

FM 2012.303
FM 2012.303**Generalfuldmagter - ikke reguleret af tinglysningsloven § 49b eller adgangsbekendtgørelsen.***Tinglysning 1.2 - Aftaler 5.1***V.L.K. af 14. august 2012, nr. B-1609-12, 7. afd.**

En advokat fremsendte 4 tinglysningsfuldmagter til registrering i fuldmagtsdatabasen, jf. adgangsbekendtgørelsen § 7.

Med disse fuldmagter var fremsendt en samtidig oprettet generalfuld-magt til en person, der i henhold til meget detaljeret oversigt kunne repræsentere fuldmagtsgiver i henhold til fuldmagten. Tinglysnings-fuldmagterne var underskrevet af generalfuldmægtigen og indeholdt fuldmagt til et advokatfirma, til at advokatfirmaet kunne underskrive på vegne af generalfuldmagtsgiver vedr. køb hhv. salg af bestemte ejendomme.

Generalfuldmagten opfyldte ikke krav til fuldmagter i tinglysnings-loven § 49 med hensyn til at vedrøre en bestemt fast ejendom eller tidsbegrænsning. Generalfuldmagten indeholdt derimod følgende pas-sus:

“Fuldmægtigen skal udføre hvervet personligt og har ikke ret til at give fuldmagten videre til andre, dog har fuldmægtigen ret til ved salg af fast ejendom at udstede tinglysningsfuldmagt til advokat eller ejen-domsrådgiver.”

Tinglysningsretten afviste fuldmagterne, da generalfuldmagten ikke anførte at vedrøre en bestemt fast ejendom, og da generalfuldmagten ikke indeholdt en tidsbegrænsning som krævet i tinglysningsloven § 49b. Landsretten ændrede denne afgørelse, idet man anførte, at der ikke i tinglysningsloven § 49b eller forarbejderne til denne er anført, hvorvidt den berettigede kan aflede sin ret fra en generalfuld-magt, og der er derfor ikke grundlag for at antage, at lovgiver i forbindelse med indfø-relse af digitale tinglysningsfuldmagter har villet afskaffe muligheden for at anvende generalfuld-magter i forbindelse med tinglysning. Herefter finder tinglysningslovens § 49b ikke anvendelse på den fremlagte fuldmagt. Landsretten besluttede herefter, at de tinglysningsfuldmagter, der vedrørte salg, kunne registreres i fuldmagtsdatabasen, mens de tinglysningsfuldmagter, der vedrørte køb - hvilket ikke var nævnt ge-neralfuldmagten - ikke kunne registreres.

Kommentar:

Tinglysningsloven § 49b angiver hvilke fuldmagter, der kan anvendes ved tinglysning. Karnovs kommentar beskriver dette således: »Henvi-sningen til stk. 2 og 3 samt de regler, der fastsættes i medfør af stk. 5, indebærer, at fuldmagtsgiver og fuldmægtigen 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 tinglysnings-mæssig henseende, jf. stk. 3.«

Landsretten har ved denne afgørelse statueret, at generalfuld-magter, der ikke opfylder kravene i tinglysningsloven § 49b og adgangsbekend-tgørelsen, ikke er omfattet af disse bestemmelser og dermed ikke kan registreres af Tinglysningsretten med hjemmel i disse bestemmelser.

Hvis en generalfuld-magt - som her - indeholder bestemmelse om, at generalfuldmægtigen kan underskrive en tinglysningsfuldmagt, vil en sådan tinglysningsfuldmagt kunne registreres i fuldmagtsdatabasen med det indhold, generalfuldmagten omfatter. Landsretten har således statueret et institut, hvor man kan få fuldmagt til at udstede fuldmagt, der opfylder tinglysningsloven § 49b og adgangsbekendtgørelsen - man kan kalde det en bagvedliggende fuldmagt. Dette må antageligt,

henset til landsrettens generelle bemærkninger, gælde for en række fuldmagter og herunder også skiftefuldmagter.

Afgørelsen efterlader fuldmagtsgiveren med et særskilt tilbagekaldel-sesproblem, da det herefter ikke er tilstrækkeligt at sikre sig general-fuldmagten eller andre fuldmagter, der har dannet grundlag for registre-ring af en tinglysningsfuldmagt. Fuldmagtsgiveren må undersøge, hvorvidt fuldmægtigen, med hjemmel i en sådan bagvedliggende fuldmagt, har fået registreret en tinglysningsfuldmagt, og i givet fald tilbagekalde også denne.

De almindelige fuldmagtsregler gør, at en fuldmægtig ikke kan dis-ponere til fordel for sig selv. En fuldmagtsgiver må fremover, når vedkommende underskriver en fuldmagt, overveje dette, da Tingly-sningsretten ikke - når der sker videregivelse af fuldmagtsforholdet - kan påse, om fuldmægtigen i henhold til tinglysningsfuldmagten reelt disponerer til fordel for den bagvedliggende - oprindelige - fuldmægtig.

/Brpe