

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 tinglysnings ekspeditioner 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.