

# 1 Introduktion til tinglysning

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

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

I Jyske Lov<sup>1</sup> fra år 1241 bestemtes i kap. 37, at »På tinge skal mand jord skøde og ej andetsteds«. Denne tilskødning af fast ejendom skulle overværes af vidner (tingsvidner), som var nødvendige for overhovedet at kunne holde ting. Ikke færre end syv mænd skulle være til stede, for at man kunne holde ting. Vidnerne var lokale og ærværdige mænd og de skulle kunne aflægge vidnesbyrd om, hvad de havde hørt og set. Derved sikrede man, at handelen var blevet offentliggjort, og at dens detaljer blev almindeligt kendt. Tingsvidnerne havde kendskab til, hvorvidt sælgeren reelt havde ejendomsretten til den ejendom, som han solgte, og vidnernes tilstedeværelse sikrede, at ejendomshandelens parter fik udbredt kendskabet til handelens detaljer, således at beviselighederne omkring handelen blev kendt af andre end parterne selv.

Reglerne i Jyske Lov blev videreudviklet i Danske Lov, hvor bestemmelsen om at »På Tinge skal mand Huus og Jord Skiøde, og ej andenstæds« blev videreført.<sup>2</sup>

Ved forordning af 7. februar 1738 bestemtes det, at tinglysning af rettigheder over fast ejendom skulle indføres i pante- og skødeprotokoller<sup>3</sup>.

Ordnningen med offentliggørelse af rettigheder over fast ejendom ved tinge (tinglæsning) fortsatte, men foregik nu på den måde, at byretsdommeren oplæste dokumenterne på de ordinære retsdage. Retsmøderne var offentlige<sup>4</sup>, og på denne måde blev omverdenen gjort bekendt med de rettigheder, som blev stiftet over fast ejendom. Ordnningen med højtlesning<sup>5</sup> af tinglysnings-

---

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

2 Se Danske Lov 5-3-28 samt 21-8-3 og Danske Lov 1-8-4, hvor regler om retsanmærkninger indførtes.

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

4 Det var dog sjældent tilhørere til disse retsmøder.

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

dokumenter fortsatte indtil den nuværende tinglysningslov, der blev vedtaget i 1926 og trådte i kraft april 1927.

Tinglysningsloven baserer sig på en betænkning<sup>6</sup> fra 1923, udarbejdet af professor Fr. Vinding Kruse om tinglæsnings- og grundbogsvæsenet.

Tinglysningsloven er blevet ændret mange gange i løbet af årene, men der har alene været tale om mindre ændringer af de materielle regler. Den tinglysningsordning, som Vinding Kruse foreslog i sin betænkning, har således været anvendt og fungeret fuldt ud tilfredsstillende lige siden 1926.

De ændringer der er indført i forbindelse med Digital Tinglysning, indebærer heller ikke væsentlige ændringer i de materielle regler, der således fortsat kan anvendes som lovgrundlag, også for en moderne og digital tinglysningsform.

---

6 »Betænkningen« foreligger i form af bogen »Tinglysning samt nogle spørgsmål i vor realkredit«.

## 2 Digital Tinglysning – lovgrundlag og forarbejder

Lovgrundlaget for Digital Tinglysning baserer sig på arbejde udført af det af Justitsministeriet nedsatte tinglysningsudvalg.<sup>1</sup>

Justitsministeriets tinglysningsudvalg afgav i årene 2005-2006 to forskellige delbetænkninger.<sup>2</sup> Udvalget anbefalede, at der som led i den forestående domstolsreform,<sup>3</sup> hvor de 82 byretsembeder blev reduceret til 24 nye byretter, tillige skulle være en tinglysningsreform.

Udvalget foreslog, at der skulle udvikles et nyt it-system til tinglysningsopgaven, hvor tinglysningsdokumenterne skulle være digitale, baseret på anvendelsen af digital signatur, og hvor så stor en del af prøvelsen som muligt blev automatiseret og blev foretaget af selve it-systemet.

I lovforslag nr. 199 fra 2006 om digital tinglysning, fulgte Justitsministeriet i stort omfang de anbefalinger, Tinglysningsudvalget havde fremsat og anbefalede således en tinglysningsreform bestående af tre elementer:<sup>4</sup>

Centralisering, der skete ved at al tinglysning i Tingbog, Bil- og Personbog samt Andelsboligbog samledes ved Tinglysningsretten.<sup>5</sup>

- 
- 1 Forud for nedsættelsen af udvalget havde konsulentfirmaet Deloitte Consulting udarbejdet forskellige analyser af Danmarks Domstole, herunder af tinglysningsområdet, og de havde blandt andet analyseret mulighederne for indskanning af de ca. 2,2 mio. tinglysningsakter, der indeholdt ca. 70 mio. sider papir (af forskellig størrelse).
  - 2 Delbetænkning nr. 1461 fra 2005 om varetagelse af tinglysningsopgaven og delbetænkning nr. 1471 om digital tinglysning fra 2006.
  - 3 Se lov nr. 538 af 8. juni 2006 om en politi- og domstolsreform samt betænkning nr. 1398 fra år 2001 fra Domstolenes Strukturkommission.
  - 4 Tanken om papirløs tinglysning var ikke ny. Allerede med vedtagelsen af lov nr. 281 af 29. april 1992 blev selve sagsbehandlingen på tinglysningskontorerne overført til edb. I 1996 nedsatte Justitsministeriet et udvalg, der fik til opgave at vurdere mulighederne for at indføre »papirløs« tinglysning, baseret på den gældende tinglysningsordning, men ved anvendelse af et elektronisk anmeldelsessystem. Udvalget afgav i år 2000 betænkning nr. 1394 om papirløs tinglysning, hvor man anførte, at den bedste løsning ville være en komplet papirløs tinglysningsordning, der baserede sig på anvendelse af digital signatur. Udvalget mente dog, at de tekniske og retlige rammer på daværende tidspunkt ikke gjorde det muligt at indføre en sådan ordning. Sagt med andre ord, tiden var endnu ikke moden til at indføre digital signatur på et så vitalt område som tinglysning. Hertil kom, at der var igangsat udredningsarbejde om eventuelle formkrav i lovgivningen, der kunne forhindre anvendelsen af digital signatur samt om retsvirkningerne af digital signatur. Se også betænkning nr. 1400/2000 om e-signatur og formkrav i lovgivningen og betænkning nr. 1456/2004 om e-signaturers retsvirkninger.
  - 5 Herudover indeholder tinglysningssystemet oplysninger om testamenter (overført fra Det Centrale Register for Testamenter (CRT)).

Digitalisering ved, at det kun ville være muligt at tinglyse ved fremsendelse af en digital anmeldelse.

Automatisering ved, at den tinglysningsmæssige prøvelse i stor grad skulle ske ved hjælp af it.

Lov nr. 539 om digital tinglysning blev vedtaget d. 8. juni 2006.

## 2.1 Nyt lovgrundlag

Tinglysningsreformen har ført en række nye love og bekendtgørelser med sig.

Ud over lov nr. 539 om digital tinglysning, der som nævnt blev vedtaget d. 8. juni 2006, og som udgør hovedloven for hele tinglysningsområdet, er der efterfølgende udstedt en række bekendtgørelser. Nedenfor er listet de nuværende love og bekendtgørelser, der omhandler de fire tingbøger.<sup>6</sup>

### A. Gældende for alle fire bøger:

Tinglysningsloven, optrykt som bilag 1. Lovbekendtgørelse nr. 1075 af 30. september 2014 om tinglysning, med efterfølgende ændringer.<sup>7</sup> Loven er forkortet TL i bogen.

Lov om digital tinglysning § 15, optrykt som bilag 2. Overgangsregel vedrørende papirpantebreve.

Adgangs bekendtgørelsen, optrykt som bilag 3. Bekendtgørelse nr. 763 af 20. juli 2009 om adgang til tinglysningssystemet og om tinglysningsmåden, med ændringer.<sup>8</sup> Bekendtgørelsen forkortes ADB i bogen.

6 For at listen skal være komplet, skal følgende tillige nævnes: Bekendtgørelse nr. 762 af 20. juli 2009 om ikrafttræden af lov om ændring af tinglysningsloven og forskellige andre love (Digital tinglysning), hvori det blev bestemt, at tingbogen over fast ejendom blev sat i drift pr. 8. september 2009. Bekendtgørelse nr. 764 af 20. juni 2009 om lukkeperiode for anmeldelse af dokumenter til tinglysning i tingbogen. Ved efterfølgende bekendtgørelse nr. 216 af 15. marts 2011 blev bilbogen idriftsat pr. 2. november 2010 og person- og andelsboligbøger pr. 21. marts 2011.

7 Ændringerne efter lovbekendtgørelsen består af lov nr. 580 af 4. maj 2015 om ændring af lov om apoteksvirksomhed, lov nr. 1721 af 27. december 2016 om samspansætning i § 37 a, lov nr. 80 af 24. januar 2017 om effektivisering af ejendomsregistreringen (ændring af TL § 19 fortsat ikke sat i kraft, lov nr. 550 af 30. maj 2017 som følge af lov om ægtefællers økonomiske forhold, lov nr. 1722 af 27. december 2018 om valgret og værgemål.

8 Ændringerne er følgende: Bekendtgørelse nr. 1191 af 14. oktober 2010 (bekendtgørelsen indeholdt alene rettelser af fejl i fuldmagtsblanketterne til fast ejendom og bilbogen) og bekendtgørelse nr. 216 af 15. marts 2011 (med ikrafttræden af bekendtgørelsen for så vidt angår bilbogen den 2. november 2010 og for person- og andelsboligbogen den 21. marts 2011), bekendtgørelse nr. 1361 af 20. december 2011 (med nedsættelse af brevafgiften fra 20 kr. til 7 kr.).

Den tekniske bekendtgørelse, optrykt som bilag 5. Bekendtgørelse nr. 835 af 4. september 2009 om tekniske krav og forskrifter for tinglysningssystemet, med efterfølgende ændringer.<sup>9</sup> Bekendtgørelsen forkortes DTB i bogen.

Tinglysningsafgiftsloven, optrykt som bilag 8. Lovbekendtgørelse nr. 843 af 9. august 2019 om afgift af tinglysning og registrering af ejer og panterrettigheder m.v., med efterfølgende ændringer.<sup>10</sup> Loven forkortes TAL i bogen.

Tinglysningsafgiftsbekendtgørelsen, optrykt som bilag 9. Bekendtgørelse nr. 532 af 25. april 2019 om afgift af tinglysning og registrering af ejer- og pantrettigheder m.v.<sup>11</sup> Bekendtgørelsen forkortes TAB i bogen.

## B. Gældende for fast ejendom

Tinglysningsbekendtgørelsen, optrykt som bilag 4. Bekendtgørelse nr. 834 af 3. september 2009 om tinglysning i tingbogen (fast ejendom) med senere ændringer.<sup>12</sup> Bekendtgørelsen forkortes TB i bogen.

Ejendomsvurderingslovens § 54, optrykt som bilag 6.

Ejendomsvurderingsindberetningsbekendtgørelsen, optrykt som bilag 7. Bekendtgørelsen forkortes EVIB i bogen.

- 
- 9 Bestående af bekendtgørelse nr. 1190 af 14. oktober 2010 (hvor § 17 blev indsat med bestemmelse om fuldmagtsdatabase) og bekendtgørelse nr. 215 af 15. marts 2011 (med ændringer af § 38 med ikrafttrædelse vedrørende bekendtgørelsen for så vidt angår bilbogen pr. 2. november 2010 og person- og andelsboligbogen pr. 21. marts 2011), bekendtgørelse nr. 667 af 11. juni 2013 med indførelse af krav om, at den digitale signatur skal anvendes ved opslag i funktionen »mine oplysninger« samt konsekvensændringer på grund af bortfald af opslagsafgiften, bekendtgørelse nr. 1357 af 3. december 2013 med præcisering af, at oplysninger om personnumre ikke videregives og at det fremgår af tinglysningssystemet, når en ejer af fast ejendom har navne- og adressebeskyttelse samt bekendtgørelse 1276 af 2. december 2014 om begrænset opslag i tingbogen uden log-in med digital signatur.
- 10 Der udgøres af lov nr. 1126 af 19. november 2019 (sproglig ændring), lov nr. 1295 af 5. december 2019 (om bl.a. afgift på tinglysning af underpant, overførelse af tinglysningsafgift fra flere typer pantebreve) og lov nr. 168 af 29. februar 2020 (regulering af grundafgiften).
- 11 Med tilhørende tinglysningsafgiftsvejledning (findes på SKATs hjemmeside – E.B Tinglysningsafgift).
- 12 Der er følgende: bekg. nr. 1039 af 2. september 2010 om gyldighedsperioden for gl pantebrevsformular og bekg. nr. 235 af 23. marts 2011 (med § 4, stk. 4, med bestemmelse om, at bilag i bilagsbanken ikke må indeholde CPR, ophævelse af § 31, stk. 4, 2. pkt., samt ny § 46 a om rekonstruktion), bekg. nr. 226 af 28. februar 2012 om oprettelse af og visning af tingbogsblad for ideelle anparter (§ 37), bekg. nr. 668 af den 11. juni 2013 med ophævelse af § 6, stk. 3, om retsafgift for opslag for bobestyrere m.v., idet opslag blev gjort afgiftsfri, bekg. nr. 1601 af 23. december 2013 med ophævelse af § 28, stk. 2, 1. pkt., vedr. krav om standard for stedfæstelsesfiler, bekg.nr. 1538 af 9. december 2016 vedr. erklæring efter TL § 37 a, bekg.nr. 607 af 30. maj 2018 vedr. lov om ægtefællers økonomiske forhold, at fogedretten skal indberette højstbydende, afskaffelse af GLM fil for servitutter, om ejer- og uskadighedserklæringer, og bekg.nr. 159 af 21. februar 2019 om ophævelse af bestemmelser om oprettelse og ændring af ejerlejligheder og om særskilt blad for påtænkte ejerlejligheder, der ikke er registreret hos GST.

Landbrugsloven. Lovbekendtgørelse nr. 116 af 6. februar 2020 om landbrugs-  
ejendomme.

Bekendtgørelse nr. 316 af 21. marts 2013 om dokumentation og tinglysning  
m.v. af dokumenter vedrørende landbrugsejendomme.

Sommerhusloven. Lovbekendtgørelse nr. 949 af 3. juli 2013 om udlejning af  
fast ejendom til ferie og fritidsformål mv. med senere ændringer. – Kap. 3 om  
selskabers erhvervelse af fast ejendom

Bekendtgørelse nr. 182 af 29. marts 1973 om dokumentation og indberet-  
ningspligt ved tinglysning af dokumenter vedrørende fast ejendom for sel-  
skaber m.fl.

Erhvervsloven. Lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2014 om erhver-  
velse af fast ejendom.

Bekendtgørelse nr. 764 af 18. september 1995 om visse EU/EØS borgeres/  
selskabers køb af fast ejendom.

Andelsboligforeningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 1231 af 11. oktober 2018  
om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber – Kap 4. om boligsam-  
ejer.

### **C. Gældende for bilbogen**

Bilbogsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 1213 af 25. oktober 2010 om  
tinglysning i bilbogen med senere ændringer.<sup>13</sup> Bekendtgørelsen forkortes  
BB.

### **D. Gældende for personbogen**

Personbogsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 213 af 15. marts 2011 om  
tinglysning i personbogen.<sup>14</sup> Forkortes PB i bogen.

### **E. Gældende for andelsboligbogen**

Andelsboligbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 214 af 15. marts 2011 om  
tinglysning i andelsboligbogen. Forkortes AB i bogen.

---

13 Se bekendtgørelse nr. 234 af 23. marts 2011 med bestemmelse om, at bilag i bilagsbanken ikke  
må indeholde CPR, samt reglerne om tinglysning af rekonstruktion og ændring af oplysninger,  
der skal angives i forbindelse med anmodning om en udskrift fra systemet.

14 Ændret ved bekendtgørelse nr. 669 af 11. juni 2013 med indførelsen af nye regler for virksom-  
hedspant og bekendtgørelse nr. 137 af 27. februar 2018 vedr. pantsætning af fritidsfartøjer med  
bruttotonnage på 5-20.

### 2.1.1 Tinglysningsretten

Tinglysningsretten,<sup>15</sup> der er beliggende i Hobro, foretager tinglysning vedrørende:

- 1) Fast ejendom (Tingbogen over fast ejendom),
- 2) Personer og virksomheder (Tinglysning af rettigheder over løsøre<sup>16</sup> i Personbogen) og herunder virksomhedspant,
- 3) Personer ægtepagter og fremtidsfuldmagter i Personbogen
- 4) Køretøjer (foretages i Bilbogen) og
- 5) Andelsboliger (foretages i Andelsboligbogen).



---

15 Tinglysning af pant i luftfartøjer m.v. og skibe med bruttotonnage på 5 eller derover – for fritidsfartøjer dog 20 foretages ikke af Tinglysningsretten.

16 Løsøre defineres som fysiske aktiver, der ikke kan karakteriseres som fast ejendom eller som faste bestanddele af fast ejendom eller som køretøjer (hvilke er omfattet af reglerne om tinglysning i bilbogen) samt visse immaterielle rettigheder som f.eks. patenter, varemærker og goodwill.

# 3 Digital Tinglysning i Danmark

Domstolsstyrelsen og Tinglysningsretten fik til opgave at udvikle og designe det nye digitale tinglysningssystem og derefter drive dette.<sup>1</sup> Som led i løsningen af denne opgave blev alle landets daværende papirbaserede tinglysningsakter skannet.

I lovforslaget om digital tinglysning<sup>2</sup> blev den fremtidige model for Digital Tinglysning i Danmark beskrevet som et fuldt ud digitalt tinglysningssystem, baseret på digitale dokumenter, forsynet med digital signatur.<sup>3</sup> For at imødekomme de personer, der ikke selv har mulighed for eller ønske om at foretage digital anmeldelse (ved brug af digital signatur), er der i loven indført to midlertidige særordninger, hvorefter tinglysning kan foretages af andre end den pågældende selv. Særordningerne kaldes for fuldmagtsordningen og anmelderordningen.

Fuldmagtsordningen, der er nærmere beskrevet i afsnit 27, gør det muligt for personer eller virksomheder at give andre personer eller virksomheder, herunder professionelle rådgivere, fuldmagt til at foretage tinglysning. Fuldmagten kan udarbejdes digitalt og direkte registreres hos Tinglysningsretten.

Under anmelderordningen, der er nærmere beskrevet i 2. udgave af bogen, kan særligt autoriserede anmeldere, ved anvendelse af anmelderens egen digitale signatur og uden indsendelse af fuldmagt, anmelde digitale pantsætningsdokumenter til tinglysning på vegne af den materielt berettigede (debitor eller kreditor).

---

1 Lovforslaget lagde op til en digitalisering af hovedparten af de elementer der indgik i den daværende tinglysningsproces.

Således skete der digitalisering af:

1. de dokumenter, der lå til grund for tinglysningen, herunder digitalisering af disponentens underskrift,
2. den tinglysningsmæssige prøvelse, herunder digital rekvirering af nødvendige oplysninger fra andre relevante edb-systemer,
3. tinglysningsmyndighedernes kommunikation med anmelderne og
4. orienteringen af andre myndigheder om sket tinglysning.

2 Se lovforslag nr. 199 fra 2006 om digital tinglysning, kapitel 3.

3 Kravet om digitale dokumenter kan dog fraviges i enkelte tilfælde, hvis man ikke har mulighed for at få en digital signatur, hvilket forudsætter, at man kan få et dansk CPR eller CVR. Det er således ikke nok, at man ikke ønsker at få en digital signatur, er fritaget for digital post, eller ikke er forpligtet til at være registreret som skatte- eller momspligtig i CVR-registreret.



## 3.1 Idriftsættelse og udvikling af den digitale tingbog

Som de fleste af læserne nok er bekendt med, fik den digitale tinglysning en noget hård start. Det digitale tinglysningssystem og en lang række systembrugere sammen med andre registre, der skulle levere data til eller modtage data fra den digitale tingbog skulle være på plads. Den 8. september 2009<sup>4</sup> gik systemet i luften. Efter nogle måneder var der opstået ret lang sagsbehandlingstid, som først var afviklet i april 2010.

Rigsrevisionen igangsatte en undersøgelse,<sup>5</sup> og senere anlagde Danske BO-LIGadvokater på vegne af 422 boligejere og bolighandlende, der mener, at de har lidt tab på grund af den digitale tinglysning, et gruppesøgsmål. Sagen er senest behandlet af Østre Landsret, der har afsagt dom den 27. maj 2019. De erstatningsøgende ikke fik tilkendt erstatning. Sagen er senest behandlet af Højesteret, der har afsagt dom den 15. juni 2019. De erstatningsøgende ikke fik tilkendt erstatning. Højesteret fandt, at foreningen Gruppesøgsmål.nu ikke havde påvist væsentlige og klare fejl eller forsømmelser. Der var herefter ikke grundlag for at pålægge Domstolsstyrelsen erstatningsansvar over for de boligejere, som var tilmeldt gruppesøgsmålet.<sup>6</sup>

En væsentlig baggrund for indførelse af digital tinglysning var, at så stor en del af anmeldelserne som muligt skulle kunne behandles automatiseret. Når låntagere før digital tinglysning masseomlagde lån – konverteringsbølger – opstod der lang sagsbehandlingstid i tinglysningerne. Senest har der i 2019 været en ret omfattende konverteringsbølge uden at dette har forårsaget lang ventetid i Tinglysning retten.

---

4 Papirtinglysningen blev lukket 20. august 2009, og der var herefter en periode på 3 uger, hvor det ikke var muligt at få tinglyst dokumenter. Perioden blev anvendt til at omlægge det tidligere tinglysningssystemets data til anvendelse i den digitale tinglysning.

5 Se beretning nr. 14/2009 om det digitale tinglysningssystemprojekt.

6 Dommen og Højesterets resume af dommen kan læses på Højesterets hjemmeside. Dommen offentliggøres senere i UfR.

Sagsantal og automatiseringsgrad har udviklet sig således:

	2014	2019
Antal adkomstdokumenter	140.020	161.946
Antal pantedokumenter	1.374.230	1.680.030
Antal øvrige dokumenter	197.023	386.735
Antal forespørgsler	14.734.289	70.932.543
Automatiseringsgrad – andel af anmeldelser, behandlet automatisk	74 %	87 %

## 4 Hvilke komponenter indeholder den digitale tingbog?

Hvilke særlige komponenter/integrationer, som den digitale tingbog indeholder, fremgår af DTB § 9 samt af den kravspecifikation, der blev udarbejdet i forbindelse med udviklingen af it-systemet. Det fremgår her, at tingbogen består af følgende komponenter/integrationer:

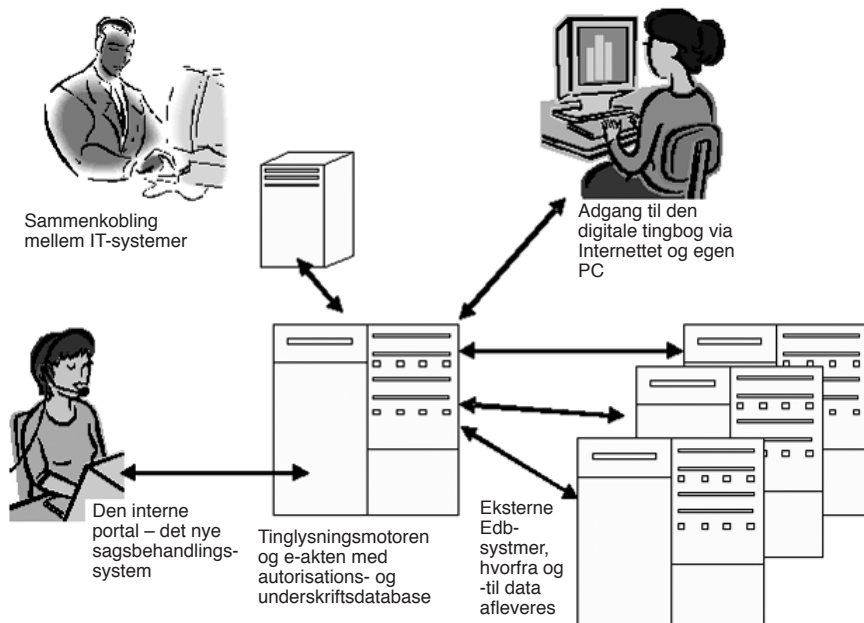
1. En internetportal (kaldes den eksterne portal), hvorfra brugere af systemet opretter og tinglyser dokumenter samt forespørger på data i tingbøgerne,<sup>1</sup> tinglysning.dk.
2. En tinglysningsmotor, hvor den automatiske prøvelse af de modtagne digitale anmeldelser foretages.
3. En elektronisk akt, en database, der indeholder alle oplysninger om det enkelte subjekt (ejendom, bil osv.).<sup>2</sup>
4. Et sagsbehandlingssystem (kaldes sagsportalen), hvor tinglysningsmedarbejderne færdigbehandler de anmeldelser, der af en eller anden årsag ikke fuldt ud kan behandles automatisk af tinglysningsmotoren.

Tegningen viser, hvordan den digitale tingbog it-arkitektonisk er opsat.

---

1 Hertil kommer mulighed for sammenkobling (en grænseflade) af den digitale tingbog og andre edb-systemer (systemopkobling til brugernes fagsystem/er).

2 Se TL § 18, hvoraf det fremgår, at akten er en database med digitale dokumenter, der indeholder en gengivelse af de dokumenter, der er tinglyst på den pågældende ejendom, både digitale dokumenter, der er tinglyst i det digitale tinglysningsystem, og dokumenter, der er tinglyst under den tidligere papirbaserede ordning.



## 4.1 Internetadgang til den digitale tingbog

Tinglysningsudvalget opsatte allerede i deres første delbetænkning<sup>3</sup> en målsætning om, at der skal være fri adgang til at foretage anmeldelse af rettigheder til tinglysning.<sup>4</sup> Det opstilles ikke krav om, at der deltager en professionel rådgiver i form af bank, advokat, ejendomsmægler m.v., ved tinglysning.

Den eksterne portal, tinglysning.dk, giver enhver<sup>5</sup> adgang til tingbøgenes oplysninger samt adgang til at fremsende anmeldelser til tinglysning på egen hånd. Internetadgangen er særligt rettet mod private brugere og mindre erhvervsdrivende og indeholder en række hjælpefunktioner ved anmeldelse af dokumenter. Se afsnit 27.1.

Hvis man selv ønsker at udarbejde tinglysningsdokumenter, der skal anmeldes og tinglyses, skal man opfylde visse grundlæggende tekniske forudsætninger for at kunne gennemføre en vellykket tinglysning. Udover, at man

3 Delbetænkning nr. 1461/2005 om varetagelse af tinglysningsopgaven, s. 50.

4 Det er en videreførelse af den daværende ordning, der blev begrundet med, at den frie adgang til at kunne anmelde rettigheder til tinglysning er et gode, der bør bevares. Det giver den størst mulige valgfrihed for den enkelte og vil være med til at holde omkostningerne til bolighandler nede, og samtidig både øge konkurrencen mellem de professionelle aktører på markedet for ejendomshandel og give let adgang til markedet for nye aktører.

5 Ved log-in med NemID, Uden log-in er der alene adgang til begrænsede oplysninger.

skal have adgang til en PC med internetadgang,<sup>6</sup> skal man ved log-in og underskrift af anmeldelsen anvende NemID, og alle tinglysningsafgifter betales online med betalingskort eller via Skattestyrelsens storkundeordning.

Selvom betjeningen af tinglysningsystemet gør det nemt og lettilgængeligt at udforme og udfylde en anmeldelse, er det vigtigt, at man som privatperson nøje overvejer, om man ønsker at gennemføre transaktionen, f.eks. en ejendomshandel, uden professionel bistand, og om man har den nødvendige juridiske viden. Det er ikke arbejdet med udformning og tinglysning af skødet, der er den primære ydelse som f.eks. advokater yder i forbindelse med en ejendomshandel. Den primære og vigtigste ydelse er vejledningen, der ydes og den store erfaring indenfor retsområdet, som den pågældende rådgiver har.<sup>7</sup>

Hvis vilkårene for handelen er på plads, eller man på trods af ovennævnte advarsel alligevel selv ønsker at stå for tinglysningsarbejdet, så vil brugeren af den digitale tingbog opleve, at det er nemmere at oprette et digitalt skøde, end det var at udforme og formulere et skøde på papir.<sup>8</sup>

Brugerne kan få teknisk rådgivning om brug af tinglysning.dk hos Tinglysningsretten, men ikke juridisk rådgivning eller hjælp vedr. indholdet af det dokument, der ønskes tinglyst.

## 4.2 Integration til andre datasystemer

Ved udformningen af den digitale tingbog er der, i så stort omfang som muligt, anvendt det så kaldte netværksdataprincip.<sup>9</sup> Derved menes, at nødvendige data til brug for tinglysningen, alene findes ved en enkelt datakilde, der er tilgængelig for alle relevante parter og myndigheder, der har brug for oplysningerne. Bestemmelserne om integration fremgår af kapitel 5 i DTB.

6 Om de nærmere tekniske krav ved anvendelsen af den digitale tingbog, se DTB.

7 Denne vejledning kan være afgørende for, hvordan man som køber kommer igennem en ejendomshandel. Der er tale om en kompleks aftalesituation med mange faldgruber, og man skal være helt klar over, at hvis det efterfølgende viser sig, at der f.eks. er en gammel olietank nedgrævet i baghaven, ja så har man selv haft en undersøgelsesforpligtelse, der nu hviler tungt på ens skuldre og som i den sidste ende kan være anledningen til, at man ikke kan få erstatning eller anden kompensation. Hvis man har anvendt advokat, og denne ikke har udført sin opgave på en ansvarlig måde, så har advokaten en ansvarsforsikring.

8 Det skyldes bl.a., at mange af de formelle krav til et papirskøde ikke længere forekommer i den digitale tingbog, hvor opsætningen af de enkelte billeder husker anmelderen på at angive alle oplysninger. Som eksempel kan også nævnes kravet til, hvor oplysninger om anmelder, ejendommens adresse, tinglysningsafgift m.v. skulle være placeret på papiret.

9 Samfundsmæssigt er det mest optimalt, at data alene bevares ved kilden. Derved sikres det, at der sker den fornødne opdatering så hurtigt som muligt, og der spares mange ressourcer, ved at en lang række myndigheder ikke længere behøver at foretage tilsvarende opdatering og ajourføring af data i myndighedens kopiregister.

Indførelsen af digital tinglysning baserer sig på, at den digitale tingbog har integration til en lang række eksterne edb-leverandører. Nedenfor nævnes de væsentligste edb-leverandør og det angives kort, hvilke data der indhentes fra leverandøren, samt hvilket formål integrationen opfylder.

I forbindelse med oprettelsen af et tinglysningsdokument og senere ved prøvelsen af de elektroniske tinglysningsdokumenter foretages opslag i Det Centrale Personregister (CPR). Her vil alle de i anmeldelsen angivne personnumre blive »oversat« til navn og adresse på de pågældende personer. Samtidig opdateres navne løbende fra CPR-registreret, således at et ændret navn eller oplysning om dødsfald oftest hentes automatiseret.

Hvis den pågældende rettighedshaver eller part er et selskab, en forening eller en anden juridisk sammenslutning, foretages der på samme måde opslag i Det Centrale VirksomhedsRegister (CVR). Fra registret indhentes oplysninger om selskabets form, navn og adresse og tegningsregler.<sup>10</sup>

Hvis en anmeldelse går ud på salg eller pantsætning af en fast ejendom, integreres med Matrikeldatabasen (systemejer er Geodatastyrelsen). Ved denne integration vil der blive foretaget kontrol af den matrikulære sammensætning af en fast ejendom, samt opslag på de eventuelle noteringer, som findes for den pågældende ejendom. Overførsel af data fra matriklen sker, når matrikulære skrivelser tinglyses.<sup>11</sup>

Er man som anmelder i tvivl om, hvorvidt en fast ejendom<sup>12</sup>, består af flere matrikelnumre, end man umiddelbart har kendskab til, eller ejendommen har en notering, der kan få betydning for den tinglysningsmæssige prøvelse af en anmeldelse, vil det altid være en god idé at foretage et opslag af ejendommen enten hos Geodatastyrelsen eller i tingbogen.

Noteringer, der har betydning for tinglysningen, kan f.eks. være notering om landbrugsejendom, familieejendom, arbejderbolig m.v. Alt efter, hvilken type notering der er tale om, foretages der kontrol af, om anmeldelsen inde-

10 Dette opslag foretages, når der sker tinglysning inkl. fuldmagter oprettet på tinglysning.dk. Vælges en manuel fuldmagt sker opslag først, når et dokument oprettes og anmeldes til tinglysning.

11 Opslaget sker, fordi man ifølge TL § 10 og udstykningslovens § 14 hverken må sælge eller pantsætte en del af en samlet fast ejendom. Det kontrolleres derfor, hvilke matrikelnumre en samlet fast ejendom består af. Denne oplysning holdes op imod de i anmeldelsen angivne matrikelnumre. Hvis disse afviger, vil den pågældende anmeldelse blive afvist fra Tinglysningsretten.

12 Den faste ejendom er efter TL § 10 og udstykningslovens § 2, stk. 1, defineret af matriklen. Adresseejendomme og vurderingsejendomme kan afvige herfra. Afvigelser mellem tingbogen og matriklen kan forekomme. Tidsmæssige afvigelser kan være begrundet i, at Geodatastyrelsen vedrørende nogle matrikulære ændringer ændrer matriklen endeligt og først derefter sender ændringen til tinglysning, mens andre matrikulære ændringer først opdateres i matriklen efter tinglysning.

holder de nødvendige oplysninger til behandling af en anmeldelse vedrørende denne type ejendom (og notering).<sup>13</sup>

En forespørgsel eller anmeldelse af et tinglysningsdokument med en ny-pantsætning eller et ejendomsforbehold vedrørende et køretøj, baserer sig på et opslag i Det Digitale MotorRegister.<sup>14</sup> Ved opslag bliver der indhentet oplysninger om køretøjets stelnummer, mærke, årgang og registreringsnummer samt oplysninger om ejer af køretøjet.

Ved alle anmeldelser og udvidede forespørgsler, er det nødvendigt at logge sig på med NemID. Derfor foretager den digitale tingbog opslag hos Nets, for at rekvirere oplysninger om, hvem en konkret NemID tilhører og om signaturen er gyldig.<sup>15</sup>

## 4.3 Tingbogens aflevering af data til andre myndigheder

Ved brugernes anmeldelser til Tinglysningsretten om ejerskifte af fast ejendom vil den digitale tingbog indsamle en lang række oplysninger, der videregives til andre offentlige myndigheder.<sup>16</sup>

Ved alle ejerskifter af fast ejendom fremsendes oplysninger om tinglysningsdokumentets indhold med bilag samt oplysninger om den pågældende ejendom til Ejerfortegnelsen hos Geodatastyrelsen. Dette register indeholder ejeroplysninger forstået som oplysning om hvem, der betaler ejendomsskat og er kontaktperson for ejendommen. Denne ejer er således ikke i alle tilfælde den tinglyste ejer. Denne registrering skete tidligere hos kommunerne i ESR (Ejendomsstamregisteret).

På tilsvarende måde bliver der indsamlet oplysninger om ejerskifte til Vurderingsstyrelsen. Oplysningerne anvendes primært til statistiske formål, men kommer også til at være en del af det kommende ejendomsvurderingssystem.

13 Som eksempel kan nævnes, at overdragelse af en landbrugsejendom, der ikke er beliggende i byzone, som udgangspunkt kræver afgivelse af erklæring om, at man opfylder landbrugslovens betingelser for erhvervelse af landbrugsejendom (overfor Landbrugsstyrelsen).

Der henvises til reglerne i kapitel 7 i lovbekendtgørelse nr. 27 af 4. januar 2017 om landbrugsejendomme og bekendtgørelse nr. 316 af 21. marts 2018 om dokumentation og tinglysning m.v. af dokumenter vedrørende landbrugsejendomme.

14 Der er tale om det register, som tidligere hed Det Centrale Motor Register. Registret er nu overtaget af SKAT som ansvarlig myndighed og i registret finder man informationer om køretøjer i Danmark.

15 Nets er ansvarlig for NemID og er en del af Nets-koncernen.

16 Disse data indsamles til brug for sagsbehandlingen hos den modtagende myndighed eller til udarbejdelse af statistik. Reglerne om videregivelse af oplysninger fra tinglysningsystemet findes i § 28 i DTB.

Alle tinglyste dokumenter, hvor dette er relevant for kontrol efter tinglysningsafgiftsloven fremsendes til Skattestyrelsen<sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> Skattestyrelsen, som således i datawarehouse har alle digitalt tinglyste dokumenter, hvor kontrol af tinglysningsafgift er relevant, og kan foretage denne kontrol uafhængigt af tinglysningsprocessen.



# 5 Gennemgang af udvalgte funktioner i den digitale tingbog

I de følgende kapitler gennemgås udvalgte funktioner i tingbogen over fast ejendom, der anvendes, når en bruger enten ønsker at søge oplysninger (forespørg) eller at tinglyse forskellige typer af anmeldelser.

De forskellige tinglysningssituationer, der gennemgås er:

## A. Forespørgsel

1. Efter oplysninger om fast ejendom (udvidet tingbogsopslag).
2. Efter servitut, tinglyst før overgangen til digital tinglysning.  
Fif til, hvordan man kan finde en servitut, der umiddelbart ikke ses i akten.
3. Efter digitalt tinglyst dokument.
4. Efter digitalt tinglyste påtegninger.

## B. Tinglysning

1. Af endeligt skøde, herunder angivelse af særlige erhvervelsessituationer, hvor erhvervelsesloven, sommerhusloven, andelsboligforeningsloven og landbrugslovens bliver relevante
2. Af skifteretsattest, herunder
  - a. til ægtefælle,
  - b. ved skifte af fællesbo og
  - c. udenlandske skifteretsattester
3. Af virksomhedsomdannelser
4. Af servitutter, herunder
  - a. for ejerforeninger vedrørende vedtægter,
  - b. af lejekontrakt og
  - c. af servitut med kreditorbeskyttelse
5. Af tinglysning af bygning på lejet grund, herunder særligt omkring kravet om stedfæstelse.
6. Af auktionsskøde, med tilhørende udslettelse af udækket pant, jf. retsplejelovens § 581,
7. Af stævning eller berigtigelse af tingbogen.
8. Af udlæg i særlige situationer og
9. Af udslettelse i medfør af TL § 20.

## 10. Af aflysning af pant og servitutter

## 11. Af tinglysning af pant og påtegninger på pant.

Læseren får i forbindelse med gennemgangen af de forskellige tinglysningsanmeldelser henvisninger til de afsnit i bogen, hvor særlige varianter, erhvervssituationer eller tekniske funktioner beskrives.

Der kan således tages udgangspunkt i et af kapitlerne – forespørgsel eller tinglysning af skøde, skifteretsattest, lejekontrakt, vedtægtsændringer eller aflysning – og derfra bliver man guidet hen til de særlige emner, som man som læser har brug for at vide mere om.

Som ny bruger er det vigtigt, at man ikke blot orienterer sig om funktionerne på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk), men tillige gør brug af Tinglysningsrettens hjemmeside, [www.tinglysningsretten.dk](http://www.tinglysningsretten.dk).<sup>1</sup>

---

1 Her kan man bl.a. søge generel information om:  
Navigationssedler med vejledning om tinglysning af de forskellige typer af anmeldelser for alle fire tingbøger samt generelle vejledninger samt tekniske vejledninger.  
Spørgsmål og svar (de mest almindelige spørgsmål om tinglysning).  
Blanketter  
Publikationer  
Udvalgte afgørelser fra Vestre Landsret og Højesteret om tinglysning  
Information om Tinglysningsretten og tinglysning (Tal & fakta, samt kontaktoplysninger).