

Udskriftsdato: mandag den 12. januar 2026

BEK nr 214 af 15/03/2011 (Gældende)

Bekendtgørelse om tinglysning i andelsboligbogen

Ministerium: Justitsministeriet

Journalnummer: Justitsmin., j.nr. 2010-7010-0237

Senere ændringer til forskriften

BEK nr 1640 af 29/06/2021

Bekendtgørelse om tinglysning i andelsboligbogen

I medfør af § 42 k, stk. 3, § 42 l, stk. 4, § 50, stk. 1, og § 50 f, stk. 2, i lov om tinglysning, jf. lovbekendtgørelse nr. 158 af 9. marts 2006, som ændret ved lov nr. 539 af 8. juni 2006, og § 15, stk. 16, i lov nr. 539 af 8. juni 2006, som ændret ved lov nr. 504 af 12. juni 2009, fastsættes:

Kapitel 1

Andelsboligbogen

§ 1. Reglerne i denne bekendtgørelse gælder for andele i andelsboligforeninger omfattet af tinglysningslovens kapitel 6 b og finder tilsvarende anvendelse på aktier og anparter i henholdsvis boligaktieselskaber og boliganpartsselskaber omfattet af tinglysningslovens kapitel 6 b.

§ 2. Digitale dokumenter, der anmeldes til tinglysning i andelsboligbogen, skal være forsynet med digital signatur.

§ 3. Anmeldelse af et dokument vedrørende en andel stilles i kø, hvis der på anmeldelsestidspunktet behandles en anden anmeldelse vedrørende samme andel. Den senere modtagne anmeldelse behandles, når den tidligere anmeldelse er færdigbehandlet.

Stk. 2. Kan et digitalt dokument ikke tinglyses med det samme, giver Tinglysningsretten anmelderen meddelelse herom. Meddelelsen skal indeholde oplysninger om årsagen hertil og om det forventede tinglysningstidspunkt, jf. tinglysningslovens § 42 l, stk. 1, jf. § 14, stk. 4.

§ 4. Ørebeløb angives ikke i andelsboligbogen.

§ 5. Digitale bilag til et anmeldt dokument skal i forbindelse med anmeldelse til tinglysning være indlagt i bilagsbanken.

Stk. 2. Adkomsterklæring og dokumentation for status som andelsbolig skal, når der er sket tinglysning med frist med henblik på fremsendelse heraf, fremsendes til Tinglysningsretten med angivelse af tinglysningsdato og tinglysningsnummer eller en anden af tinglysningen tildelt entydig identifikation af det anmeldte dokument.

Stk. 3. Det skal fremgå af det anmeldte dokument, hvis der uden for de i stk. 2 nævnte tilfælde til brug for dokumentation, attestation mv. i forbindelse med tinglysningen påberåbes bilag, som er indlagt i bilagsbanken eller indsendt til Tinglysningsretten, eller der eftersendes bilag i form af originale papirdokumenter.

Stk. 4. Fremsendes der uden for de i stk. 2 nævnte tilfælde bilag, som påberåbes i forbindelse med tinglysningen, efter at der er sket anmeldelse til tinglysning, skal tinglysningsdato og tinglysningsnummer eller en anden af tinglysningen tildelt entydig identifikation af det anmeldte dokument angives. I disse tilfælde vil der ske tinglysning med frist.

Stk. 5. Dokumenter, der indlægges i bilagsbanken, må ikke indeholde personnumre.

Stk. 6. Indsendes der til brug for tinglysningen bilag i form af originale papirdokumenter, returnerer Tinglysningsretten efter ekspedition af anmeldelsen bilagene til den, der har indsendt dem.

Kapitel 2

Dokumenter mv.

§ 6. Digitale dokumenter kan anmeldes til tinglysning enten på Tinglysningsrettens internetportal eller ved brug af en systemopkobling godkendt af retten.

§ 7. Et dokument kan tinglyses på flere andele.

§ 8. Anmelders person- eller CVR-nummer skal fremgå af dokumentet sammen med oplysning om e-mail-adresse eller systemadresse, hvortil meddelelser om tinglysning med bindende virkning kan sendes.

§ 9. Dokumentet skal indeholde oplysninger om person- eller CVR-nummer på de berettigede og forpligtede ifølge dokumentet. Er den berettigede eller forpligtede en enkeltmandsvirksomhed, angives både person- og CVR-nummer. Har den berettigede eller forpligtede ikke et person- eller CVR-nummer, skal dokumentet indeholde oplysninger om den pågældendes navn og adresse.

Kapitel 3

Pantebreve

§ 10. Pantebreve, bortset fra retspant og underpant i ejerpantebreve, skal ud over oplysningerne i §§ 8 og 9 indeholde oplysninger om:

- 1) Hovedstolen med angivelse af valuta.
- 2) Rente og rentevilkår.
- 3) Betalingsvilkår for pantebreve, der ikke er ejerpantebreve eller skadesløsbreve.
- 4) For pantebreve, der ikke er skadesløsbreve, oplysning om, hvorvidt pantebrevet er omfattet af lov om kreditaftaler.
- 5) Oplysning om foranstående hæftelser, som respekteres.

Stk. 2. Er det pantstiftende dokument tiltrådt af en kautionist, og anmodes der om, at dette registreres i andelsboligbogen, skal dokumentet indeholde oplysning om kautionistens person- eller CVR-nummer. Har vedkommende ikke et person- eller CVR-nummer, angives navn og adresse.

Stk. 3. Pantebrevet kan endvidere indeholde oplysning om meddelelspåtegning efter retsplejeloven med angivelse af meddelelshavers person- eller CVR-nummer eller, hvis vedkommende ikke har et person- eller CVR-nummer, navn og adresse.

§ 11. Indeholder et pantebrev en bestemmelse om respekt af fremtidig hæftelse, skal dokumentet indeholde oplysning om den fremtidige hæftelses kreditor, hovedstol, valuta, rente og låntypen.

§ 12. Pantebreve, bortset fra retspant og underpant i ejerpantebreve, skal indeholde »Almindelige betingelser (ANDEL)«, jf. bilag 1. Dog skal det pantstiftende dokument ved tinglysning af skadesløsbreve indeholde »Almindelige betingelser (SKADESLØSBREV ANDEL)«, jf. bilag 2.

§ 13. Der må ikke foretages ændringer i de almindelige betingelser. Fravigelse af de almindelige betingelser kan kun ske, når fravigelserne gengives under »særlige bestemmelser«.

Stk. 2. Nr. 2, sidste pkt., og nr. 8, litra a, i »Almindelige betingelser (ANDEL)« kan ikke fraviges til ugunst for debitor, jf. tinglysningslovens § 42 n, jf. 42 a, stk. 3.

Kapitel 4

Påtegning og underpant mv.

§ 14. En påtegning på et tinglyst dokument skal indeholde oplysning om tinglysningsdato og tinglysningsnummer for det pågældende dokument eller en anden af tinglysningen tildelt entydig identifikation.

Stk. 2. Ved anmeldelse til tinglysning af påtegning skal påtegningen endvidere indeholde oplysninger som anført i §§ 8 og 9.

Stk. 3. Anmeldes flere påtegninger vedrørende samme tinglysningsobjekt (andel eller rettighed) samtidig, behandles påtegningerne i den rækkefølge, de er indeholdt i anmeldelsen. Afvises en påtegning, vil alle påtegninger blive afvist, medmindre anmelder har anmodet om andet.

§ 15. Tinglysning af underpantsætning af et pantebrev sker ved påtegning på det dokument, som underpantsættes.

Stk. 2. Der kan ikke knyttes vilkår til tinglysningen af det enkelte underpant.

Stk. 3. Indeholder påtegningen oplysninger om underpantsætningsbeløbet, skal beløbet være angivet i samme valuta som hovedstolen. Angives intet underpantsætningsbeløb, antages underpantsætningen at vedrøre den fulde hovedstol.

Stk. 4. Ændres pantebrevets hovedstol, medfører dette ikke uden videre ændring af underpantsætningsbeløbet.

Stk. 5. Underpantsætning af et ejerpantebrev kan ske i forbindelse med anmeldelse af ejerpantebrevet.

Stk. 6. 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.

§ 16. Ved tinglysning af underpantsætning af et papirbaseret pantebrev skal pantebrevet konverteres til et digitalt pantebrev efter reglerne i kapitel 7.

Kapitel 5

Rekonstruktion

§ 17. En afgørelse om indledning af rekonstruktionsbehandling skal anmeldes til tinglysning af skifteretten, når rekonstruktøren meddeler skifteretten, at skyldneren ejer en andel i en andelsboligforening, en aktie i et boligselskab eller en anpart i et boliganpartsselskab.

Kapitel 6

Adgang til oplysninger i andelsboligbogen mv.

§ 18. Anmodning om oplysninger fra og udskrift af andelsboligbogen skal angive den pågældende andels adresse eller debtors eller afdødes CVR-nummer eller navn og fødselsdato eller navn og personnummer. Dog skal en anmodning om udskrift altid indeholde oplysning om adresse.

§ 19. Anmodninger om oplysninger fra og udskrift af det historiske register indgives til Tinglysningsretten. En anmodning efter 1. pkt. skal ud over de oplysninger, der er anført i § 18, angive, til hvilket konkret retsforhold oplysningerne skal bruges. Fuldstændige oplysninger skal dog efter anmodning videregives til den, som oplysningerne angår.

Stk. 2. Tinglysningsrettens afgørelse efter stk. 1 kan kæres til Vestre Landsret efter bestemmelserne i tinglysningslovens § 36.

§ 20. Tinglysningsretten kan for enhver, der ansøger herom, oprette et abonnement, der indebærer, at den pågældende modtager meddelelse, når der disponeres i tinglysningsmæssig henseende over en andel.

Stk. 2. Et abonnement omfattet af stk. 1 kan vedrøre en eller flere bestemte andele.

Stk. 3. Meddelelser omfattet af abonnementet sendes til den e-mail-adresse, der er angivet i ansøgningen. Til brugere, der anvender systemopkobling godkendt af retten, sendes meddelelserne til den systemadresse, der er registreret i forbindelse med rettens godkendelse af systemet.

Stk. 4. Et abonnement er ikke tidsbegrænset, men løber, indtil det opsiges.

Stk. 5. Kan e-mail-adressen eller systemadressen, jf. stk. 3, ikke anvendes, og er der ikke givet Tinglysningsretten meddelelse om anden elektronisk adresse, ophører abonnementet.

Kapitel 7

Konvertering af papirbaserede dokumenter

§ 21. Tinglysning af påtegning på et papirbaseret pantebrev kan ske, når det pågældende dokument er konverteret til et digitalt dokument.

Stk. 2. Tinglysningsretten forestår konverteringen af papirbaserede pantebreve, jf. dog stk. 6.

Stk. 3. Anmodning om konvertering af et papirbaseret pantebrev skal indgives skriftligt til Tinglysningsretten.

Stk. 4. En anmodning om konvertering af et papirbaseret pantebrev skal indeholde oplysning om, hvorvidt konverteringen af det pågældende pantebrev er nødvendig for tinglysning af en påtegning på pantebrevet. Tinglysningsretten kan udarbejde en særlig blanket, der skal anvendes ved fremsendelse af anmodningen.

Stk. 5. Ved anmodning om konvertering af et papirbaseret pantebrev skal det originale dokument indsendes til retten sammen med anmodningen om konvertering. Er det originale pantebrev bortkommet, kan der ikke ske konvertering, før der er opnået dom til mortifikation.

Stk. 6. Autoriserede anmeldere kan aflyse papirbaserede pantebreve uden forudgående konvertering. I forbindelse med aflysningen kan der afgiftsfrit ske tinglysning af et tilsvarende digitalt pantebrev. Det er en forudsætning for afgiftsfriheden, at anmeldelsen af det digitale pantebrev sker senest samtidig med aflysningen og senest den 21. marts 2016.

§ 22. Ved konvertering af ejerpantebreve skal Tinglysningsretten have meddelelse om, hvorvidt der består rettigheder over ejerpantebrevet, samt om rettighedernes indbyrdes placering i prioritetsordenen. Rettigheder over det papirbaserede pantebrev registreres som underpant i det digitale pantebrev.

Stk. 2. Ihændeberen af et ejerpantebrev, der skal konverteres, har pligt til at medvirke til gennemførelsen af en konvertering af pantebrevet, når pantsætteren eller andre rettighedshavere anmoder herom. Ihændeberen skal oplyse om eventuelle andre rettighedshavere, hvis anmodningen fremsættes af en sekundær rettighedshaver.

§ 23. Tinglysningsretten giver meddelelse om konvertering til den, som har indsendt det papirbaserede pantebrev til konvertering.

Kapitel 8

Ikrafttræden

§ 24. Bekendtgørelsen træder i kraft den 21. marts 2011.

Stk. 2. Pantebreve, der er oprettet på de hidtil anvendte pantebrevsformularer, kan tinglyses indtil den 21. september 2011.

Stk. 3. Bekendtgørelse nr. 1138 af 23. november 2004 ophæves.

Justitsministeriet, den 15. marts 2011

LARS BARFOED

/ Joachim Kromann

Almindelige betingelser (ANDEL)

1. Betalinger efter dette pantebrev skal ske portofrit på kreditors bopæl eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.

2. Alle betalinger er rettidige, når de sker senest 7 dage efter forfaldsdagen, for terminsbetalinger senest 7 dage efter første terminsdag. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag, grundlovsdag den 5. juni, juleaftensdag den 24. december eller nytårsaftensdag den 31. december udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister efter pantebrevet. Indbetaling inden for ovennævnte frist til et pengeinstitut her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig betaling.

3. Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring. Sådan underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor, herunder opsigelse, kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl uanset bopælsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debtors nye bopæl. Bliver kreditor opmærksom på, at en opsigelse som følge af bopælsforandring ikke er kommet frem til debitor, skal kreditor straks give debitor meddelelse om opsigelsen, såfremt debtors nye bopæl fremgår af folkeregistret eller anden let tilgængelig kilde.

4. Pantet omfatter debtors andel i foreningsformuen og brugsret til den i pantebrevet nævnte lejlighed, forbedringer af lejligheden samt inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, jf. tinglysningslovens § 42 j, stk. 8. Pantet omfatter desuden udlodninger af foreningsformuen, lejeindtægter samt erstatnings- og forsikringssummer, der træder i stedet for det pantsatte.

5. Debitor erklærer, at ingen har rettigheder over pantet i henhold til pantebrev, købekontrakt, lejekontrakt eller andet, der er til hinder for nærværende pantebrevs prioritetsstilling.

6. Debitor forpligter sig til at holde pantet i forsvarlig stand. Debitor forpligter sig til hurtigst muligt at underrette kreditor, dersom andelsboligforeningen fremsætter krav om dækning af omkostninger til istandsættelse af den i pantebrevet nævnte lejlighed.

7. Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter – herunder administrationsbidrag og kaufionsforsikringspræmier – samt morarenter. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved opsigelse, inddrivelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side. For så vidt angår udenretlige inkassoomkostninger, har kreditor panteret for de omkostninger, der kan kræves betalt i overensstemmelse med reglerne i lov om renter ved forsinket betaling mv. og den i medfør af loven udstedte bekendtgørelse om udenretlige inddrivelsesomkostninger i anledning af forsinket betaling.

8. Uanset uopsigelighed eller opsigelsesfrist kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:
- a) hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag, jf. herved nr. 2, og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb,
 - b) hvis pantet væsentligt forringes eller vanrøgtes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed,

- c) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,
- d) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at ejendommen er behørigt brandforsikret,
- e) hvis pantet eller for pantesikkerheden væsentlige dele heraf skifter ejer, herunder ved salg, bytte, gave og skifte med ægtefælle eller af dødsbo, og
- f) hvis pantet uden panthavers samtykke udlejes for mere end tre år.

Almindelige betingelser (SKADESLØSBREV ANDEL)

1. Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring. Sådant underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor, herunder opsigelse, kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl uanset bopælsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debitors nye bopæl. Bliver kreditor opmærksom på, at en opsigelse som følge af bopælsforandring ikke er kommet frem til debitor, skal kreditor straks give debitor meddelelse om opsigelsen, såfremt debitors nye bopæl fremgår af folkeregistret eller anden let tilgængelig kilde.

2. Pantet omfatter debitors andel i foreningsformuen og brugsret til den i pantebrevet nævnte lejlighed, forbedringer af lejligheden samt inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, jf. tinglysningslovens § 42 j, stk. 8. Pantet omfatter desuden udlodninger af foreningsformuen, lejeindtægter samt erstatnings- og forsikringssummer, der træder i stedet for det pantsatte.

3. Debitor erklærer, at ingen har rettigheder over pantet i henhold til pantebrev, købekontrakt, lejekontrakt eller andet, der er til hinder for nærværende pantebrevs prioritetsstilling.

4. Debitor forpligter sig til at holde pantet i forsvarlig stand. Debitor forpligter sig til hurtigst muligt at underrette kreditor, dersom andelsboligforeningen fremsætter krav om dækning af omkostninger til istandsættelse af den i pantebrevet nævnte lejlighed.

5. Uanset uopsigelighed eller opsigelsesfrist kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:
- a) hvis pantet væsentligt forringes eller vanrægtes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed,
 - b) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,
 - c) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at ejendommen er behørigt brandforsikret,
 - d) hvis pantet eller for pantesikkerheden væsentlige dele heraf skifter ejer, herunder ved salg, bytte, gave og skifte med ægtefælle eller af dødsbo, og
 - e) hvis pantet uden panthavers samtykke udlejes for mere end tre år.