgaverne og det erstatningsansvar, der kan være forbundet hermed. Anmelderen må således anses for at være den nærmeste til at bære det økonomiske ansvar for tab, der kan opstå som følge af anmelderens opgavevaretagelse. Hvis staten ikke i alle disse tilfælde skulle kunne rette et regreskrav mod anmelderen, kunne det medføre, at staten måtte dække tab, som staten ikke på nogen måde kunne forebygge gennem en hensigtsmæssig tilrettelæggelse af tinglysningsprøvelsen mv. Justitsministeriet er således enig med udvalgsflertallet i, at erstatning for tab, som staten har måttet betale i medfør af tinglysningslovens § 31, bør kunne kræves dækket af anmelderen, hvis det dokument, der giver anledning til tabet, er anmeldt som led i dennes virksomhed som anmelder. Justitsministeriet kan i øvrigt tilslutte sig udvalgets forslag om, at det i tinglysningsloven præciseres, at anmelderen er erstatningsansvarlig efter dansk rets almindelige regler over for den, der lider tab som følge af anmelderens virksomhed som anmelder.

Justitsministeriet er endvidere enig med udvalget i, at der bør stilles krav om, at autoriserede anmeldere stiller betryggende sikkerhed for pengekrav, som kan opstå som følge af virksomheden som anmelder, og i udvalgets anbefalinger vedrørende sikkerhedsstillelsens størrelse og tidsmæssige udstrækning. Det er således af afgørende betydning, at muligheden for at få dækket et tab ikke forringes som følge af, at en autoriseret anmelder har varetaget en del af den tinglysningsmæssige sagsbehandling i stedet for Tinglysningsretten.

Justitsministeriet kan tilslutte sig udvalgsflertallets forslag om, at sikkerhedsstillelsen både skal omfatte erstatningskrav, som kan gøres gældende direkte mod anmelderen på grundlag af dansk rets almindelige erstatningsregler, og regreskrav, som staten kan gøre gældende på objektivi grundlag.

I relation til sikkerhedsstillelsens art er Justitsministeriet enig i, at der som udgangspunkt bør stilles krav om forsikring og garantistillelse. Justitsministeriet kan endvidere tilslutte sig udvalgsflertallets opfattelse af, at der ikke vil være anledning til at kræve, at virksomheder, der er underlagt fornødne kapitalkrav i anden lovgivning, skal tegne forsikring og stille garanti for de forpligtelser, der måtte opstå som følge af virksomheden som anmelder, når risikoen ved denne virksomhed indgår ved opgørelsen af kapitalkravene. Justitsministeriet kan derfor tiltræde udvalgets forslag om, at der administrativt skal kunne fastsættes regler herom. Det er samtidig Justitsministeriets umiddelbare opfattelse, at reglerne i lov om finansiel virksomhed om solvenskrav og Finanstilsynets tilsyn i relation hertil giver fornøden sikkerhed for, at pengeinstitutter og realkreditinstitutter vil kunne imødekomme eventuelle erstatningskrav som følge af virksomheden som anmelder. Manglende overholdelse af solvenskravet vil endvidere kunne indebære, at autorisationen tilbagekaldes. Justitsministeriet forventer på den baggrund at ville kunne fastsætte administrative regler om, at kravet om sikkerhedsstillelse uden videre vil være opfyldt for pengeinstitutters og realkreditinstitutters vedkommende.

Justitsministeriet vil inddrage de relevante organisationer ved udarbejdelsen af de administrative regler i medfør af den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 49 d, stk. 6, jf. lovforslaget § 1, nr. 80.

4.5. Reglerne om overdragelse af pantebrev

4.5.1. Gældende ret

Panterettigheder i fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed over for pantsætters aftaleerhververe i god tro og kreditorer, jf. tinglysningslovens § 1. Derimod behøver overdragelse eller anden overførsel af tinglyste panterettigheder som følge af reglen i tinglysningslovens § 2 ikke tinglysning for at få gyldighed mod aftaler, der i god tro indgås om ejendommen, og mod retsforfølgning. Tilsvarende bestemmelser gælder for overdragelse af panterettigheder, der er tinglyst i bilbogen, jf. § 42 d, stk. 3, og i andelsboligbogen, jf. § 42 j, stk. 3. Ligeledes skal overdragelser eller anden overførsel af panterettigheder i løsøre ikke tinglyses i personbogen for at opnå gyldighed, jf. § 47, stk. 1, modsætningsvist. For at opnå omsætningsbeskyttelse mod overdragerens aftaleerhververe i god tro og kreditorer kræves imidlertid, at erhververen foretager rådighedsberøvelse af det papirbaserede pantebrev efter reglerne herom i gældsloven.

Gældsloven indeholder tillige regler, der regulerer, under hvilke betingelser erhververen af et pantebrev kan ekstingvere indsigelser mv. Herudover indeholder tinglysningsloven bestemmelser, der regulerer ekstinktion af indsigelser mv. ved overdragelse af pantebrev, der giver pant i fast ejendom. Disse regler forudsætter også tilstedeværelsen af et papirbaseret pantebrev.

Negotiable pantebrev

Pantebrev, der giver pant i fast ejendom, er som udgangspunkt negotiable gældsbreve (omsætningsgældsbreve), jf. gældslovens § 11, stk. 2, nr. 3, medmindre de udtrykkeligt er gjort ikkenegotiable ved indføjeelse af ordene "ikke til ordre" eller tilsvarende forbehold (rektaklausul). Ved negotiable gældsbreve forstås gældsbreve, der som følge af de særlige regler om ekstinktion af rettigheder og indsigelser i gældslovens kapitel II, er med til at sikre en let omsættelighed, idet en aftaleerhverver i god tro i almindelighed vinder ret i overensstemmelse med indholdet i det negotiable pantebrev.

Ved overdragelse til eje af negotiable gældsbreve, herunder negotiable pantebrev, skal erhververen 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. gældslovens § 14. 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. gældslovens § 14, mens der til sikkerhed over for overdragerens kreditorer stilles krav om rådighedsberøvelse i medfør af gældslovens § 22.

Ekstinktion af rettigheder og indsigelser er reguleret ved gældslovens §§ 14-17 og for så vidt angår pantebrev, der giver pant i fast ejendom, tillige ved tinglysningslovens §§ 27-28. Det følger af disse regler, at en erhverver af et negotiable pantebrev skal have fået pantebrevet i hænde samt have været i god tro om den kolliderende rettighed mv. for at kunne ekstingvere denne.

Tinglysningsloven indeholder 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, eller at erhververen ikke ved grov uagtsomhed er skyld i sit ukendskab til den.

F. t. l. vedr. tinglysning og forskellige andre love

Gældsbrevsloven indeholder ikke en tilsvarende generel bestemmelse om, hvornår der foreligger god tro. Derimod indeholder de enkelte bestemmelser i gældsbrevsloven en angivelse af, hvornår der foreligger god tro. Eksempelvis følger det af gældsbrevslovens § 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." Gældsbrevslovens godtrobsbegreb svarer til det almindelige godtrobsbegreb i dansk ret, hvor efter simpel uagtsomhed medfører ond tro. Det må i almindelighed antages, at tinglysningslovens § 5 leder til ekstinktion mv. i flere tilfælde end gældsbrevsloven, da erhververen efter § 5 først bringes i ond tro ved grov uagtsomhed – og ikke allerede ved simpel uagtsomhed.

Spørgsmålet om skyldnerens adgang til over for erhververen at kræve modregning med en ikkekonkret fordring på overdrageren er reguleret ved gældsbrevslovens § 18, der i lighed med ekstinktionsbetingelserne stiller krav om, at en erhverver af et negotiabelt pantebrev skal have fået pantebrevet i hænde samt have været i god tro for at kunne modsætte sig skyldnerens modregning.

Gældsbrevslovens § 21 indeholder bestemmelser om betaling af gæld og afdrag i henhold til negotiable gældsbreve, herunder negotiable pantebreve. Disse bestemmelser 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.

Ikkenegotiable (simple) pantebreve

Pantebreve, der giver pant i fast ejendom, og hvori der er indsat en klausul med ordene ikke til ordre eller tilsvarende forbehold (rektaklausul), er ikkenegotiable pantebreve, jf. gældsbrevslovens § 11, stk. 2, nr. 3. Pantebreve, der er udstedt af realkreditinstitutter, indeholder sædvanligvis en rektaklausul. Herudover er pantebreve, der giver pant i motorkøretøjer, i andele i andelsboligforeninger eller i løsøre, som udgangspunkt ikkenegotiable, medmindre de er gjort negotiable i henhold til reglerne i gældsbrevslovens § 11, stk. 2, nr. 1, 2 og 4.

Ved overdragelse af ikkenegotiable gældsbreve er sikringsakten meddelelse til debitor (denuntiation) om overdragelsen i medfør af gældsbrevslovens § 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.

Skadesløsbreve

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 skyldte 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.

Ejerpantebreve

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 kan ejerpantebrevet håndpantsettes til sikkerhed for en underliggende fordring. Herved opnår den reelle kreditor på samme måde som ved anvendelse af skadesløsbreve at få pantesikkerhed for en underliggende fordring, der frit kan variere, men hvor ejerpantebrevets ramme udgør det beløbsmæssige maksimum for sikkerheden.

Anvendelsen af ejerpantebreve giver mulighed for at stifte sekundære, tertiære osv. håndpantrættigheder over ejerpantebrevet. Den sekundære panthaver opnår 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 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 håndpantsetning i et ejerpantebrev gælder der automatisk oprykning for den sekundære panthaver ved nedbringelse af gælden til primær panthaver, da forholdet opfattes som pantsetning af en fordring.

Hvis pantsætter indfrier gælden til håndpanthaver, vil ejerpantebrevet kunne genanvendes til sikring af nye fordringer over for den samme eller en ny primær håndpanthaver, uden at der skal foretages tinglysning.

For så vidt angår betaling af tinglysningsafgift, er der i dag visse fordele forbundet med anvendelse af ejerpantebreve. Der betales ikke afgift ved håndpant-

sætning af et tinglyst ejerpantebrev, herunder ved en sekundær håndpantsettning, og genanvendelse af et ejerpantebrev skal heller ikke tinglyses. Derimod skal der efter de gældende regler i tinglysningsafgiftsloven (lov nr. 382 af 2. juni 1999 om afgift af tinglysning og registrering af ejer- og panterrettigheder mv., som ændret senest ved § 4 i lov nr. 560 af 24. juni 2005) svares tinglysningsafgift ved tinglysning af et indbrudspantebrev, jf. lovens § 1, nr. 2, og § 5.

4.5.2 Lovforslagets udformning

4.5.2.1. Overdragelse af panterrettigheder

Udvalget har foreslået, at digitale pantebrev, der er signeret ved brug af digital signatur, skal erstatte de papirbaserede pantebrev (dematerialisering). Det betyder, at de gældende regler i gældsbrevsloven, hvorefter der til omsætningsbeskyttelse stilles krav om rådighedsberøvelse af det papirbaserede gælds brev, ikke længere vil være egnet til at regulere spørgsmålene om prioritetskonflikter ved overdragelse af pantebrev. Udvalget foreslår derfor, at tinglysning fremover bør erstatte kravet om rådighedsberøvelse, således at tinglysning vil være den relevante sikringsakt ved overdragelse af pantebrev.

Som konsekvens heraf foreslår udvalget, at den gældende bestemmelse i tinglysningslovens § 2 ophæves. Det indebærer, at overdragelser af pantebrev i fast ejendom fremover skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning, jf. tinglysningslovens § 1, stk. 1. De tilsvarende bestemmelser foreslås ophævet i relation til overdragelse af pantebrev, der er tinglyst i bilbogen eller andelsboligbogen. Udvalget foreslår i tilknytning hertil, at der indsættes en bestemmelse i tinglysningslovens kapitler om henholdsvis bilbogen, andelsboligbogen og personbogen, hvorefter overdragelse eller anden overførsel af tinglyste rettigheder skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler, der i god tro indgås om rettigheden, og mod retsforfølgning mod rettigheden.

Der henvises til betænkningen side 183-184.

Justitsministeriet kan tilslutte sig udvalgets synspunkter og forslag, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed. Tinglysning må anses for en praktisk og let konstaterbar sikringsakt ved overdragelse af fremtidens digitale pantebrev. Det vil således være muligt ved opslag på det enkelte pantebrev i tinglysningssystemet at konstatere, om pantebrevet er overdraget og i givet fald til hvem. Herudover vil det i tilfælde af en dobbeltoverdragelse være muligt at fastslå det eksakte tidspunkt for, hvornår den første overdragelse er anmeldt til tinglysning, og beskyttel-

sen dermed er indtrådt. Justitsministeriet bemærker i øvrigt, at de foreslåede bestemmelser om overdragelse af panterrettigheder i lovens kapitler om bilbogen, andelsboligbogen og personbogen er nødvendige, idet der for disse bøger ikke gælder en generel regel svarende til tinglysningslovens § 1, stk. 1, hvorefter alle rettigheder skal tinglyses.

Der henvises til lovforslagets § 1, nr. 2, 3, 46, 54 og 73 (forslag til ophævelse af tinglysningslovens §§ 2, 42 d, stk. 3, og 42 j, stk. 3, samt forslag til indsættelse af §§ 1 a, stk. 4, 42 d, stk. 7, 42 j, stk. 7 og 47, stk. 6), samt bemærkningerne hertil.

4.5.2.2. Ekstinktion af indsigelser og rettigheder mv.

Som beskrevet i afsnit 4.5.1. ovenfor reguleres spørgsmålet om ekstinktion af rettigheder og indsigelser mv. ved overdragelse af negotiable pantebrev i dag primært af reglerne i gældsbrevsloven. 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 pantebrev, over i tinglysningsloven.

For så vidt angår overdragelsen af tinglyste negotiable pantebrev har udvalget fundet det mest hensigtsmæssigt at samle alle regler vedrørende overdragelse af tinglyste negotiable pantebrev i tinglysningsloven. Det skyldes, at tinglysningsloven i forvejen indeholder regler, der vedrører ekstinktion af rettigheder mv. ved overdragelse af tinglyste negotiable pantebrev.

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, hermed vil finde anvendelse i alle forhold, der angår tinglyste negotiable pantebrev, medmindre andet er udtrykkeligt anført.

På den baggrund foreslår udvalget, at der i tinglysningslovens afsnit I vedrørende fast ejendom indsættes bestemmelser om ekstinktion af indsigelser og rettigheder i forbindelse med overdragelse af tinglyste negotiable panterrettigheder. Udvalget foreslår således, at der indsættes en ny bestemmelse i tinglysningsloven, der skal videreføre reglerne i gældsbrevslovens §§ 15-17 om ekstinktion af skyldnerens indsigelser. Reglen tilsigter i vidt omfang at videreføre den gældende retstilstand, hvorefter en erhverver af et negotiable pantebrev i god tro kan ekstingvere skyldnerens svage indsigelser. Udvalget foreslår dog som en konsekvens af dematerialiseringen, at tinglysning

fremover skal erstatte kravet om ihændehavelse af pantebrevet som betingelse for ekstinktion.

Desuden foreslår udvalget at indsætte en ny bestemmelse om ekstinktion af rettigheder, der tilsigter at videreføre den gældende retstilstand efter gældsbrevslovens § 14. Udvalget foreslår på samme måde som ved ekstinktion af indsigelser, at tinglysning erstatter kravet om ihændehavelse som betingelse for ekstinktion.

Herudover foreslår udvalget, at der indsættes en bestemmelse svarende til gældsbrevslovens § 18, der regulerer skyldnerens mulighed for over for en godtroende erhverver af et negotiabelt pantebrev at modregne fordringer på overdrageren. Som det er tilfældet ved de foreslåede ekstinktionsregler foreslås det, at tinglysning fremover skal erstatte kravet om ihændehavelse som betingelse for at udelukke modregningsadgangen.

Udvalget har endvidere fundet det nødvendigt som følge af dematerialiseringen at foreslå en bestemmelse, der giver skyldneren mulighed for at få tinglyst ophør af eller ændringer i skyldforholdet. Bestemmelsen skal erstatte reglerne i gældsbrevslovens § 21, hvorefter skyldneren kan forlange at få tilført pantebrevet en påtegning om sådanne forhold. Skyldneren vil dermed ved at tinglyse ekstraordinære betalinger eller ændringer i skyldforholdet kunne forhindre, at en erhverver i god tro kan ekstingvere skyldnerens indsigelser herom.

Desuden foreslår udvalget visse ændringer i tinglysningslovens § 29 om betalingslegitimation, der vil medføre, at en skyldner i god tro – udover at kunne betale med frigørende virkning til den materielt berettigede – vil kunne betale med frigørende virkning til den ifølge tingbogen berettigede eller til overdrageren.

Endelig foreslår udvalget en ændring af tinglysningslovens § 31 om statens erstatningsansvar. Ændringen er en konsekvens af den foreslåede bestemmelse i tinglysningsloven, der skal videreføre den gældende retstilstand efter gældsbrevslovens regler vedrørende ekstinktion af skyldnerens indsigelser. Der er således ikke tilsigtet nogen realitetsændringer i retstilstanden, idet det antages, at gældsbrevslovens § 17 om skyldnerens stærke indsigelser hidtil har været indfortolket i tinglysningslovens § 27, 2. pkt., hvortil den gældende bestemmelse i § 31 henviser. I de tilfælde, hvor erhververen således ikke opnår den tilsagte ret over det tinglyste negotiabelt pantebrev, vil erhververen på samme måde som efter gældende ret i stedet kunne rette et erstatningskrav mod statskassen, der hæfter på objektivt grundlag.

Som konsekvens af forslaget om at placere reglerne om tinglyste negotiable pantebrev i tinglysningsloven foreslår udvalget endvidere at indsætte en bestemmelse i gældsbrevslovens kapitel II, der generelt undtager tinglyste digitale gældsbreve fra kapitlets anvendelsesområde. Herudover foreslår udvalget en konsekvensændring af gældsbrevslovens § 11, stk. 2, nr. 3, så papirbaserede gældsbreve, der giver pant i fast ejendom, ikke længere som udgangspunkt skal anses som omsætningsgældsbreve. Det skyldes, at papirbaserede pantebrev fremover ikke vil kunne tinglyses og dermed opnå omsætningsbeskyttelse, hvorefter det ikke længere vil være relevant at knytte negotiabilitetsvirkninger til dem.

Der henvises til betænkningen side 184-185.

Justitsministeriet kan tilslutte sig udvalgets forslag, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed.

Der henvises til lovforslagets § 1, nr. 35-42 (forslag til tinglysningslovens §§ 27-29 b og 31) og bemærkningerne hertil samt til § 2, nr. 1 og 2 (forslagene til gældsbrevslovens § 11), og bemærkningerne hertil.

Udvalget finder, at der efter indførelsen af digital tinglysning fortsat bør være adgang til at udstede såvel negotiable som ikkenegotiable pantebrev i fast ejendom. Som det er tilfældet efter den gældende bestemmelse i gældsbrevslovens § 11, stk. 2, nr. 3, vil tinglyste pantebrev, der giver pant i fast ejendom, og som udstedes efter lovens ikrafttræden, som udgangspunkt være negotiable efter forslaget.

Udvalget foreslår på den baggrund, at der indsættes en bestemmelse i gældsbrevsloven, hvorefter et tinglyst digitalt pantebrev, der giver pant i fast ejendom, ved indsættelse af en klausul med ordene ”ikke til ordre” eller tilsvarende forbehold vil kunne gøres ikkenegotiabelt 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 ikkenegotiabelt.

For så vidt angår reglerne om ekstinktion af indsigelser, betalingslegitimation mv. ved overdragelse af tinglyste ikkenegotiable pantebrev, har udvalget fundet, at det vil være mest hensigtsmæssigt at bevare reglerne herom i gældsbrevsloven. Udvalget finder dog, at der er behov for at undtage tinglyste digitale gældsbreve fra gældsbrevslovens § 31, da tinglysning – og ikke denuntiatio – efter udvalgets opfattelse fremover bør være den relevante sikringsakt.

Der henvises til betænkningen side 186.

Justitsministeriet kan tilslutte sig udvalgets synspunkter og forslag, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed. Justitsministeriet er således

enig i, at reglerne i gældsbrevslovens kapitel III fortsat er egnede til at finde anvendelse ved regulering af ekstinktion af indsigelser, rettigheder, betaling mv., idet reglerne ikke forudsætter, at der er anvendt et fysisk dokument. Justitsministeriet er desuden enig med udvalget i, at tinglysning vil være den egnede sikringsakt ved overdragelse af fremtidens digitale ikke-negotiable pantebrev. Hermed indføres et ensartet og enkelt system for foretagelsen af den relevante sikringsakt, uanset om pantebrevet er negotiabelt eller ikkenegotiabelt.

Justitsministeriet har i relation til spørgsmålet om, hvornår et pantebrev er negotiabelt, fundet det nødvendigt at indsætte en bestemmelse herom i tinglysningsloven. Den foreslåede bestemmelse indebærer, at et pantebrev, der giver pant i fast ejendom, vil være negotiabelt, medmindre det indeholder en såkaldt rektaklausul.

Der henvises til lovforslagets § 1, nr. 36 (forslag til tinglysningslovens § 27, stk. 2), og § 2, nr. 4 (forslag til gældsbrevslovens §§ 26, stk. 2), samt bemærkningerne hertil.

4.5.2.3. Pantebrev i motorkøretøjer, i andele i andelsboligforeninger mv. og i løsøre

Pantebrev, der giver pant i motorkøretøjer, andele i andelsboligforeninger eller løsøre, er efter gældende ret som udgangspunkt ikkenegotiable pantebrev, medmindre de er gjort negotiable efter de gældende regler i gældsbrevslovens § 11, stk. 2, nr. 1, 2 og 4. Udvalget finder, at det på samme måde som ved pantebrev, der giver pant i fast ejendom, bør være muligt at udstede såvel negotiable som ikkenegotiable pantebrev. Pantebrevene vil herefter som udgangspunkt være ikkenegotiable, medmindre de ved markering på det digitale pantebrev er gjort negotiable.

Udvalget finder endvidere, at de foreslåede regler om ekstinktion af indsigelser mv. bør omfatte alle negotiable pantebrev, 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 pantebrev, der giver pant i motorkøretøjer, i andele i andelsboligforeninger og i løsøre. En godtroende erhverver af et pantebrev, der bliver mødt med en stærk indsigelse, vil dermed som udgangspunkt kunne kræve sit eventuelle tab erstattet af statskassen.

Der henvises til betænkningen side 186-187.

Justitsministeriet kan tilslutte sig udvalgets forslag, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed. Justitsministeriet er enig med udvalget i, at der bør tilstræbes en høj grad af ensartethed i reguleringen

af panterettigheder, uanset hvilket aktiv der tinglyses pant i.

Justitsministeriet har i relation til spørgsmålet om, hvornår et pantebrev er negotiabelt, fundet det nødvendigt at indsætte bestemmelser herom i tinglysningslovens kapitler om bilbogen, andelsboligbogen og personbogen. De foreslåede bestemmelser indebærer, at et pantebrev, der giver pant i motorkøretøjer, andele i andelsboligforeninger mv. og løsøre, kun vil være negotiabelt, hvis dette klart fremgår af pantebrevet. Dette giver anledning til en ændring af gældsbrevslovens § 26, der regulerer anvendelsesområdet for lovens kapitel III.

Der henvises til lovforslagets § 1, nr. 53, 65 og 73 (forslagene til tinglysningslovens §§ 42 g, stk. 3, 42 m, stk. 2, og 47, stk. 7), og § 2, nr. 4 (forslag til gældsbrevslovens § 26, stk. 2), samt bemærkningerne hertil.

4.5.2.4. Særligt om digitale skadesløsbrev og ejer-pantebrev

Udvalget har overvejet, om der fortsat er behov for at kunne anvende ejerpantebrev i det fremtidige digitale tinglysningsystem, eller om anvendelsen af skadesløsbrev fremover vil kunne udfylde det behov for fleksibel pantsætning, som hidtil er blevet dækket af ejerpantebrev.

Udvalget har fundet, at muligheden for at anvende ejerpantebrev bør bevares. Det skyldes bl.a., at ejerpantebrev har en meget stor udbredelse, idet anvendelsen er forbundet med stor fleksibilitet. Udvalget finder det således hensigtsmæssigt at bevare et pantsætningsinstrument, som har de samme egenskaber, som ejerpantebrev har i dag. Det gælder f.eks. muligheden for at sikre flere skyldforhold ved samme pantebrev og muligheden for umiddelbart at genanvende ejerpantebrevet, når det sikrede skyldforhold er indfriet. Herudover har udvalget fundet, at ordningen med ejerpantebrev umiddelbart lader sig videreføre i et digitalt tinglysningsystem uden større vanskeligheder.

Overgangen til digitale pantebrev indebærer imidlertid, at disse ikke længere vil kunne håndpantsettes, og sikringsakten ved pantsætning af ejerpantebrev vil derfor ikke fortsat kunne være rådighedsberøvelse. Udvalget anbefaler på den baggrund, at der indsættes bestemmelser i tinglysningsloven, hvorefter der kan tinglyses underpant i et ejerpantebrevs ramme, der opnår beskyttelse mod aftaler, der i god tro indgås om ejerpantebrevet eller den pantsatte genstand, og mod retsforfølgning med virkning fra det tidspunkt, hvor underpanteretten anmeldes til tinglysning.

For så vidt angår sekundær håndpantsetning af ejerpantebrev, 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 tinglysning fremover som udgangspunkt bør være sikringsakten ved overdragelse af panterrettigheder, og en konsekvent gennemførelse heraf medfører, at tinglysning også bør være den relevante sikringsakt ved sekundær underpantsætning af ejerpantebreve.

Efter gældende ret har en meddelelse om håndpantsettning i sin egenskab af sikringsakt samtidig haft 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 med tinglyst underpant i et ejerpantebrev i god tro med sikkerhed i ejerpantebrevet og med prioritet forud for senere tinglyste panterrettigheder i eller inden for rammen af ejerpantebrevet og retsforfølgning skal kunne udvide det sikrede gældsforhold indtil det tidspunkt, hvor meddelelse om de efterstående rettigheder er kommet frem til panthaveren.

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 panterrettigheder 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 betænkningen side 187-189.

Justitsministeriet kan tilslutte sig udvalgets synspunkter og forslag, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed. Justitsministeriet er således enig med udvalget i, at muligheden for at udstede ejerpantebreve bør bevares, idet ejerpantebrevet er et meget udbredt og indarbejdet pantsætningsinstrument som følge af de særligt fleksible egenskaber, der knytter sig til det. Det gælder eksempelvis muligheden for at sikre flere skyldforhold ved samme pantebrev og muligheden for umiddelbart at genanvende ejerpantebreve, når det sikrede skyldforhold er indfriet. Hertil kommer, at en ordning med digitale ejerpantebreve som anført af udvalget umiddelbart lader sig videreføre i et digitalt tinglysningssystem uden nævneværdige vanskeligheder. Med videreførelsen sikres det således samtidig, at der også fremover vil være forskellige pantsætningsinstrumenter at vælge imellem, når der oprettes et skyldforhold.

Der henvises til lovforslagets § 1, nr. 2, 46, 54 og 73 (forslag til tinglysningslovens §§ 1 a, 42 d, 42 j og 47), samt bemærkningerne hertil.

4.5.3. Overgangsregler, herunder spørgsmål om konvertering af eksisterende fysiske pantebreve mv.

I forbindelse med forslaget om, at pantebreve fremover skal være digitale, for at de kan tinglyses, opstår der spørgsmål om, hvorledes man skal forholde sig med de hidtil tinglyste fysiske pantebreve. Udvalget har ved overvejelserne af spørgsmålet på den ene side lagt vægt på, at tinglysningsregistre bør give et retvisende billede af forholdene omkring et pantebrev. På den anden side har udvalget lagt vægt på, at der bør tages behørigt hensyn til, at personer, der efter gældende ret har et sikret pant, ikke mister denne ret.

Udvalget foreslår på den baggrund en overgangsordning, hvorefter alle papirbaserede pantebreve ved lovens ikrafttræden forbliver gyldige og bevarer deres retsvirkninger. Det betyder bl.a., at eksisterende papirbaserede pantebreve fortsat vil kunne danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse efter retsplejelovens regler herom. Udvalget finder imidlertid, at der af hensyn til håndteringen af dokumenterne i det digitale tinglysningssystem er behov for, at de papirbaserede pantebreve konverteres til digitale pantebreve, hvis der skal foretages dispositioner vedrørende dokumenterne, der kræver tinglysning.

Fra lovens ikrafttræden vil sikringsakten også ved stiftelse af rettigheder over et eksisterende pantebrev, herunder særligt ved overdragelse af pantebrevet, være tinglysning. Med henblik på, at denne tinglysning kan ske i det digitale tinglysningssystem, foreslår udvalget, at papirbaserede pantebreve skal konverteres til digitale pantebreve, når der skal tinglyses rettigheder over eller ændringer i et sådant pantebrev efter lovens ikrafttræden. Endvidere foreslås det, at papirbaserede pantebreve i øvrigt til enhver tid skal kunne konverteres til digitale pantebreve.

De foreslåede bestemmelser indebærer, at pantekreditor vil bevare beskyttelsen i henhold til et traditionelt pantebrev i hele lånets løbetid, hvis ikke der skal foretages ændringer mv. i pantebrevet, og kreditor i øvrigt ikke vælger at konvertere pantebrevet.

Da ejerpantebreve ikke har en løbetid og derfor kan bestå uden nogen tidsbegrænsning, finder udvalget det nødvendigt, at der indføres særlige regler om ejerpantebreve, for at tingbøgerne på sigt skal kunne give et retvisende billede af rettighedsforholdene vedrørende ejerpantebreve.

Udvalget foreslår på den baggrund, at det bestemmes, at rettigheder i tinglyste ejerpantebreve, som inden lovens ikrafttræden har opnået beskyttelse, senest 5 år efter lovens ikrafttræden skal være tinglyst for at bevare denne beskyttelse. I øvrigt foreslår udvalget, at der som ved de øvrige pantebreve skal ske konverte-

ring af papirbaserede ejerpantebrev til digitale pantebrev, når nye rettigheder eller ændringer skal tinglyses i et ejerpantebrev, der oprindeligt er tinglyst før lovens ikrafttræden. Ligeledes skal papirbaserede ejerpantebrev frivilligt kunne konverteres til digitale ejerpantebrev.

Efter udvalgets opfattelse bør der 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 får et indbrudspant. Derfor skal indbrudspanthaver heller ikke have pligt til at angive, hvilke foranstående rettigheder der er i ejerpantebrevet, da det netop vil være umuligt, når ejerpantebrevet ikke er konverteret.

For så vidt angår den praktiske fremgangsmåde ved konvertering af pantebrev 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 pantebrev, der er udstedt til realkreditinstitutter i henhold til lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv., vil Tinglysningsretten i forvejen være i besiddelse af tilstrækkelige oplysninger om pantebrevet til automatisk at kunne foretage konverteringen, og der vil derfor umiddelbart kunne ske konvertering til digitalt pantebrev, når loven træder i kraft.

Herudover foreslår udvalget, at ejerpantebrev, der giver pant i fast ejendom, og hvis hovedstol maksimalt udgør 45.000 kr., vil kunne konverteres efter anmodning fra en rettighedshaver, der har fået tinglyst en såkaldt meddelelsspåtegning i tingsbogen. Reglen er praktisk begrundet og tager særligt sigte på de mange ejerpantebrev, der ligger til sikkerhed for ejerforeningers krav mod medlemmerne på betaling af fællesudgifter mv. Det vil efter udvalgets opfattelse kunne være vanskeligt at fremskaffe de originale ejerpantebrev, idet det ofte vil være mange år siden, at pantebrevene er tinglyst og håndpantset til ejerforeningen. Hertil kommer, at det vil kunne være vanskeligt

at fremskaffe alle håndpantsetningserklæringerne fra de enkelte medlemmer af foreningen.

Endelig foreslår udvalget – med henblik på at fremskynde konverteringen fra papirbaserede til digitale pantebrev – at det bestemmes, at tinglysning af rettigheder i pantebrev i en periode på 5 år, kan ske uden betaling af tinglysningsafgift.

Der henvises til betænkningen side 189-192.

Justitsministeriet kan tilslutte sig udvalgets synspunkter og forslag, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed. Justitsministeriet finder således, at der inden for en begrænset periode bør ske en udskiftning af de papirbaserede pantebrev til digitale pantebrev, således at systemet efter en overgangsperiode kun skal håndtere pantebrev, der foreligger i digital form. Justitsministeriet skal i den forbindelse bemærke, at de fleste almindelige pantebrev forventes at blive konverteret inden for en kortere årrække som følge af kravet om konvertering til digitale pantebrev ved overdragelse eller ved ændringer. Justitsministeriet bemærker i øvrigt, at det ved kravet om indsendelse af det originale pantebrev som betingelse for konvertering sikres, at det papirbaserede og det digitale pantebrev ikke kan anvendes sideløbende. Justitsministeriet finder dog, at tungtvejende hensyn taler for, at kravet ikke skal gælde ved konvertering af tinglyste realkreditpantebrev. Det gælder navnlig det uforholdsmæssigt store ressourcforbrug ved håndtering af det meget betydelige antal tinglyste realkreditpantebrev, der i givet fald skulle indsendes til Tinglysningsretten. Hertil kommer, at Tinglysningsretten allerede vil være i besiddelse af de fornødne oplysninger, herunder navnlig oplysningerne om panthaver, for automatisk at kunne gennemføre konverteringen af pantebrevene. Justitsministeriet kan desuden ikke afvise, at der for ejerforeninger vil kunne være særlige praktiske problemer forbundet med at skulle indsende de originale ejerpantebrev, der ligger til sikkerhed for ejerforeningers krav mod medlemmer af foreningen. Justitsministeriet kan derfor tiltræde udvalgets forslag om en undtagelse for så vidt angår også disse pantebrev.

Justitsministeriet har i tilknytning hertil fundet behov for at foreslå en overgangsordning, hvorefter overgangsbestemmelserne vedrørende pantebrev finder tilsvarende anvendelse på rettigheder, som forud for lovens ikrafttræden har opnået beskyttelse mod aftaler og retsforfølgning, og som er knyttet til papirbaserede dokumenter, der er tinglyst som hæftelse. Herved sikres det, at f.eks. tinglyste meddelelser om ejendomsforbehold og tinglyste pantstiftende servitutter vil kunne konverteres til digitale dokumenter eksempelvis ved overdragelse af rettigheden. Idet det må antages,

at reglerne i mortifikationsloven ikke finder anvendelse på de her omhandlede dokumenter, foreslås det imidlertid, at anmelderen, hvis dokumentet er bortkommet, på anden betryggende måde skal kunne dokumentere sin ret over for Tinglysningsretten.

Skøder og servituddokumenter er ikke genstand for overdragelse, og der er dermed ikke umiddelbart noget behov for, at der sker konvertering af de eksisterende papirbaserede dokumenter. Disse dokumenter vil således fortsat kunne bevare deres gyldighed uden konvertering efter lovens ikrafttræden. Som følge af forslaget om scanning af den eksisterende papirakt, vil også disse dokumenter efter en tid kunne ses i den elektroniske akt. Der vil endvidere som følge af forslaget om, at alle dokumenter, der efter lovens ikrafttræden anmeldes til tinglysning, skal være digitale, ske en løbende udskiftning af de papirbaserede dokumenter.

Opgaven med scanning af samtlige papirbaserede dokumenter forventes at tage 5-8 år. Indtil arbejdet hermed er afsluttet, vil enhver efter anmodning og mod betaling af sædvanlig retsafgift som i dag kunne få kopi af papirbaserede dokumenter vedrørende en bestemt fast ejendom.

Der henvises til lovforslagets § 15 og bemærkningerne hertil.

4.6. Tinglysning af afgørelser, der træffes af en domstol

4.6.1. 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. For at kunne tinglyse et udlæg, en dom eller en anden offentlig retshandling skal der fremlægges en erklæring fra den myndighed, der har foretaget handlingen, eller en bekræftet udskrift af dens bøger, jf. tinglysningslovens § 12, stk. 1.

Ved afgørelser om privat skifte og om en ægtefælles hensidde 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, at de pågældende kan få tinglyst dokumenter på ejendommen, jf. tinglysningslovens § 12, stk. 3.

Det fremgår af § 13, stk. 1, at fogeden i tilfælde af en ejendoms salg eller overtagelse ved endelig tvangsauktion og kurator henholdsvis skifteretten i tilfælde af konkurs og offentligt skifte, der omfatter fast ejen-

dom, skal sende meddelelse herom til tinglysning. Det påhviler bobestyrer at foranledige tinglysning om dødsfald, hvis boet omfatter fast ejendom.

4.6.2. Lovforslagets udformning

Udvalget anbefaler, at de i §§ 12 og 13 beskrevne fremgangsmåder forenkles i forbindelse med indførelse af digital tinglysning.

Udvalget foreslår, at fogeden henholdsvis skifteretten skal foranledige tinglysning af meddelelse om udlæg, tvangsauktion, konkurs og dødsbobehandling ved bobestyrer. Baggrunden for forslaget er, at fogden og skifteretten i et digitalt tinglysningssystem uden større vanskeligheder 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. Samtidig vil ordningen indebære, at der ikke først skal anmeldes en elektronisk meddelelse, der tinglyses med frist til indsendelse af dokumentation, eksempelvis i form af retsbogsudskrift. Rettens meddelelse vil være tilstrækkelig til, at der med det samme kan ske endelig tinglysning.

For så vidt angår udlæg og arrest i fast ejendom og salg eller overtagelse af en ejendom ved endelig tvangsauktion anbefaler udvalget, at fogeden af egen drift lader meddelelser herom tinglyse, da fogeden i disse tilfælde umiddelbart vil have grundlag for at foranledige tinglysning.

Tinglysning af afgørelser om konkurs eller dødsbobehandling ved bobestyrer vil derimod alene være relevant, i det omfang konkursboet eller dødsboet omfatter fast ejendom. Udvalget anbefaler derfor, at tinglysning af meddelelser om sådanne afgørelser bør være betinget af en meddelelse fra kurator henholdsvis bobestyreren om, at boet omfatter fast ejendom.

Udvalget foreslår endvidere, at ordningen også omfatter tinglysning af retsforfølgning i motorkøretøjer og andele i andelsboligforeninger mv.

Udvalget har 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 for brugerne af tinglysningssystemet, men de tekniske forudsætninger herfor vurderes endnu ikke at være til stede. Udvalget foreslår derfor en bemyndigelsesbestemmelse, hvorefter justitsministeren kan bestemme, at andre meddelelser om afgørelser, der træffes af en domstol, skal anmeldes til tinglysning af denne. Den foreslåede bestemmelse vil

gøre det muligt at udvide ordningen til også at omfatte andre domstolsafgørelser, hvis det måtte vise sig hensigtsmæssigt.

Der henvises til betænkningen side 192 ff.

Justitsministeriet er enig i udvalgets synspunkter, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed. Dog foreslås det, at retten ikke skal foranledige tinglysning af meddelelse om udlæg på grundlag af pantebrev med pant i det udlagte, idet disse udlæg i almindelighed ikke tinglyses. Det vil derfor ikke være hensigtsmæssigt at lade disse udlæg være omfattet af ordningen, og de vil derfor efter de almindelige regler skulle tinglyses på udlægshavers foranledning.

Der henvises til lovforslagets § 1, nr. 13, 14, 49 og 57 (forslag til tinglysningslovens §§ 12, 13, 42 e, stk. 3, og 42 k, stk. 3), og bemærkningerne hertil.

4.7. Geografisk stedfæstelse af rettigheder mv.

4.7.1. Gældende ret

Det følger af tinglysningslovens § 19, at en bygning, der tilhører en anden end grundens ejer, får 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 lejede 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, hvorimod det ikke vil være oplyst og derfor heller ikke fremgå af tingbogen, hvilken geografisk placering bygningen har på den pågældende grund.

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. Som grundlag herfor kan dommeren kræve en erklæring af en landinspektør om spørgsmålet. 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, hvis der hviler servitutter på en udstykket grund, men derimod ikke nærmere om servituttens geografiske placering på grunden.

4.7.2. Lovforslagets udformning

En digital tinglysningsordning vil muliggøre anvendelse af digitale kort. Disse kort vil nærmere kunne angive den geografiske placering af bygninger på lejet grund og af servitutter. Endvidere vil sådanne digitale kort kunne sammenstilles med de øvrige ejendomsoplysninger, der fremgår af matrikelkortet, hvorved der kan skabes sammenhæng mellem tingbogens oplysninger og oplysninger i andre ejendomsregistre.

Udvalget finder, at en sådan nærmere geografisk stedfæstelse af rettigheder vil sikre bedre muligheder for at identificere de rettigheder og indskrænkninger, der hviler på en fast ejendom. Geografisk stedfæstelse af servitutter om f.eks. nedgravede spildevandsledninger, lyslederkabler og højspændingsledninger vil kunne give relevant viden om den nærmere placering af sådanne anlæg, hvilket kan have stor betydning, idet ukendskab hertil kan føre til skader, f.eks. i forbindelse med gravearbejde. Også i forhold til vejrettigheder kan en stedfæstelse være af væsentlig betydning. Det gælder ikke blot ved udøvelse eller respekt af vejretten, men også i forbindelse med udstykning eller arealoverførsel, hvor det vil være relevant på en enkel måde at kunne konstatere, om vejretten hviler på den udskilte del af grunden eller på det resterende grundstykke.

Udvalget anbefaler derfor, at der ved tinglysning af nye servitutter og ved udstykning skal ske notering af servitutters geografiske udstrækning. Som grundlag for noteringen bør dommeren efter udvalgets opfattelse også her kunne forlange en erklæring af en landinspektør om spørgsmålet.

Udvalget anbefaler endvidere, at der ved bygninger på lejet grund skal ske en notering af bygningens geografiske placering, inden 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.

I tilknytning til reglerne om stedfæstelse af servitutter foreslår udvalget, at der skal være mulighed for at angive, om servitутten er tidsbegrænset og i givet fald hvor længe, servitутten skal være tinglyst. En sådan mulighed vil kunne sikre, at servitutter, der kun er aktuelle i en vis periode, automatisk vil kunne fjernes fra tingbogen, så den ikke indeholder uaktuelle rettigheder. Udvalget foreslår endvidere, at det skal fremgå, hvilken eller hvilke ejendomme der er herskende i henhold til en servitut. Herved vil det let kunne konstateres, hvilke andre ejendomme en bestemt ejendom har servitutrettigheder over.

Der henvises til betænkningen side 195 ff.

Justitsministeriet er enig i udvalgets forslag, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed, jf. lovforslagets § 1, nr. 11, 31 og 32 (forslag til lovens §§ 10, stk. 6, 19, stk. 2, og 22, stk. 1), og bemærkningerne hertil.

4.8. Offentliggørelse af dokumenter, der anmeldes til tinglysning

4.8.1. Gældende ret

Det følger af tinglysningslovens § 50, stk. 1, at alle adkomstdokumenter og pantebrev 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 den del af Statstidende, der traditionelt betegnes Tingbladet.

Tingbladet indeholder således oplysninger om de adkomstdokumenter og pantebrev, der er anmeldt til tinglysning, hvorimod det ikke indeholder oplysninger om, hvorvidt de pågældende dokumenter er tinglyst, herunder med frist, eller er blevet afvist. Tingbladet er en del af den elektroniske udgave af Statstidende, der er tilgængelig på internettet.

4.8.2. Lovforslagets udformning

Udvalget har anført, at alle tinglyste dokumenter bliver tilgængelige i elektronisk form i forbindelse med overgangen til digital tinglysning, og det bliver muligt at abonnere på udvalgte hændelser, f.eks. om hvilke ejendomme, der sælges inden for et bestemt område. Ved en lovændring i december 2005 er der endvidere tilvejebragt det nødvendige lovgrundlag i tinglysningslovens § 50 c, stk. 3, for, at man via internettet kan få adgang til oplysningerne i tingbogen.

Efter udvalgets opfattelse er der næppe behov for en særskilt adgang til oplysninger om anmeldte dokumenter. Hertil kommer, at der i et system, hvor de modtagne dokumenter tinglyses i nærmest realtid, ikke vil være noget praktisk behov for oplysninger om anmeldte, men ikke tinglyste rettigheder.

Udvalget anbefaler derfor, at kravet om offentliggørelse af adkomstdokumenter og pantebrev ophæves.

Der henvises til betænkningen side 198 f.

Justitsministeriet er enig i udvalgets synspunkter, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed, jf. lovforslagets § 1, nr. 82 (forslag til ophævelse af lovens § 50, stk. 1), og bemærkningerne hertil.

4.9. Tinglysning af rettigheder, der har gyldighed efter § 1 uden tinglysning

4.9.1. Gældende ret

Der foretages i dag i en række tilfælde tinglysning af rettigheder, selv om tinglysningen ikke i sig selv er nødvendig til beskyttelse af rettigheden mod godtroende aftaleerhververe og mod retsforfølgning. Det er bl.a. tilfældet i forhold til lokalplaner og byggeplaner.

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 arealanvendelse, udstyknings-, vej- og stiforhold, placering, omfang og udformning af bebyggelse, bevaring af bygninger og landskabstræk, samt 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 skal vurderes i lyset af 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 bekendtgøres offentligt, hvilket oftest sker ved annoncering i lokalaviser og gennem direkte besked til grundejerne og til de, der er kommet med indsigelser mod lokalplanforslaget.

Tinglysningen har ikke nogen rettighedsbeskyttende funktion, men bidrager alene til at give borgere, virksomheder og offentlige myndigheder oplysning om lokalplanen.

Byggeplaner

Ifølge § 34 i lov om offentlige veje kan en vejbestyrelse pålægge ejendomme byggeplaner, der fastsætter begrænsninger i relation til f.eks. muligheden for at bebygge et areal. Fastsættelse af byggeplaner 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, at pålæg om byggeplaner 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 vejbe-

styrelsen endvidere drage omsorg for tinglysning af byggelinjebestemmelserne på de berørte ejendomme med angivelse af hjemmel. Byggelinjebestemmelser, som er offentligt kundgjort, skal imidlertid efter § 37, stk. 2, respekteres allerede fra kundgørelsens dato af såvel ejendommenes ejere og brugere som af panthavere og andre rettighedshavere.

Vejbestyrelsens tinglysning af byggelinjebestemmelser har således – i lighed med tinglysning af lokalplaner – ikke rettighedsbeskyttende funktion, men tjener også her et oplysende formål.

4.9.2. Lovforslagets udformning

Efter udvalgets opfattelse har tingbogen navnlig til formål at fungere som et rettighedsregister, der giver oplysninger om rettigheder, som skal respekteres, og om deres indbyrdes prioritetsstilling. Formålet med tingbogen er således ikke at give mere generelle informationer om rettigheder mv. over fast ejendom.

Udvalget finder derfor, at tingbogen principielt alene bør indeholde rettigheder, som skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaleerhververe i god tro og mod retsforfølgning. Derimod bør oplysninger om rettigheder, der opnår sådan beskyttelse uden tinglysning, som udgangspunkt ikke registreres i tingbogen.

Udvalget anbefaler på den baggrund, at justitsministeren bemyndiges til at fastsætte regler om, at rettigheder, der i henhold til lovgivningen har gyldighed efter tinglysningslovens § 1 uden tinglysning, ikke kan tinglyses. Det skal dog være en forudsætning for fastsættelse af sådanne regler, at de pågældende rettigheder fremgår af et andet elektronisk tilgængeligt og opdateret offentligt register, der online kan sammenstilles med tingbogens oplysninger. Dette vil muliggøre, at Tinglysningsretten i forbindelse med den maskinelle prøvelse elektronisk vil kunne indhente oplysning om disse rettigheder fra et sådant register på samme måde, som hvis oplysningerne var integreret i tinglysningssystemet. Hertil kommer, at købere af fast ejendom og andre interesserede vil have adgang til at gøre sig bekendt med de pågældende rettigheder, selv om de ikke længere fremgår af tingbogen.

Efter udvalgets opfattelse vil fastsættelse af sådanne regler i givet fald skulle ske i sammenhæng med ændringer af særlovgivningens regler om tinglysning.

Der henvises i den forbindelse til afsnit 4.12.8. nedenfor om oprettelse af et nyt planregister og ophævelse af tinglysningskravet i planloven.

Der henvises til betænkningen side 199 ff.

Justitsministeriet er enig i udvalgets synspunkter, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse her-

med, jf. lovforslagets § 1, nr. 3 (forslag til lovens § 2), og bemærkningerne hertil.

4.10. Overførsel af arealer af ubetydelig værdi

4.10.1. Gældende ret

For småsager om arealoverførsel findes i tinglysningslovens § 23, stk. 3, en regel, hvorefter overførsel kan ske uden panthaversamtykke, hvis dommeren afgiver en såkaldt uskadelighedsattest. Den bliver til på grundlag af et oplæg fra en landinspektør med besikelse og et medlem af det lokale vurderingsankenævn.

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.

Arealoverførsel med uskadelighedsattest skal sikre enkel og smidig gennemførelse af småsager om arealoverførsel samtidig med, at hensynet til panthaverne varetages. Anvendelse af uskadelighedsattest indebærer en væsentlig administrativ lettelse, og fremgangsmåden er væsentligt omkostningsbesparende i forhold til udgangspunktet i tinglysningslovens § 23, stk. 1, hvorefter panthaverens godkendelse skal foreligge.

Udvalget anfører, at anvendelse af uskadelighedsattester ved arealoverførsler i praksis har vist sig at være vanskelig, idet ubetydelighedskravet er blevet fortolket meget restriktivt. 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. Konsekvensen heraf er, at småsager 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 indebærer en risiko for, at der er uoverensstemmelse mellem matrikelkortet og de faktiske forhold.

4.10.2. Lovforslagets udformning

Udvalget finder, at de gældende regler om arealoverførsel og fortolkningen af disse medfører en uhensigtsmæssig besværliggørelse og fordyrelse af småsager om arealoverførsel.

Udvalget anbefaler derfor, at reglerne om arealoverførsel ændres. Udvalget finder, at der bør tilvejebringes en ordning, der i praksis muliggør, at småsager om arealoverførsel kan gennemføres på en enkel og omkostningsbesparende måde, samtidig med at panthaverens interesser behørigt beskyttes.

En sådan ændring vil indebære en væsentligt hurtigere sagsbehandling og en mærkbar besparelse for borgerne i forbindelse med småsager om arealoverførsel. En ændring af reglerne om afgivelse af uskadelighedsattest forventes endvidere at medføre, at flere ændringer fremover vil blive registreret, hvilket vil være medvirkende til at styrke matrikelkortets troværdighed. Der er således store ejendomsretlige og administrative fordele for samfundet ved, at ejendomsregistreringen afspejler den faktiske ejendomssituation.

Udvalget 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.

Udvalget finder navnlig på denne baggrund, at ubetydelighedskravet bør ændres, så vurderingen alene skal foretages i relation til ejendommens værdi. Det bør således være afgørende om værdien af det afståede areal er ubetydeligt i forhold til værdien af den samlede ejendom. 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. Hvis indgrebet er ubetydeligt, vil det i praksis betyde, at ejendommens offentlige ejendoms værdi opretholdes.

Udvalget finder, at det ved beregningen bør være muligt at anvende et såkaldt nettoprincip, når der sker gensidige jordomlægninger mellem flere ejendomme. Anvendelse af et nettoprincip indebærer, at værdien af et modtaget jordstykke skal modregnes i værdien af det afgivne jordstykke. Der bliver således her tale om en differenceværdi. Nettoprincippet vil kunne medføre, at den berørte ejendom stiger i værdi.

Udvalget finder videre, at der bør fastsættes en øvre grænse for værdien, herunder differenceværdien, af et areal, der ønskes overført ved uskadelighedsattest. Dette skyldes, at anvendelse af uskadelighedsattest særligt er rettet mod småsager. Ved fastsættelse af denne værdigrænse bør der efter udvalgets opfattelse 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. Udvalget anbefaler, at der på tilsvarende måde fastsættes en beløbsgrænse, der bliver afgørende for, om der kan ske arealoverførsel ved uskadelighedsattest.

Pantesikkerheden

Udvalget finder, at det eksisterende krav om, at arealoverførslen skal kunne ske uden nogen som helst fare for pantesikkerheden må opretholdes. Dette skyldes, at der er et afgørende hensyn at tage til pantekreditorerne, når et areal ønskes afgivet. Selv et ubetydeligt indgreb kan have vidtrækkende konsekvenser for en ejendoms brugsværdi og dermed for ejendommens værdi, hvis indgrebet foretages uheldigt.

Der bør derfor – ud over ubetydelighedsvurderingen – anlægges en vurdering af indgrebets konsekvenser for ejendommens funktionalitet og anvendelse, så det sikres, at pantet fortsat er dækket af ejendommens værdi.

Kompetence

Udvalget anbefaler, at fremgangsmåden for udstedelse af uskadelighedsattester forenkles. Udvalget foreslår derfor, at matrikelmyndighederne (Kort & Matrikelstyrelsen samt Københavns og Frederiksberg Kommuner) fremover skal foretage vurderingen af, om en påtænkt matrikulær ændring kan ske uden nogen som helst fare for pantesikkerheden og kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi. Til brug for denne vurdering skal der efter udvalgets opfattelse 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 dommerens udstedelse af uskadelighedsattest. På baggrund af attesten vil matrikelmyndighederne kunne vurdere, om betingelserne for arealoverførsel er til stede. Det foreslås, at justitsministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om afgivelse af uskadelighedsattest, herunder om den ovenfor nævnte beløbsgrænse.

Udvalget finder ikke, at den foreslåede regel om udstedelse af uskadelighedsattester skal gælde ved ændringer i opdelingen af en fast ejendom i ejerlejligheder. Uskadelighedsattest bør i disse tilfælde fortsat udstedes af dommeren på grundlag af et oplæg fra en landinspektør. Begrundelsen herfor er, at Kort & Ma-

trikelstyrelsen som matrikelmyndighed ikke i øvrigt træffer afgørelse ved opdeling i ejerlejligheder.

Der henvises til betænkningen side 204 ff.

Justitsministeriet er enig i udvalgets synspunkter, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed, jf. lovforslagets § 1, nr. 33 (forslag til lovens § 23), og bemærkningerne hertil.

4.11. Reglerne i bilbogen, personbogen og andelsboligbogen

4.11.1. Gældende ret

Tinglysningslovens kapitel 6 a, 6 b og 7 indeholder regler for tinglysning i bilbogen, andelsboligbogen og personbogen.

Reglerne om tinglysning i bilbogen gælder for motorkøretøjer, påhængs- og sættevogne til biler samt campingvogne, jf. tinglysningslovens § 42 c. 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.

Reglerne om tinglysning i andelsboligbogen gælder for andele i andelsboligforeninger omfattet af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. tinglysningslovens § 42 i. I andelsboligbogen tinglyses pant og retsforfølgning i de andele, der er nævnt i § 42 i.

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, jf. tinglysningslovens § 43. 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. De centrale registre over ægtepagter og testamenter er en integreret del af personbogen.

Tinglysning af rettigheder i bilbogen, personbogen og andelsboligbogen adskiller sig fra tinglysning af rettigheder i tingbogen derved, at der ikke skal indleveres genpart af dokumenter, der anmeldes til tinglysning. Der findes således ikke en papirakt med genpart af tinglyste dokumenter, og kreditorer mv. er derfor henvist til at rette henvendelse til en given rettighedshaver, hvis de ønsker oplysninger om det nærmere indhold af et tinglyst dokument.

Tinglysning af dokumenter sker imidlertid efter de samme principper, som gælder for tinglysning af do-

kumenter i tingbogen, og bestemmelserne i tinglysningslovens kapitler 6 a, 6 b og 7 om tinglysning af dokumenter har således i vidt omfang karakter af henvisningsbestemmelser, der henviser til de almindelige regler om tinglysning i tingbogen.

4.11.2. Lovforslagets udformning

Udvalget finder, at de hensyn, som begrunder en digitalisering af dokumenter, der anmeldes til tinglysning i tingbogen, med samme styrke gør sig gældende i relation til dokumenter, der skal tinglyses i bilbogen, personbogen og andelsboligbogen. En digitalisering af kommunikationen mellem tinglysningsbrugere og Tinglysningsretten i relation til disse dokumenter vil således indebære de samme fordele, som er forbundet med digitalisering af dokumenter vedrørende fast ejendom. En overgang til digital og papirløs tinglysning af rettigheder i bilbogen, personbogen og andelsboligbogen vil 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.

Efter udvalgets opfattelse er det endvidere væsentligt, at en ny digital tinglysningsordning opbygges som et samlet system, der fremstår ensartet, uanset om der er tale om tinglysning af rettigheder i tingbogen, bilbogen, personbogen eller andelsboligbogen. Det vil efter udvalgets opfattelse være u hensigtsmæssigt, hvis fremgangsmåden for tinglysning i bilbogen, personbogen og andelsboligbogen afviger markant fra fremgangsmåden for tinglysning i tingbogen. En sådan løsning ville for brugerne af tinglysningen indebære to forskellige tinglysningsssystemer, der administrativt skulle håndteres forskelligt.

Endelig sker tinglysning i disse bøger efter de samme principper som tinglysning i tingbogen, hvilket også efter udvalgets opfattelse taler for indførelse af digital tinglysning i alle fire tinglysningsregistre.

Udvalget foreslår derfor, at reglerne i tinglysningslovens kapitel 6 a, 6 b og 7 ændres således, at tinglysning af rettigheder i bilbogen, personbogen og andelsboligbogen skal ske på samme måde, som udvalget har anbefalet i relation til tinglysning af rettigheder i tingbogen.

Dette vil bl.a. indebære, 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. Doku-

menter, der modtages samtidig, bør endvidere på samme måde ligestilles.

Hensynet til bilbogens, personbogens og andelsboligbogens troværdighed og til en ensartet behandling af rettigheder i tingbogen og de tre andre registre taler efter udvalgets opfattelse endvidere for, at tingbogens positive troværdighed udbredes til sidstnævnte registre. Efter gældende ret har en godtroende erhverver, hvis ret ekstingveres på grund af en stærk indsigelse således – i modsætning til ved tinglysning i tingbogen – ikke ret til erstatning fra statskassen efter reglen i tinglysningslovens § 31, såfremt rettigheden er tinglyst i bilbogen, personbogen eller andelsboligbogen. Udvalget anbefaler, at tinglysningslovens § 31 om statens objektive erstatningsansvar også bør omfatte disse bøger.

Udvalget bemærker i øvrigt, at det af tekniske årsager kan være vanskeligt at iværksætte digital tinglysning for alle bøger på samme tid. Udvalget foreslår derfor, at justitsministeren bemyndiges til at 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 for de enkelte bøger, når det er muligt.

Der henvises til betænkningen side 212 ff.

Justitsministeriet er enig i udvalgets synspunkter, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed, jf. lovforslagets § 1, nr. 46-78 og § 13, stk. 2 (forslag til §§ 42 d, stk. 3-7, 42 e, stk. 2, 2. pkt., 42 e, stk. 2, 3. pkt., 42 e, stk. 3, 42 f, stk. 1, 42 f, stk. 3, 1. pkt., 42 g, stk. 1, 1. pkt., 42 g, stk. 3, 42 j, stk. 3-7, 42 k, stk. 2, 2. pkt., 42 k, stk. 2, 3. pkt., 42 k, stk. 3, 42 k, stk. 4, 42 k, stk. 5, 42 k, stk. 6, 42 k, stk. 7, 1. pkt., 42 l, stk. 1, 42 l, stk. 3, 1. pkt., 42 m, stk. 1, 1. pkt., 42 m, stk. 2, 43, 43 a, stk. 1, 43 b, stk. 1, 44, 45, 46, 1. pkt., 47, stk. 1, 47, stk. 2-7, 47, stk. 10, 47 c, stk. 4, nr. 2, 48, stk. 1, 1. pkt., 48, stk. 2, og 49), samt bemærkningerne hertil.

4.12. Konsekvenser i anden lovgivning

4.12.1. Tvangsfuldbyrdelse

4.12.1.1. Gældende ret

Efter retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6, kan tvangsfuldbyrdelse bl.a. ske på grundlag af pantebrev. For så vidt angår ejerpantebrev og skadesløsbrev kan tvangsfuldbyrdelsen dog kun ske, når gældens størrelse og forfaldstidens indtræden er erkendt af skyldneren eller klart fremgår af omstændighederne.

Bestemmelsen omfatter utinglyste pantebrev og tillige pantebrev med personligt gældsansvar, hvor panteretten er bortfaldet ved pantets bortsalg på tvangsauktion.

Tvangsfuldbyrdelse kan foretages hos enhver, der ved sin underskrift på pantebrevet har forpligtet sig som skyldner, selvskyldnerkautionist eller pantsætter, jf. retsplejelovens § 478, stk. 4. 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.

4.12.1.2. Lovforslagets udformning

Udvalget bemærker, at indførelse af en digital tinglysningsordning ikke længere vil muliggøre indlevering af et originalt pantebrev, der er påført en underskrift, til fogedretten.

Udvalget finder derfor, at retsplejelovens regler om tvangsfuldbyrdelse bør ændres således, at også digitale pantebrev kan tjene som grundlag for tvangsfuldbyrdelse. Udvalget foreslår, at tvangsfuldbyrdelse skal kunne foretages på grundlag af et digitalt pantebrev, der er eller har været tinglyst, idet digitale pantebrev kan tinglyses, hvis personer, der forpligter sig, har afgivet sin digitale signatur eller har givet fuldmagt til at lade sig forpligte ved en andens digitale signatur.

Efter udvalgets opfattelse bør tvangsfuldbyrdelse på grundlag af et tinglyst papirbaseret pantebrev fortsat følge de gældende regler. I dette tilfælde vil det originale pantebrev altså skulle fremlægges.

Der henvises til betænkningen side 218 f.

Justitsministeriet er enig i udvalgets synspunkter, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed.

Samtidig med fremsættelsen af dette lovforslag har økonomi- og erhvervsministeren fremsat forslag til lov om ændring af søloven og forskellige andre love (Digital skibsregistrering, pant, udlæg mv. i fiskerirettigheder, fordeling af bjærgeløn og skibes hjemsted). Forslaget indeholder en tilsvarende ændring af retsplejeloven, der skal muliggøre, at digitale pantebrev i skibe mv. kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse i fogedretten. Som følge af den indbyrdes sammenhæng mellem de to ændringer af retsplejeloven, må det forventes, at det vil være nødvendigt at stille et ændringsforslag til det lovforslag, der vedtages senest.

Der henvises til lovforslagets § 3, nr. 1 og 2 (forslag til ændring af retsplejelovens §§ 478, stk. 4, og 488, stk. 2), og bemærkningerne hertil.

4.12.2. Mortifikation

4.12.2.1. Gældende ret

Når et pantebrev antages at være tilintetgjort eller bortkommet, kan det ved dom erklæres dødt og magtesløst på begæring af den, som må antages at have mistet det og have adkomst som berettiget ifølge dokumentet, jf. mortifikationslovens § 2, jf. § 1.

Når mortifikation er givet nogen som berettiget ifølge et pantebrev, og den ret, som dokumentet hjemlede, består, kan han af skyldneren forlange udstedt et nyt dokument, der svarer til det mortificerede, mod betaling af udgifterne hertil, 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.

Efter mortifikationslovens § 15 skal Justitsministeriet føre et kartotek over mortificerede massegældsbreve og aktier samt forældede massegældsbreve, medmindre de allerede efter deres eget indhold må antages at være forældede. Det er retten, som har afsagt mortifikationsdom, der indsender meddelelse herom til Justitsministeriet.

4.12.2.2. Lovforslagets udformning

Udvalget bemærker, at der efter en overgang til digital tinglysning fortsat vil kunne eksistere papirbaserede pantebreve, der ikke er tinglyst. Der vil således fortsat være behov for regler, der muliggør, at tilintetgjorte eller bortkomne papirbaserede 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 anbefaler 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 til, at de elektroniske tingbøger på sigt vil komme til at give et retvisende billede af forholdene omkring pantebreve.

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 udstedelse af et nyt papirbaseret pantebrev bør derfor bevares i de tilfælde, hvor

der er tale om et papirbaseret pantebrev, der ikke er tinglyst.

Da kun Tinglysningsretten 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.

Udvalget har endvidere overvejet, om mortifikationslovens § 15 hvorefter justitsministeren opretter et kartotek over de massegældsbreve og aktier, der er mortificeret, bør ophæves. Efter udvalgets opfattelse må bestemmelsen i mortifikationslovens § 15 anses for utilsvarende, og udvalget anser det for ubetænkeligt at foreslå bestemmelsen ophævet.

Der henvises til betænkningen side 219 ff.

Justitsministeriet kan tilslutte sig udvalgets synspunkter og forslag, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed. Justitsministeriet er således enig med udvalget i, at mortifikationslovens § 15 bør ophæves, idet det bemærkes, at ministeriet har modtaget et yderst begrænset antal indberetninger til kartoteket, ligesom der stort set aldrig modtages forespørgsler om oplysninger registreret i kartoteket. Hertil kommer, at massegældsbreve og aktier, der er omfattet af kravet om indberetning til kartoteket, i vidt omfang registreres i Værdipapircentralen, jf. lov om værdipapirhandel mv.

Der henvises til lovforslagets § 4, nr. 1-3 (forslag til ændring af mortifikationslovens §§ 6, stk. 4, og 9, stk. 2, samt ophævelse af § 15), og bemærkningerne hertil.

4.12.3. Forsikringsaftalelovens § 57, stk. 2

4.12.3.1. Gældende ret

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 erstatningen 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 i dommen gengivet i UfR 2005.3437 fastslået, at forsikringsaftalelovens § 57, stk. 2, ikke pålægger forsikringsselskaber en pligt til at undersøge bilbogen for eventuelle rettighedshavere, inden der udbetales totalskadeerstatning for en bil. Dommen indebærer således, at § 57, stk. 2, alene pålægger forsikringsselskaberne at undersøge tingbogen, men ikke bilbogen.

4.12.3.2. Lovforslagets udformning

Den af udvalget foreslåede reform indebærer, at de forskellige tinglysningsregistre i form af tingbogen, bilbogen, andelsboligbogen og personbogen i større omfang ligestilles. Udvalget har på den baggrund overvejet, om der bør ske en tilsvarende ligestilling i forsikringsaftalelovens § 57, stk. 2, således at forsikringsselskaber heller ikke ved tingsforsikringer, der angår forhold omfattet af de forskellige øvrige tinglysningsregistre, med frigørende virkning kan udbetale erstatning til en forsikringstager, hvis en sikret tredjemand har en ret, der er sikret ved tinglysning.

Udvalget har ikke fundet det hensigtsmæssigt at udvide § 57, stk. 2, til at omfatte rettigheder sikret ved tinglysning i andelsboligbogen. Tinglyst pant eller retsaffølgning 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 har udvalget ikke fundet det hensigtsmæssigt at udvide § 57, stk. 2, til at omfatte rettigheder sikret ved tinglysning i personbogen. Det vil pålægge forsikringsselskaberne uforholdsmæssigt store administrative byrder at pålægge dem i alle tilfælde, hvor der kan være stiftet og tinglyst rettigheder over en forsikret løsøregenstand, at skulle afklare, om det er tilfældet. Det vil endvidere ofte ikke være tilstrækkeligt at slå op i personbogen, da det kan kræve nærmere undersøgelse at fastlægge, om der er identitet mellem en løsøregenstand, der står anført i personbogen, og en forsikret løsøregenstand. Det skyldes, at

beskrivelsen af løsøregenstande i personbogen ofte ikke er fyldestgørende.

Udvalget har derimod fundet, at vægtige grunde taler for at udvide forsikringsaftalens § 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.

Udvalget har til brug for sine overvejelser indhentet en udtalelse fra Forsikring & Pension, der er imod en udvidelse af forpligtelserne efter forsikringsaftalelovens § 57, stk. 2. Forsikring & Pension har oplyst, at der i dag eksisterer et velfungerende system med notering af panthaverdeklarationer, som efter organisationens opfattelse giver panthaverne en bedre retsstilling på en række områder, end panthaverne kan få ved at få tinglyst deres rettigheder i bilbogen, og man risikerer at underminere disse fordele, hvis § 57, stk. 2, ændres som foreslået af udvalget. Forsikring & Pension har desuden anført, at oplysningerne i bilbogen i dag ikke er dækkende og fuldt ud opdateret. Dette indebærer, at forsikringsselskaberne som følge af en eventuel 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. Dette vil kunne indebære en væsentlig længe sagsbehandlingstid til ulempe for forsikringstagerne. Der henvises til betænkningen side 224 og 225.

Udvalget har hertil anført, 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 pantebrev og udlæg, bliver der på nuværende tidspunkt aflyst ca. 10.000 om måneden. Hertil kommer, at tinglyste rettigheder udslættes 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.

Endvidere har udvalget påpeget, at der ved den foreslåede tinglysningsreform sikres en nem adgang til oplysningerne i bilbogen, og bortset fra omkostninger i en indkøringsperiode har udvalget ikke fundet, at den foreslåede udvidelse af forsikringsselskabernes forpligtelser bør medføre væsentlige merudgifter for selskaberne. Tværtimod taler vægtige hensyn ifølge udvalget til fordel for eventuelle øvrige rettighedshavere, herunder finansieringsselskaber med ejendomsforbehold i biler, for at udvide forsikringsselskabernes forpligtelser i så henseende. Udvalget har ikke fundet,

at forsikringselskabernes mulighed for fortsat at tilbyde panthavere mv. panthaverdeklarerationer bør tillægges afgørende vægt.

På den baggrund har udvalget foreslået, at forsikringsaftalelovens § 57, stk. 2, ændres, således at forsikringselskaber 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 til betænkningen side 223-226.

Justitsministeriet kan tilslutte sig udvalgets synspunkter. Justitsministeriet er således enig med udvalget i, at der af hensyn til beskyttelsen af de rettighedshavere, der efter reglerne i bilbogen har fået tinglyst panterrettigheder og ejendomsforbehold i motorkøretøjer som nævnt i tinglysningslovens 42 c, er behov at ændre forsikringsaftalelovens § 57, stk. 2. Ændringen indebærer, at forsikringselskaber ikke uden videre med frigørende virkning vil kunne udbetale erstatning til forsikringstageren, hvis en tredjemand har en ret, der er sikret ved tinglysning i bilbogen. Det må i øvrigt forventes, at bilbogen under den fremtidige digitale tinglysningsordning normalt vil indeholde en retvisende gengivelse af aktuelle rettigheder i motorkøretøjer.

For så vidt angår hensynet til forsikringselskabernes mulighed for fortsat at tilbyde panthaverdeklarerationer til panthavere mv. finder Justitsministeriet ligesom udvalget, at dette hensyn ikke bør tillægges afgørende vægt. Det er således Justitsministeriets opfattelse, at den foreslåede lovændring ikke udelukker, at der i fremtiden fortsat vil kunne udbydes panthaverdeklarerationer, der giver panthavere mv. en bedre beskyttelse end den foreslåede § 57, stk. 2.

Justitsministeriet er også enig med udvalget i, at ændringen af § 57, stk. 2, ikke bør omfatte rettigheder i andelsboligbogen og personbogen.

Lovforslaget er udformet i overensstemmelse med udvalgets forslag. Der henvises til lovforslagets § 5 (forslag til ændring af forsikringsaftalelovens § 57, stk. 2).

Der foreslås samtidig en ændring af retsafgiftsloven, således at der fremover afgiftsfrit kan foretages opslag i bilbogen. Der henvises herom til bemærkningerne til lovforslagets § 7, nr. 1.

4.12.4. Høstpantebrev

4.12.4.1. Gældende ret

Efter høstpantebrevslovens § 5, stk. 1, stiftes høstpant ved oprettelse af et høstpantebrev på en pantebrevsformular, der er godkendt af justitsministeren.

Pantebrevet skal indeholde oplysning om ejendommens matrikelnr., leverandørens navn og adresse, rå- og hjælpestoffernes art, mængde og pris, den aftalte leveringsperiode, den aftalte dato for første leverance jf. stk. 3. Et høstpantebrev tinglyses efter reglerne for tinglysning af underpant i løsøre jf. høstpantebrevslovens § 6, stk. 2, 1. pkt.

4.12.4.2. Lovforslagets udformning

Efter udvalgets opfattelse bør der som konsekvens af indførelsen af digital tinglysning foretages en ændring af høstpantebrevslovens § 5, stk. 1, således at et høstpantebrev for fremtiden kun kan tinglyses digitalt. Endvidere bør der efter udvalgets opfattelse foretages en konsekvensrettelse af lovens § 5, stk. 3, så der stilles krav om, at pantebrevet indeholder oplysning om person- eller CVR-nummer på de ifølge pantebrevet berettigede og forpligtede samt på anmelder, og oplysning om, til hvem meddelelser om tinglysningen med bindende virkning kan sendes. Disse oplysninger er nødvendige for, at der kan gennemføres en maskinel prøvelse ved tinglysning af høstpantebrev.

Der henvises til betænkningen side 358.

Justitsministeriet er enig i udvalgets anbefalinger, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed.

Der henvises til lovforslagets § 6 og bemærkningerne hertil.

4.12.5. Afgiftsmæssige spørgsmål

4.12.5.1. Gældende ret

Tinglysning er afgiftsbelagt i medfør af reglerne i lov om afgift af tinglysning og registrering af ejer- og panterrettigheder mv. (tinglysningsafgiftsloven). Efter lovens § 1, stk. 1, nr. 2, betales der afgift ved tinglysning af pant, bortset fra respant (udlæg mv.), jf. lovens §§ 5, 9 og 10. Der betales desuden afgift i de tilfælde, hvor der f.eks. foretages navne- eller adresseændringer i et pantebrev, hvilket f.eks. er tilfældet ved tinglysning af en meddelelsepåtegning, jf. lovens § 7, stk. 3.

Ved tinglysning af pant betales som udgangspunkt en fast afgift på 1.400 kr. samt et variabelt beløb svarende til 1,5 pct. af det pantsikrede beløb, jf. lovens § 5, stk. 1, 1. pkt. Ved tinglysning af navne- og adresseændringer, herunder tinglysning af meddelelsepåtegninger, betales som udgangspunkt 1.400 kr., jf. lovens § 7, stk. 3.

For elektroniske forespørgsler i tinglysningsregistre ved ekstern terminaladgang eller ved anvendelse af den offentlige informationsserver (OIS) betales i

F. t. l. vedr. tinglysning og forskellige andre love

dag en afgift på 30 kr. pr. opslag, jf. retsafgiftslovens § 49 a, stk. 1. Ved et opslag forstås én forespørgsel pr. ejendom om henholdsvis adkomst, byrder, pantehæftelser, dagbogsoplysning og andre oplysninger. En fuldstændig forespørgsel forudsætter derfor i dag fem opslag svarende til en afgift på 150 kr. For en fuldstændig udskrift vedrørende en fast ejendom betales tilsvarende en afgift på 150 kr., jf. retsafgiftslovens § 49 a, stk. 2. Den elektroniske bilbog er indrettet således, at der alene kræves et opslag pr. køretøj svarende til en afgift på 30 kr.

4.12.5.2. Lovforslagets udformning

En række dispositioner vedrørende pantebrev skal i dag ikke tinglyses, men vil med de foreslåede ændringer af reglerne i tinglysningsloven og gældsloven fremover kræve tinglysning. Det gælder overdragelse eller anden overførsel af panterettigheder, som fremover kræves tinglyst, for at erhververen opnår omsætningsbeskyttelse over for overdragerens af-taleerhververe i god tro og kreditorer. Herudover vil de foreslåede ændringer betyde, at en skyldner fremover må lade ekstraordinære betalinger eller andre ændringer i skyldforholdet tinglyse på det digitale pantebrev for at sikre sig mod ekstinktion af en godtroende erhverver af pantebrevet. Endelig medfører de foreslåede ændringer, at ejerpantebrev alene vil kunne underpantesættes, hvortil der kræves tinglysning for at opnå omsætningsbeskyttelse mod pantsætterens af-taleerhververe i god tro og kreditorer.

Efter de gældende regler i tinglysningsafgiftsloven vil der skulle betales tinglysningsafgift ved tinglysning af de nævnte dispositioner. Skatteministeriet finder imidlertid, at indførelsen af digital tinglysning bør være neutral i afgiftsmæssig forstand. På den baggrund foreslås det at ændre tinglysningsafgiftsloven, så de nævnte dispositioner vil kunne tinglyses afgiftsfrit.

Når en bruger iværksætter en digital tinglysningssekspedition, foretages der automatisk opslag i tinglysningsregistret, der herefter leverer alle oplysninger vedrørende den relevante ejendom til brug for den videre tinglysningssekspedition. Formålet med at basere tinglysningssekspeditionen på de eksisterende oplysninger i tingbogen er at sikre, at tinglysningsprøvelsen i videst muligt omfang kan ske maskinelt og automatisk uden anvendelse af manuelle sagsgange.

For at sikre, at der ikke pålægges borgerne en nytvungen afgift, bør der ikke kræves afgift af opslag, der skal foretages i forbindelse med en sådan tinglysningssekspedition. Ud fra hensynet til at sikre mod omgåelse bør det dog være en forudsætning, at tinglys-

ningsekspeditionen gennemføres, og at dokumentet anmeldes til tinglysning inden for en kortere periode, efter at opslaget er foretaget. Det foreslås derfor, at indhentning af oplysninger fra tingbogen i forbindelse med en tinglysningssekspedition i afgiftsmæssig henseende som udgangspunkt behandles som andre forespørgsler i tinglysningsregistre, der foretages ved eksternt terminaladgang eller ved anvendelse af den offentlige informationsserver (OIS), men således at opslagsafgiften tilbagebetales, hvis tinglysningssekspeditionen gennemføres, og dokumentet anmeldes til tinglysning inden for 6 hverdage.

Skal en bruger f.eks. tinglyse et pantebrev i en fast ejendom, vil der i forbindelse med denne tinglysningssekspedition automatisk blive indhentet oplysninger fra tingbogen svarende til op til fire opslag (idet dagbogen foreslås afskaffet). Afgiftspligten vil således i dette tilfælde kunne udgøre op til 120 kr., der bortfalder, hvis pantebrevet tinglyses inden for 6 hverdage. Er afgiften allerede betalt, fordi der er tale om en anmelder, der ikke betaler afgiften månedsvis bagud, tilbagebetales beløbet i forbindelse med opkrævning af tinglysningsafgiften.

Der henvises til lovforslagets §§ 7 og 8 og bemærkningerne hertil.

4.12.6. Afgivelse af erklæringer i forbindelse med anmeldelse af dokumenter til tinglysning

4.12.6.1. Gældende ret

Der findes forskellige steder i lovgivningen bestemmelser om, at der ved anmeldelse til tinglysning af et dokument skal afgives en erklæring. En sådan erklæring skal eksempelvis dokumentere faktiske forhold, der er en betingelse for, at endelig tinglysning af dokumentet kan finde sted. Det gælder eksempelvis § 29, stk. 3, i lov om almene boliger m.v., hvorefter der ved anmeldelse af et pantebrev, der giver pant i en fast ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, skal foreligge en erklæring om, at kommunalbestyrelsens godkendelse af udstedelse af pantebrevet er ufor-nøden, jf. lovens § 29, stk. 1, nr. 1-4.

Herudover findes der regler fastsat ved administrative forskrifter, hvorefter der skal afgives forskellige erklæringer ved anmeldelse af dokumenter til tinglysning. Det gælder f.eks. reglerne i § 4 i bekendtgørelse 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, hvorefter der skal afgives erklæring om, at anmelderen op-

fylder betingelserne for at erhverve fast ejendom i Danmark.

4.12.6.2. Lovforslagets udformning

I et digitalt tinglysningssystem vil det efter udvalgets opfattelse være nødvendigt, at erklæringer, som skal afgives i forbindelse med anmeldelse til tinglysning, i videst muligt omfang vil kunne indsendes digitalt. Herved muliggøres det, at erklæringerne kan aflæses maskinelt i tinglysningssystemet, og det undgås dermed, at sådanne tinglysningsekspeditioner skal udtages til manuel behandling.

Udvalget har på den baggrund foretaget en gennemgang af de bestemmelser i lovgivningen, der stiller krav om afgivelse af en erklæring i forbindelse med anmeldelse af et dokument til tinglysning. Udvalget har i den forbindelse fundet det nødvendigt at foreslå en ændring af § 29, stk. 3, i lov om almene boliger mv. Efter forslaget kan socialministeren efter forhandling med justitsministeren fastsætte nærmere regler om erklæringens udformning. Herved sikres det, at erklæringen kan udformes digitalt, og at den vil kunne aflæses maskinelt i det digitale tinglysningssystem.

Udvalget har desuden i forbindelse med spørgsmålet om afgivelse af erklæringer fundet behov for, at der indsættes en bestemmelse i lov om afgift af tinglysning og registrering af ejer- og panterrettigheder mv., hvorefter der ved anmeldelse til tinglysning af adkomstændringer ved selskabers mv. fusion, fission, omdannelse eller tilførsel af aktiver til sådanne selskaber skal afgives en erklæring herom. Det vil således være nødvendigt til elektronisk afregning af tinglysningsafgift at modtage en digital erklæring om, hvorvidt adkomstændringer, der anmeldes til tinglysning, vedrører selskabers mv. fusion, fission, omdannelse eller tilførsel af aktiver til sådanne selskaber.

Der henvises til betænkningen side 228 f.

Justitsministeriet kan tilslutte sig udvalgets forslag, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed. Efter lovforslagets vedtagelse vil der endvidere blive foretaget en gennemgang af de administrative forskrifter, der indeholder regler om afgivelse af erklæringer ved anmeldelse af dokumenter til tinglysning, med henblik på at foretage nødvendige ændringer, så erklæringerne kan aflæses maskinelt i det digitale tinglysningssystem.

Der henvises til lovforslagets § 8, nr. 7 (forslag til tinglysningsafgiftslovens § 6 a), og § 10 (forslag til lov om almene boliger mv. § 29, stk. 3, 3. pkt.).

4.12.7. Begrænsning i antallet af matrikelnumre, der kan udgøre en samlet fast ejendom

4.12.7.1 Gældende ret

I udstykningslovens kapitel 3 om ejendomsdispositioner (lovbekendtgørelse nr. 494 af 12. juni 2003 om udstykning og anden registrering i matriklen, som ændret ved lov nr. 542 af 24. juni 2005 § 21) findes bl.a. en række bestemmelser om forskellige begrænsninger i retten til udstykning, matrikulering, arealoverførelse eller sammenlægning. Der gælder f.eks. begrænsninger i arealoverførsel mv., hvis der derved vil fremkomme en samlet fast ejendom, som ikke har adgang til offentlig vej. Der er ikke fastsat nogen begrænsninger for, hvor mange matrikelnumre der ved overførsel eller sammenlægning kan udgøre en samlet fast ejendom.

4.12.7.2. Lovforslagets udformning

Med den foreslåede indførelse af digital tinglysning, vil der fremover som udgangspunkt udelukke de ske maskinel behandling af ejendomsdata. Udvalget har i den forbindelse peget på, at det vil være uensigtsmæssigt og ressourcetrækkende at skulle dimensionere it-systemerne til at skulle håndtere ejendomme, der består af et ubegrænset antal matrikelnumre. 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 desuden behovet for at fastsætte en øvre grænse for antallet af matrikelnumre i en ejendom.

På den baggrund foreslår udvalget en ændring af udstykningsloven, så der fastsættes en begrænsning i antallet af matrikelnumre, der ved arealoverførsel eller sammenlægning, kan udgøre en samlet fast ejendom.

Udvalget har i den forbindelse overvejet, hvad der vil udgøre en passende begrænsning i antallet af matrikelnumre. Kort & Matrikelstyrelsen har til brug herfor oplyst, at styrelsen efter en nærmere undersøgelse har konstateret, at kun syv ejendomme omfatter mere end 200 matrikelnumre. Disse syv ejendomme tilhører i alle tilfælde boligelskaber.

Kort & Matrikelstyrelsen har som matrikelmyndighed hjemmel i udstykningslovens § 31, stk. 1, til at foretage tekniske ændringer af matrikelbetegnelsen og dermed hjemmel til administrativt at inddrage sammengrænsende matrikelnumre under samme ejendom, således at ejendommen fremover kommer til at

bestå færre matrikelnumre. Kort & Matrikelstyrelsen vil derfor rette henvendelse til de pågældende bolig-selskaber med henblik på at opnå en hensigtsmæssig løsning for de syv ejendomme.

Uanset om de syv ejendomme nedbringes til under 200 matrikelnumre, vil det efter Kort & Matrikelstyrelsens opfattelse være hensigtsmæssigt at fastsætte en øvre grænse for, hvor mange matrikelnumre en samlet fast ejendom kan bestå af. Det skyldes, at der i de senere år har 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 nyerehvervede 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 stedet for at blive udstykket som nye ejendomme. I sådanne tilfælde er det rimeligt, at der fastsættes en øvre grænse på 200 matrikelnumre, som foreslået, idet der ofte er tale om at overføre arealer, der ligger med en indbyrdes afstand på flere kilometer eller i forskellige kommuner.

Udvalget finder på den baggrund, at en begrænsning i antallet af matrikelnumre, der efter en arealoverførsel eller sammenlægning kan udgøre en samlet fast ejendom, bør fastsættes til 200.

Der henvises til betænkningen side 229 f.

Justitsministeriet kan tilslutte sig udvalgets forslag, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed. Der er dog anledning til at indføre en overgangsbestemmelse for de ejendomme, som på tidspunktet for lovens ikrafttræden består af flere end 200 matrikelnumre. Hensynet til ejernes mulighed for at disponere over disse ejendomme taler for, at der bør være adgang til at foretage arealoverførsel eller sammenlægning, selv om der derved vil fremkomme en samlet fast ejendom, der består af flere end 200 matrikelnumre. Overgangsbestemmelsen finder imidlertid kun anvendelse indtil det tidspunkt, hvor der ved arealoverførsel eller sammenlægning af matrikelnumre fra en af de syv ejendomme fremkommer en samlet fast ejendom, der udgør mindre end 200 matrikelnumre. Herefter vil en sådan ejendom være omfattet af begrænsningen i den foreslåede bestemmelse i udstykningslovens § 19, stk. 2.

Der henvises til lovforslagets § 11 (forslag til udstykningslovens § 19, stk. 2) og § 16.

4.12.8. Oprettelse af et register for planer (PlansystemDK)

4.12.8.1. Gældende ret

Ifølge reglerne i planloven skal kommunalbestyrelserne hvert 4. år offentliggøre en strategi for kommuneplanlægningen og i den forbindelse tage stilling til behovet for at revidere kommuneplanen. Kommuneplanen fastsætter de overordnede mål og rammer for arealanvendelsen i kommunen. I planen fastlægges hovedstrukturen for kommunen samt nærmere rammer for lokalplanlægningen. I lokalplaner kan kommunalbestyrelserne fastsætte bestemmelser om en lang række forhold. Kerneområdet for lokalplanerne er regulering af udstyknings-, vej-, og bebyggelsesforhold samt anvendelsen af de forskellige arealer og bygninger. Lokalplanen er bindende for de enkelte grundejere, der er omfattet af planen.

Lokalplaner skal bl.a. bekendtgøres offentligt samt tinglyses på de ejendomme, der er omfattet af planen. Tinglysningen har alene til formål at oplyse om lokalplanen, da planens retsvirkninger indtræder ved den offentlige bekendtgørelse efter reglerne i planloven. Ved ophævelse af visse byplanvedtægter og lokalplaner, der ikke afløses af en ny lokalplan, skal planen aflyses fra tingbogen.

Kommunalbestyrelsens strategi for kommuneplanlægningen samt forslag til kommuneplaner og lokalplaner skal offentliggøres og sendes til de myndigheder, hvis interesser berøres af forslaget. Tilsvarende skal endeligt vedtagne planer samt oplysning om, hvorvidt der er sket ændringer i kommuneplanstrategien, offentligt bekendtgøres og sendes til de myndigheder, som har fået strategien eller forslaget til planen tilsendt.

4.12.8.2. Lovforslagets udformning

Som det fremgår af afsnit 4.9. ovenfor, foreslås det, at justitsministeren bemyndiges til at fastsætte regler om, at rettigheder, der i henhold til lovgivningen har gyldighed efter tinglysningslovens § 1 uden tinglysning, ikke kan tinglyses. Det anføres i den forbindelse, at det bør være en forudsætning for fastsættelse af sådanne regler, at de pågældende rettigheder fremgår af et andet elektronisk offentligt tilgængeligt register, der online kan sammenstilles med tingbogens oplysninger. Dette vil således muliggøre, at Tinglysningsretten i forbindelse med den maskinelle prøvelse elektronisk vil kunne indhente oplysninger om disse rettigheder fra et sådant register på samme måde, som hvis oplysningerne var integreret i tinglysningssystemet. Hertil kommer, at købere og andre rettighedsha-

vere vil have adgang til at gøre sig bekendt med de pågældende rettigheder, selv om de ikke længere fremgår af tingbogen.

Den nærmere fastsættelse af sådanne regler vil efter udvalgets opfattelse i givet fald skulle ske i sammenhæng med ændringer af særlovgivningens regler om tinglysning, herunder bl.a. reglerne i planloven om tinglysning af lokalplaner.

Miljøministeriet har i den forbindelse foreslået, at det nuværende krav i planloven om tinglysning af lokalplaner på de ejendomme, der er omfattet af planen, afløses af en registrering i et nyetableret register, "PlansystemDK", der fremover skal kunne registrere kommunernes lokalplaner, byplanvedtægter, kommunepanrammer samt kort over byzone og sommerhusområder mv. Planernes egenskabsdata og den geografiske udstrækning samt de juridiske plandokumenter i digital form (pt. i pdf-format) vil desuden kunne være tilgængelige i systemet. Systemet vil herudover kunne udvides til også at omfatte andre planemner.

Opbygningen af systemet vil ske efter principperne i den såkaldte Serviceorienterede IT-arkitektur (SOA), som anbefales af Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling. Det betyder, at "PlansystemDK" vil kunne arbejde sammen med andre systemer i fremtidens digitale forvaltning.

"PlansystemDK" er udviklet som et projekt under Servicefællesskabet for Geodata, som er et samarbejde mellem staten, amterne og kommunerne om geografiske data og datastandarder. En følgegruppe bestående af Miljøministeriet, Erhvervs- og Byggestyrelsen og Kommunernes Landsforening har sammen med en række kommuner udarbejdet en datamodel for udviklingen af systemet.

Med den foreslåede etablering af "PlansystemDK" skal planer kun registreres et sted, og alle myndigheder, der ifølge planloven skal have tilsendt planerne, samt andre interesserede parter, som kommunerne vurderer bør have tilsendt planerne, vil automatisk modtage besked om nye planer fra systemet. Systemet tilvejebringer dermed en enkel måde, hvormed kommunerne kan indsende planer til staten og andre interesserede myndigheder og samtidig forbedres tilgængeligheden til kommunernes planer for alle interesserede.

Det foreslås at indrette systemet, så der vil være flere muligheder for at indberette planer i systemet. Planer vil for det første kunne registreres og digitaliseres online via det almindelige internet. Det vil også være muligt at indberette planer direkte fra kommunernes egne systemer, f.eks. GIS-systemer, som er systemer, der kan håndtere digitale kort.

Lokalplaner indeholder af hensyn til planens retsvirkning en fuldstændig opregning af de ejendomme (matrikelnumre), der er omfattet af planen, og en præcis afgrænsning af lokalplanområdet på et kortbilag. "PlansystemDK" vil dels sikre sammenhæng mellem lokalplanerne og det digitale matrikelkort, dels sikre at lokalplandata bliver tilgængelige i en form, der svarer til tingbogens nuværende oplysninger om lokalplaner.

Når en plan er registreret i systemet, vil kommunen modtage en kvittering med oplysning om, hvilke data der er indberettet, og hvem der har modtaget planen.

Det vil være muligt for alle at kunne se planerne på baggrund af forskellige grundkort, hente planerne ned til egen pc eller koble sig på systemet. Det vil herudover være muligt for den enkelte kommune at koble sagsbehandlersystemer direkte sammen med "PlansystemDK", således at de data, som anvendes i sagsbehandlingen, trækkes online fra det fælles plansystem.

Kommunen vil endvidere kunne se egne planer i sammenhæng med andre kommuners planlægning. Herved bliver det blandt andet muligt via "PlansystemDK" at sammenstille planer på tværs af kommunegrænserne.

Plandata vil kunne hentes online fra systemet. Fra tidspunktet for etableringen af "PlansystemDK" vil systemet endvidere kunne levere plandata til den offentlige informationsserver (OIS). Det vil således være de samme planoplysninger, der vil kunne ses i de to systemer.

Det foreslås i tilknytning til etableringen og driften af systemet at give miljøministeren bemyndigelse til at fastsætte regler for, hvordan planer indberettes til systemet, og standarder for hvordan plandata skal være bygget op. Det foreslås, at miljøministeren også skal kunne fastsætte regler for, hvordan plansystemet vedligeholdes i forbindelse med lokalplaners virkeliggørelse ved udstykning eller i forbindelse med matrikulære ændringer inden for lokalplanlagte områder.

Endelig foreslås det, at "PlansystemDK" skal afløse det eksisterende planregister, der er oprettet i medfør af cirkulære nr. 57 af 19. april 1989, der indeholder bestemmelser om et register til registrering af planer. Registeret har vist sig uhensigtsmæssigt og forældet, bl.a. fordi det ikke kan håndtere geografiske registreringer. Data fra det eksisterende planregister vil dog fortsat efter begæring kunne stilles til rådighed for de enkelte kommuner.

Der henvises til lovforslagets § 1, nr. 3 (forslag til tinglysningslovens § 2), og § 12 (forslag til ændring af lov om planlægning) samt bemærkningerne hertil.