

Digital signatur - information til køber og sælger i en ejendomshandel

Fra den 8. september 2009 kan skøder, pantebreve og servitutter som hovedregel kun underskrives med digital signatur. Det betyder, at de originale "kuglepensunderskrifter" er forsvundet og erstattet med en elektronisk underskrift - den digitale signatur. Juridisk set er en digital signatur ligeså bindende som en underskrift på papir. Med indførelsen af den digitale signatur forsvinder endvidere behovet for vitterlighedsvidners påtegning af skødet, da sikkerhedsniveauet ved en digital signatur er relativt højt.

Såfremt man ikke ønsker eller ikke har mulighed for at få en digital signatur, er der dog indført en ordning, hvor man har mulighed for at give en anden person adgang til at signere dokumentet på sine vegne. Disse er beskrevet nedenfor under afsnittet "Hvis man ikke ønsker eller ikke har mulighed for at få en digital signatur?".

Kan alle i Danmark få en digital signatur?

Alle borgere med CPR-nummer samt folkeregisteradresse i Danmark og som er fyldt 15 år kan anskaffe en digital signatur. Har man adressebeskyttelse eller er udenlandsdansker gælder en særlig procedure for anskaffelse af digital signatur. Er køber eller sælger udlændinge, er der ikke mulighed for at få en digital signatur i dag.

Koster det noget at få en digital signatur?

Nej - den offentlige digitale signatur er gratis til personligt brug for alle danskere med folkeregisteradresse i Danmark. Udenlandsdanskere må dog påregne et gebyr for udstedelse af digital signatur.

Hvilke krav skal min computer leve op til, for at den kan bruges med digital signatur?

De fleste computere vil kunne håndtere digital signatur. Du kan læse om de tekniske krav til de forskellige typer på www.danid.dk, der også har en supportfunktion for private.

Hvor bestiller jeg en digital signatur?

Digital signatur bestilles på www.danid.dk. DanID, der ejes 100 % af PBS, har ansvaret for den tekniske infrastruktur bag den digitale signatur. DanID kan besvare uddybende spørgsmål om digital signatur.

Efter udfyldelse af ansøgning på www.danid.dk modtager man en e-mail med et link. For at kunne installere signaturen skal man bruge linket og en pinkode, som man får tilsendt fysisk med posten til ens verificerede folkeregisteradresse et par dage efter bestillingen. Herefter kan den digitale signatur installeres på egen computer og straks bruges. Der er endvidere mulighed for at installere signaturen på en såkaldt eToken eller en USB nøgle.

For personer med navne- og adressebeskyttelse eller udenlandsdanskere gælder særlige procedurer:

Personer med navne- og adressebeskyttelse

På almindelig vis skal her bestilles en digital signatur. Hvis man har adressebeskyttelse, vil man blive bedt om at oplyse sin bopælskommune. Brevet med installationskoden vil blive sendt til kommunen, hvor man afhenter det mod forevisning af billede legitimation.

Udenlandsdanskere

Borgere med fast bopæl i udlandet kan ikke få tilsendt brevet med installationskoden, da deres adresse ikke er opført med korrekt postadresse i CPR-registeret. Brevet med installationskoden bliver i stedet sendt til nærmeste ambassade eller konsulat, hvor danske borgere mod forevisning af dansk pas kan få det udleveret.

Hvordan fungerer en digital signatur?

Når man skal bruge en digital signatur, bliver man bedt om at identificere sig med en adgangskode. Adgangskoden passer til et certifikat, som er installeret på computeren. Dernæst bliver der sendt en forespørgsel til et certificeringscenter for at tjekke, om den digitale signatur er i orden. Hele processen tager nogle få sekunder. Den digitale signatur fungerer således på samme måde, som når man bruger brugernavn og adgangskode i netbank. Det vil sige til at logge ind med, og til at "underskrive" og godkende transaktionen.

Er det sikkert at benytte en digital signatur?

Sikkerheden bag digital signatur er godkendt af Datatilsynet. Signaturen opfylder tre afgørende sikkerhedskrav:

1. Modtageren af en meddelelse har sikkerhed for, at meddelelsen stammer fra den person, der har sendt den
2. Sikkerhed for, at der ikke er ændret i meddelelsen undervejs
3. Ingen uvedkommende kan få kendskab til indholdet af meddelelsen

På grund af den høje sikkerhed, er det desuden ikke længere nødvendigt, at vitterlighedsvidner påtegner skøder.

Hvis man ikke ønsker eller har mulighed for at få en digital signatur?

Man har mulighed for at give andre personer eller virksomheder med en digital signatur, fuldmagt til at foretage tinglysning. Fuldmagten udarbejdes på standardpapirblanket, der kan hentes på www.tinglysning.dk. Fuldmagten skal tiltrædes af 2 vitterlighedsvidner og indsendes til Tinglysningsretten i Hobro. Bemærk, at vitterlighedsvidnerne skal bevidne din underskrifts ægthed, dateringsrigtighed og din myndighed, hvorfor vitterlighedsvidnerne fysisk skal se, at du underskriver dokumentet.

Det er ikke muligt at anføre individuelle betingelser eller vilkår for fuldmagten. Hvis sådanne betingelser angives på en fuldmagtsblanket, vil denne blive afvist af Tinglysningsretten.

En fuldmagt kan tilbagekaldes. Tilbagekaldelsen skal ligeledes ske ved brug af en standard-papirblanket, der kan hentes på www.tinglysning.dk.

Hvis køber eller sælger er en virksomhed?

Også virksomheder har mulighed for at få en digital signatur. Dette sker ligeledes på www.danid.dk. Der findes 2 typer af signatur: medarbejdersignatur eller virksomhedssignatur.

En medarbejdersignatur indeholder medarbejderens navn, virksomhedens navn og CVR-nummer. Desuden kan den indeholde medarbejderens CPR-nummer.

En virksomhedssignatur er teknisk set det samme som en medarbejdersignatur. Men hvor en medarbejdersignatur knytter en medarbejder til signaturen, knyttes ved en virksomhedssignatur ingen personnavne til signaturen, som alene indeholder virksomhedens navn og én e-mailadresse.

Hvordan anvendes den digitale signatur til at signere skødet?

Når den digitale signatur er installeret, og anmelder af skødet har lagt dette klar til signering, skal man gøre følgende:

1. Gå ind på hjemmesiden www.tinglysning.dk
2. Vælg "Log ind" fra topmenuen, hvorefter der kommer en side frem med "Log på tinglysning"
3. Vælg den konkrete digitale signatur og tast adgangskode
4. Vælg fra topmenuen "Mine tinglysninger"
5. Vælg "underskriftsmappen"
6. Dokumentet vil ligge under "Dokumenter, der kan underskrives". Vælg det rette dokument og vælg "Underskriv". I den forbindelse skal adgangskoden til den digitale signatur gentages.

Yderligere information

Du kan læse mere om digital signatur på Videnskabsministeriets hjemmeside www.digitalsignatur.dk eller på www.danid.dk.

Information om indførelsen af den digitale tinglysning findes på www.domstol.dk/selvbetjening/digitaltinglysning og www.e-tl.dk.