



Modtager(e): DIF
CC:

Tinglysning og prokura

Dato: 10.03.2025
Sags nr.: 00.22.00-A26-3-24
Sagsbehandler: COM

Efter en række konkrete henvendelser fra afdelinger har Jura og Politisk Sekretariat udfærdiget et notat om tinglysning i Albertslund Kommune.

Notatet omfatter tinglysninger som led i faktisk forvaltningsvirksomhed, såvel som tinglysninger af lån og garantier. Først behandles lån og garantier, og derefter beskrives forholdene om faktisk forvaltningsvirksomhed.

Hvad er tinglysning og prokura?

Overordnet set handler tinglysning om den offentlige registrering af rettigheder over ejendele og ejendomme, såsom fast ejendom og løsøre. Prokura er en tegningsret (fuldmagtsforhold), der bliver givet af eksempelvis en kommunalbestyrelse til en person, som legitimerer at vedkommende kan handle på kommunalbestyrelsens vegne. Den kan gives ved konkret beslutning eller have karakter af stillingsfuldmagt.

Tinglysning reguleres i Tinglysningsloven¹, der fastsætter i § 1, at tinglysning er en betingelse for, at beslutningen/aftalen/rettigheden får gyldighed mod aftaler og retsforfølgning. Tinglysning vedrørende fast ejendom reguleres i lovens §§ 1-42b.

Tinglysning vedrørende løsøre og formue i almindelighed, reguleres i tinglysningslovens §§ 42c – 42o.

Tinglysning i personbogen er reguleret i tinglysningslovens §§ 43-49.

Resten af loven fastsætter fællesbestemmelser, herunder om fuldmagters autorisering af anmeldere, administrative bestemmelser, straffebestemmelser og ikrafttrædelsesbestemmelser m.v.

Når et dokument af ovennævnte type anmeldes til tinglysning, vil retten (i Holstebro) påse, at den digitale signatur i tingbogen er sat af personer, som har

Økonomi & Stab

Organisation & Politik
Jura & Politisk sekretariat

¹ Lbk nr. 1075 af 30-09-2014



prokura jf. KSL § 32². De nærmere bestemmelser om, hvordan anmeldelse i praksis skal foretages, er fastlagt i bekendtgørelse nr. 763³.

For lån og garantier m.v. skal den, der skal underskrive sammen med borgmesteren eller viceborgmesteren, være personligt udpeget af kommunalbestyrelsen. Det er ikke tilstrækkeligt, at beføjelsen er tildelt indehaveren af en bestemt stilling, f.eks. kommunaldirektøren.⁴ Når kommunalbestyrelsen har udpeget hvem, der kan forpligte kommunen, sammen med borgmester/viceborgmester og i hvilke kombinationer, udfyldes et skema som retten har udfærdiget, som bliver konsulteret af dommeren, før tinglysning af et anmeldt dokument foretages. Er den fornødne prokura ikke tilstede, afvises tinglysningen af retten.

Det betyder, at det fortsat er Kommunalbestyrelsen alene, der kan beslutte salg af kommunens ejendom, optagelse af lån og påtagelse af garantiforpligtelser.

Seneste ændring af tegningsberettigede blev godkendt af Kommunalbestyrelsen i 2021, hvor Kommunalbestyrelsen besluttede, at Borgmesteren (eller en af de to viceborgmestre) fremover er tegningsberettigede sammen med Kommunaldirektøren, og at Borgmesteren/viceborgmestrene derudover er tegningsberettigede med Direktør for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse.⁵

Dette er reguleret af KSL § 32.

De overordnede principper

Beslutning om optagelse af lån og påtagelse af garantiforpligtelser skal, medmindre Indenrigs- og Sundhedsministeren fastsætter andet, træffes af kommunalbestyrelsen, jf. KSL § 41. Godkendelse af lån og garantier kan derfor ikke delegeres til andre.

I bestemmelsens § 41, stk. 2, er der fastsat en bemyndigelse til, at Indenrigsministeriet tillige kan fastsætte nærmere regler om, hvordan sager om leasing- og lejeaftaler skal behandles, herunder at der kan indføres et delegationsforbud på linje med, hvad der gælder lån og garantier. Tilsvarende er der i KSL § 59 givet bemyndigelse til, at ministeriet kan fastsætte regler om forpligtelse af kommunen gennem kaution eller anden økonomisk garanti, samt ved tilsagn om regelmæssige ydelser og lignende. Den nærmere regulering findes i lånebekendtgørelsen⁶ og lånevejledningen.⁷

Formålet med bestemmelserne er at sikre, at kommunalbestyrelsen er inde over alle beslutninger om lån, garantier og andre langvarige økonomiske

² Lov om kommunernes styrelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 47 af 15. januar 2019 med senere ændringer.

³ Bkg nr. 763 af 20-07-2009.

⁴ Lov om kommunernes styrelse p 565.

⁵ Udskrift af forhandlingsprotokollen for Kommunalbestyrelsen, mødet den 14. september 2021, punkt 32.

⁶ Bekendtgørelse nr. 1714 af 13-12-2023.

⁷ Vejledning om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier, VEJL nr. 11256 af 07-12-2015.



bindinger af kommunen, idet disse ofte indebærer forpligtelser, som kommunen ikke kan fralægge sig mange år frem.⁸

Der påhviler derfor også en særlig pligt for borgmesteren, jf. § 31, stk. 3, til at sørge for, at beslutninger om optagelse af lån m.v. ikke fortages i den kommunale administration eller i kommunens øvrige politiske organer uden, at disse sager er forelagt kommunalbestyrelsen til endelig beslutning.⁹

Kommunens delegationsforbud

Overordnet set betyder delegationsforbuddet, § 41, stk. 1, at kommunalbestyrelsen ikke må delegere godkendelsen af optagelse af et nyt lån uanset beslutningens art. Beslutninger om lånets størrelse samt beslutninger om vilkårene for lånoptagelsen er tillige omfattet af delegationsforbuddet.¹⁰

Delegationsforbuddet omfatter også tilfælde, hvor kommunen forpligtes ved kaution eller ved anden økonomisk garanti, f.eks. på almenboligområdet hvor der garanteres for dele af boligorganisationernes kreditforeningslån efter almenboligloven.

Efter § 15 i lånebekendtgørelsen, delegationsforbuddet også for beslutninger, der indebærer påtagelse af solidarisk hæftelse, gennem indtræden i en forening, institution, selskab, eller lign.¹¹ Også disse beslutninger skal således træffes i et møde.

Det fremgår af bestemmelsen i § 31, stk. 1, at borgmesteren har en snæver adgang til at afgøre hastende eller utvivlsomme sager på kommunalbestyrelsens vegne, såfremt det ikke kan lade sig gøre at indkalde kommunalbestyrelsen til at træffe beslutningen – eller beslutningen er uopsættelig og ikke giver anledning til tvivl.¹² Denne mulighed eksisterer ikke, når det drejer sig om sager, hvor der er delegationsforbud – uanset om delegationsforbuddet er fastlagt i kommunestyrelsesloven, lånebekendtgørelsen eller en særlov.¹³

Bestemmelserne blev strammet op efter "Farumsagerne", hvor borgmesteren på egen hånd traf beslutninger om en betydelig gældsætning af kommunen, og derfor endte med en straffesag i den anledning.¹⁴

Kommuner skal ofte være medvirkende til, eller kan have interesse i, at en tinglysning skal ske. Kommunen kan optræde i flere forskellige roller:

- Køber, sælger eller pantsætter af egen ejendom
- Kreditor, når kommunen i forbindelse med tinglysning af skadesløsbreve, skal have sikkerhed for f.eks. indefrosne ejendomsskatter og andre lån
- Fuldmagtshaver, når andre har givet kommunen fuldmagt

⁸Lov om kommunernes styrelse, med kommentarer 3. udgave 2022 p 644 ff.

⁹ Kommentaren i lov om kommunernes styrelse p 645.

¹⁰ Lov om kommunernes styrelse p 644.

¹¹ Lov om kommunernes styrelse p 647.

¹² Kommentaren lov om kommunernes styrelse p 544 ff.

¹³ Kommentaren lov om kommunernes styrelse p 545 ff.

¹⁴ Domfældelse efter Strfl § 155 – ØLD S1208-07 af 6. oktober 2009.



- Myndighed, foranstående panthaver eller påtaleberettiget ved salg eller pantsætning.¹⁵

Tinglysninger i forbindelse med faktisk forvaltningsvirksomhed refererer til registreringer af faktiske handlinger, hvor tinglysningen ikke i sig selv indebærer en afgørelse efter forvaltningsloven. Tinglysningen af f.eks. en deklaration sikrer, jf. tinglysningsloven, at tredjemand ikke vil kunne påberåbe sig god tro ved f.eks. køb af et aktiv (en ejendom, en bil eller lignende) og dermed sikre, at disse rettigheder er opretholdt i retssystemet, uanset om et aktiv handles eller overdrages til tredjemand.

Undtagelse til delegationsforbuddet

I KSL § 41, Stk. 1 er en undtagelse til delegationsforbuddet i § 32. Det fremgår her, at kommunalbestyrelsen godt må delegerer godkendelsen af optagelse af et nyt lån, når det er i forbindelse med lånekonvertering. Kompetencen kan delegeres til f.eks. et udvalg eller den kommunale administration, såfremt delegationen alene omfatter almindelig lånepleje i form af konvertering af lån.¹⁶

Indenrigs- og Sundhedsministeren har ikke for indeværende udnyttet sin mulighed for at fastsætte generelle bestemmelser om fravigelse af kravet om, at beslutning om optagelse af lån og garantier skal træffes af kommunalbestyrelsen.¹⁷

Hvis en tinglysning ikke er omfattet af ovenstående delegationsforbud og prokuraregler, er udgangspunktet, at prokura afhænger af stillingsfuldmagten, delegationsoversigten og kommunens "Spilleregler for god økonomistyring".¹⁸ Det er en konkret vurdering, på hvilket niveau i organisationen en aftale kan indgås – og hvem, der sædvanligvis kan ting- og aflyse.

Ved udstedelse af VirksomhedsID er den formelle mulighed for tinglysning af mindre forhold tillagt konkrete medarbejdere og ledere i organisationen.

Det er herefter "Spilleregler for God Økonomistyring" og delegation/stillingsfuldmagt, der er definerende for, hvem der kan forpligte kommunen – og på hvilket niveau der kan ting- og aflyses.

Sager om tinglysning af f.eks. påbud, kan derfor i vidt omfang foretages af medarbejdere på det niveau, som organisationen selv beslutter. I forhold til tredjemand betyder dette også, at man i kraft af stillingsfuldmagten forpligter kommunen, hvis en modpart har været berettiget i god tro om, at man ville kunne indgå en given aftale. F.eks. vil en aftale underskrevet af en direktør have retsgyldighed over for tredjemand i videre omfang, end en aftale underskrevet af en af husets studenter. Det afgørende er, om tredjemand er i berettiget god tro om, hvorvidt en person i den pågældende stilling har stillingsfuldmagt til at forpligte kommunen.

¹⁵ Danmarks Domstole, Tinglysningsretten.

¹⁶ Lov om kommunernes styrelse p 645.

¹⁷ Lov om kommunernes styrelse § 41, stk. 1, 2. led.

¹⁸ Kaldes normalt "kasse- og regnskabsregulativet", § 42, Stk. 7, kommentaren p. 653 ff.



Procedure for tinglysning¹⁹

Hvis en medarbejder fra en afdeling ønsker at tinglyse som led i faktisk forvaltningsvirksomhed eller efter beslutning i kommunalbestyrelsen, skal de igennem tre trin:

1. Sagsbehandleren finder 'forklædet' på SBSYS med sagsnummer: 00.01.00-A00-42-22, som skal udfyldes. Forklædet udfyldes med en kort baggrund/redegørelse for sagens indhold. På forklædet skal der også skrives, hvor i tingbogen, dokumentet/-erne ligger, så det kan underskrives. Dokumentnummer eller tinglysningsnummer skal fremgå.
2. Såfremt sagen har været politisk behandlet, SKAL der vedlægges en kopi af KB/fagudvalgsbeslutningen.
3. 'Forklædet' underskrives af afdelingslederen samt borgmesteren og kommunaldirektøren/anden person med prokura fra kommunalbestyrelsen. Underskriften og godkendelsen skal først og fremmest ske af kommunaldirektøren og derefter af borgmesteren.
 - a. Hvis det er en digital underskrift, så skriver de under digitalt.
 - b. Hvis det er fysisk underskrift, vil sagsbehandleren fra borgmesterens forkontor få at vide, at sagen ligger til afhentning, når den er underskrevet af kommunaldirektøren og borgmesteren. Herefter påser sagsbehandleren den videre ekspedition og journalisering af det underskrevne dokument.

Ovennævnte procedure skal i alle tilfælde benyttes. Det er ikke muligt at fremsende dokumenter til elektronisk underskrift.

Forberedelse til tinglysning:

Før man kan tinglyse, skal man sørge for at have alle de nødvendige dokumenter og oplysninger klar. Det kan inkludere skødet, servitutter, pantebreve og andre relevante dokumenter. Det er også vigtigt at kontrollere, at tinglysningen bygger på de korrekte oplysninger om ejendommen.

Det er også vigtigt at være opmærksom på, at tinglysning kun beskytter ens rettigheder mod tredjeparter, der ikke allerede har en gyldig rettighed over ejendommen eller ejendelene. Tinglysning beskytter ikke mod interne stridigheder eller tvister mellem ejere eller rettighedshavere.²⁰

¹⁹ Tinglysning, Nemadvokat

²⁰ Djsr.dk, Tinglysning: hvad det er, og hvordan det fungerer