

føres til kapitel 8, jf. lovforslagets § 1, nr. 81, og at afsnit III gives overskriften 'fælles bestemmelser', idet afsnittet herefter indeholder bestemmelser, der gælder for alle fire tinglysningsregistre.

Til nr. 80 (kapitel 7 a og 7 b)

*Til kapitel 7 a*

*Til § 49 b*

Det foreslås, at der indføres en ny bestemmelse i tinglysningslovens § 49 b, stk. 1, hvorefter det vil være muligt at udstede og anmelde dokumenter til tinglysning på grundlag af en fuldmagt fra den, der er berettiget til at råde over en ret over fast ejendom. Fuldmagtshaver vil på baggrund af en sådan fuldmagt kunne indsende dokumenter, der er forsynet med fuldmagtshavers egen digitale signatur.

Den foreslåede regel indebærer, at den, der ønsker at disponere over en ham tilhørende rettighed over en bestemt fast ejendom, herunder ejere eller andre med en begrænset ret i relation til en fast ejendom, vil kunne give en anden fuldmagt til at råde over rettigheden i tinglysningsmæssig henseende. Fuldmagtshaver vil typisk være en professionel rådgiver, f.eks. en advokat eller et pengeinstitut, men kan være en hvilken som helst fysisk eller juridisk person.

Den foreslåede bestemmelse skal således muliggøre, at en rettighedshaver kan lade sine professionelle rådgivere eller andre varetage sine interesser i tinglysningsmæssig henseende, hvor dette måtte være ønskeligt.

Henvisningen i stk. 1 til stk. 2 og 3 samt de regler, der fastsættes i medfør af stk. 5, indebærer, at en fuldmagt til at disponere i tinglysningsmæssig henseende skal opfylde disse regler. I det omfang § 49 b regulerer et givent spørgsmål vedrørende fuldmagten, er der således tale om en udtømmende regulering. Det indebærer, at parterne ikke er frit stillet med hensyn til udformning af fuldmagten, men skal overholde de nævnte regler. Ejeren af en fast ejendom kan således eksempelvis ikke give en anden person en tidsbegrænset fuldmagt til at disponere i tinglysningsmæssig henseende, jf. det foreslåede stk. 3. Hvis der i medfør af § 5 fastsættes regler om, at fuldmagten skal indeholde en beløbsgrænse, inden for hvilken fuldmagtshaver kan disponere, vil parterne heller ikke kunne aftale, at fuldmagtsgiver i tinglysningsmæssig henseende kan disponere uden beløbsgrænse. Men der vil naturligvis ikke være noget til hinder for, at parterne i øvrigt aftaler en videregående fuldmagt, f.eks. i forbindelse med en ejendomshandel. En advokat kan

således udstyres med en generalfuldmagt fra sin klient, der giver advokaten ret til at på klientens vegne at købe en fast ejendom uanset til hvilken pris. Men fuldmagten, der skal anvendes ved tinglysningsekspektionen, skal i givet fald indeholde en beløbsgrænse, og ejendommens værdi skal da ligge inden for grænsen.

Fuldmagtsordningen foreslås også at omfatte afgivelse af erklæringer om en bestemt fast ejendom. Dermed vil fuldmagt også kunne gives af personer, der ikke (endnu) er berettiget til at råde over en bestemt fast ejendom, men som dog er berettiget til at afgive erklæringer om ejendommen, eksempelvis de såkaldte sommerhuserklæringer. Erklæringsafgivelse sker under sædvanligt strafansvar.

Køber vil endvidere kunne give fuldmagt til udstedelse og anmeldelse af andre dokumenter vedrørende en bestemt fast ejendom, som han endnu ikke ejer, og fuldmagten vil kunne indsendes og registreres forud for købers overtagelse af ejendommen. Det betyder, at køber kan give fuldmagt til udstedelse af eksempelvis pantebreve, der måtte være behov for som led i berigtigelsen af købesummen vedrørende ejendommen. Når der senere anmeldes et dokument til tinglysning i henhold til fuldmagten, f.eks. i forbindelse med anmeldelse af et skøde, der giver fuldmagtsgiver adgang til ejendommen, vil Tinglysningsretten automatisk kunne efterprøve, om fuldmagten på det pågældende tidspunkt giver fuldmagtshaver ret til at disponere som angivet i det anmeldte dokument.

Efter stk. 2 skal fuldmagten indsendes til Tinglysningsretten. Baggrunden herfor er, at fuldmagten skal registreres i tinglysningsystemet, således at systemet som led i den automatiske prøvelse af den rettighed, der anmeldes til tinglysning, kan kontrollere, at fuldmagtsforholdet er i orden.

Bestemmelsen indebærer endvidere, at fuldmagtsgiver kun kan tilbagekalde fuldmagten ved henvendelse til Tinglysningsretten og således ikke alene ved meddelelse til fuldmagtshaver, jf. aftalelovens § 13. Dermed forhindres situationer, hvor fuldmagten tilbagekaldes, uden at det afspejles i tingbogen. Fuldmagtsgiveren vil til enhver tid kunne tilbagekalde fuldmagten skriftligt over for Tinglysningsretten, der på det tidspunkt, hvor tilbagekaldelsen modtages, vil være forpligtet til at foretage registrering heraf.

Ved Tinglysningsretten etableres der – i tilknytning til tingbogen – en fuldmagtsdatabase indeholdende oplysninger om alle de fuldmagter, der er modtaget.

Fuldmagten (og en eventuel tilbagekaldelse af den) kan indsendes såvel elektronisk ved anvendelse af fuldmagtsgivers digitale signatur som ved brug af et papirdokument.