

Skiftefuldmagter og tinglysningsfuldmagter

Fase	Forklaring
	<p>I visse situationer skal arvingerne sørge for, at skifteretsattesten bliver registreret i Tingbogen (se oversigt over skifteformer).</p> <p>Når afdøde er registreret som ejer i Tingbogen, kan den eller de personer, der kan disponere på vegne af boet, også disponere i tinglysningsmæssig henseende, men retten til at disponere skal være dokumenteret overfor Tinglysningensretten.</p> <p>Arvingerne kan selv underskrive en anmeldelse i Tingbogen med NemID. Alternativt kan dokumentation for dispositionsretten i dødsboet ske ved, at der registreres en tinglysningsfuldmagt før anmeldelsen af dokumenter til tinglysning eller efterfølgende i forbindelse med sletning af en frist til dokumentation af dispositionsretten. Hvis der skal registreres en tinglysningsfuldmagt, anbefaler Tinglysningensretten, at der kun oprettes én fuldmagt, der indeholder dispositionsret til alle forventede ekspeditioner.</p> <p>Læs mere om fuldmagter.</p> <p>Alle anmeldelser af skifteretsattester og skøder mv. på afdødes ejendom skal ske via www.tinglysning.dk. Der henvises i øvrigt til Tinglysningensrettens vejledninger og spørgsmål/svar. Spørgsmål vedrørende anvendelse af skiftefuldmagter og spørgsmål vedrørende fuldmagter generelt, kan sendes til Tinglysningensretten via kontaktformularen. Hent vores kontaktformular.</p>
<p>Generelt om skiftefuldmagter mv.</p>	<p>På www.domstol.dk findes en skiftefuldmagt, som kan anvendes af arvingerne til at give en arving, en advokat eller andre skiftefuldmagt i dødsboet. Hent skiftefuldmagt.</p> <p>Skiftefuldmagten skal udfyldes, så den opfylder kravene til brug for tinglysning. Hvis en skiftefuldmagt udfyldes på blanket, bør der som udgangspunkt ikke være begrænsninger i den dispositionsret, der fremgår af skiftefuldmagten. Det er den enkelte arving, som skal udstede, datere og underskrive en skiftefuldmagt.</p> <p>Hvis fuldmægtigen (den arving eller advokat, der har fået skiftefuldmagter fra de øvrige arvinger) ønsker at underskrive anmeldelsen af et dokument til tinglysning digitalt, skal fuldmægtigen have en Nem-ID, så vedkommende kan underskrive digitalt på vegne af hele boet. Denne Nem-ID skal være tilknyttet offentlig digital signatur.</p> <p>Skiftefuldmagter kan ikke registreres hos Tinglysningensretten. De kan alene benyttes som efterfølgende fuldmagter til et dokument, der er blevet tinglyst med frist. Skiftefuldmagter kan dog bruges til udstedelse af en tinglysningsfuldmagt, som kan registreres hos Tinglysningensretten forud for tinglysning.</p> <p>Hvis skiftefuldmagterne ikke opfylder kravene til brug for tinglysning, kan boets arvinger altid vælge at udstede en tinglysningsfuldmagt fra "Boet efter XX", som de alle underskriver personligt, eller at udstede individuelle tinglysningsfuldmagter hver især. Arvingerne kan også vælge at tiltræde tinglysningsdokumenter digitalt med deres personlige NemID i rollen "Boet efter afdøde".</p> <p>Det bemærkes, at en arving aldrig kan anvende skiftefuldmagt til brug for arvingens egen erhvervelse/overtagelse af boets faste ejendom.</p>

Videregivelse af bemyndigelse	<p>Hvis bemyndigelsen i skiftefuldmagten skal videregives fra skiftefuldmægtigen til tredjemand, kan dette kun ske, hvis det fremgår direkte eller indirekte af skiftefuldmagten, at skiftefuldmægtigen må videregive sin bemyndigelse.</p> <p>Hvis skiftefuldmagtsblanketten på www.domstol.dk anvendes, fremgår det som udgangspunkt, at bemyndigelsen må videregives.</p>
Vitterlighedsvidner	<p>Ved anmeldelse af skøder og pantebreve på afdødes ejendom, skal skiftefuldmagten altid være påtegnet af to vitterlighedsvidner. Vitterlighedsvidnerne skal bevidne dateringens rigtighed og underskriftens ægthed rigtighed samt arvingens myndighed. Derfor bør vitterlighedsvidnerne underskrive umiddelbart efter arvingen. En efterfølgende tilføjelse af vitterlighedsvidnerne kan som udgangspunkt ikke ske.</p> <p>Vidnerne skal angive deres navn og adresse, stillingsbetegnelse, cpr-nr., datering, personlig og tydelig underskrift. Advokater kan skrive til vitterlighed alene.</p> <p>Hvis ikke vitterlighedsvidnerne har dansk cpr-nr., skal der anføres en anden entydig identifikation i form af pas- eller kørekortnummer eller et nummer i det pågældende land, der svarer til et cpr-nummer. Det skal anføres på fuldmagten, hvilken form for identifikation der er oplyst.</p>
Forudgående registrering af tinglysningsfuldmagt fra dødsboet	<p>1. Registrering af en tinglysningsfuldmagt til den person, der har skiftefuldmagt fra de øvrige arvinger i boet</p> <p>Der oprettes en tinglysningsfuldmagt på www.tinglysning.dk. Fuldmagtsgiver anføres med afdødes navn og cpr-nr. Fuldmægtigen anføres som den person, der har skiftefuldmagt fra arvingerne.</p> <p>Fuldmagten printes ud, underskrives af fuldmægtigen (hvis underskriften ikke er let læselig, skal navnet også være anført med tydelig skrift), og indsendes sammen med skifteretsattest og skiftefuldmagter (alle i original) til Tinglysningsretten. Når fuldmagten er godkendt, vil fuldmægtigen modtage en registreringsmail, hvorefter der kan anmeldes dokumenter til tinglysning, som fuldmægtigen skal underskrive med sin NemID.</p> <p>Læs afsnittet om vitterlighedsvidner samt afsnittet om videregivelse af bemyndigelse ovenfor.</p> <p>2. Registrering af en tinglysningsfuldmagt til tredjemand</p> <p>Der oprettes en tinglysningsfuldmagt på www.tinglysning.dk. Fuldmagtsgiver anføres med afdødes navn og cpr-nr. Fuldmægtigen anføres som den tredjemand (typisk en advokat), der nu skal have tinglysningsfuldmagt til at underskrive dokumenter vedrørende afdødes ejendom.</p> <p>Fuldmagten printes ud, underskrives af alle arvingerne, og indsendes sammen med den originale skifteretsattest til Tinglysningsretten. Når fuldmagten er godkendt, vil fuldmægtigen modtage en registreringsmail, hvorefter der kan anmeldes dokumenter til tinglysning, som fuldmægtigen skal underskrive med sin NemID.</p> <p>Læs afsnittet om vitterlighedsvidner ovenfor.</p> <p>Eksempel: Arving AA har skiftefuldmagt uden begrænsninger fra de øvrige arvinger. Han ønsker nu at videregive fuldmagten til advokat BB med henblik på tinglysning af dokumenter i boet. I tinglysningsfuldmagten anføres fuldmagtsgiver med afdødes</p>

	<p>navn og cpr-nr., advokat BB eller advokatfirma BB” som fuldmægtig, og tinglysningsfuldmagten underskrives af arving AA.</p> <p>Eksempel: Advokat BB har skiftefuldmagter uden begrænsninger fra arvingerne. Han ønsker nu at videregive fuldmagten til sit advokatfirma, således at alle medarbejdere i advokatfirmaet kan underskrive dokumenter digitalt i sagen. I tinglysningsfuldmagten anføres fuldmagtsgiver med afdødes navn og cpr-nr.”, advokatfirmaet som fuldmægtig, og tinglysningsfuldmagten underskrives af advokat BB. OBS: Hvis skiftefuldmagterne er givet til en advokat personligt uden mulighed for videregivelse, så er det advokaten personligt, der skal underskrive digitalt.</p>
<p>Efterfølgende brug af skiftefuldmagter i forbindelse med sletning af frist til dokumentation for dispositionsretten i dødsboet</p>	<p>Skiftefuldmagter kan anvendes som efterfølgende dokumentation for dispositionsretten i dødsboet, hvis der ikke er udstedt tinglysningsfuldmagt.</p> <p>Den person, der har skiftefuldmagter fra de øvrige arvinger, underskriver dokumenter til tinglysning med sin NemID. Dokumentet vil blive tinglyst med en frist på 6 hverdage til dokumentation for dispositionsretten i dødsboet. Herefter kan fristen slettes ved indsendelse af skiftefuldmagterne i original, hvis skiftefuldmagterne opfylder de ovenfor nævnte krav til brug for tinglysning.</p> <p>Når skiftefuldmagterne fremsendes til Tinglysningsretten skal dato/løbenummer for det fristlyste dokument fremgå af følgebrevet.</p>