

AKT.NR. 12

PRÆSIDENTEN FOR ØSTRE LANDSRET



Jmt. MdE.
- 8 MRS. 2006

Den - 6 MRS. 2006
J.nr. 40A-ØL-10-06

Justitsministeriet
Lovafdelingen
Slotholmsgade 10
1216 København K


KSD

Justitsministeriet har ved brev af 15. februar 2006 (sagsnr. 2006-7010-0042) anmodet om en udtalelse om betænkning nr. 1471/2006 om digital tinglysning.

I den anledning skal jeg – efter at sagen har været drøftet på et plenarmøde for landsrettens dommere den 3. marts 2006 – udtale, at landsretten ikke har bemærkninger til betænkningen.

Kopi af dette brev er efter anmodning sendt til Domstolsstyrelsen.

Med venlig hilsen


Bent Carlsen


Nanna Blach

AKT.NR. 15

Vestre Landsret
Præsidenten

Jmt. Mdt.

14 MRS. 2006



440

Justitsministeriet
Slotsholmsgade 10
1216 København K

J.nr. 40A-VL-9-06
Den 13/03-2006

I et brev af 15. februar 2006 (J.nr. 2006-7010-0042) har Justitsministeriet anmodet om en udtalelse om betænkning nr. 1471/2006 om digital tinglysning.

Efter at have forelagt sagen for de afdelinger, der bl.a. behandler sager om tinglysning, skal jeg meddele, at landsretten ikke har bemærkninger til betænkningen.

Med venlig hilsen

Bjarne Christensen

Justitsministeriet, Lovafdelingen 2006 Nr. 7010-0042

Københavns Byret

AKT.NR. 37



Jmt. Mdt.

16 MRS. 2006

Justitsministeriet
Lovafdelingen
Slotsholmsgade 10
1216 København K

Præsidenten
Domhuset, Nytorv
1450 København K.
Tlf. 33 44 80 00
Fax 33 44 84 88
CVR 21 65 95 09

EIH14646/Sagsbeh. EIH
J.nr. 09.2006-14.2
Deres j nr.

15. marts 2006

Ved skrivelse af 15. februar 2006 har Justitsministeriet anmodet om en udtalelse vedrørende betænkning nr. 1471/2006 om digital tinglysning.

Jeg skal i den anledning oplyse, at Københavns Byret ikke har nogen bemærkninger til den ovennævnte betænkning.

Der henvises til J.nr. 2006-7010-0042.

Med venlig hilsen

Søren Axelsen

Stig Nørskov-Jensen
kst./retsassessor

Justitsministeriet, Lovafdelingen 20 06 Nr. 7010 - 0042

Retten i Roskilde

AKT.NR. 17

Jmt. modt.

14 MRS. 2006



Lto

Justitsministeriet
Lovafdelingen
Slotsholmsgade 10
1216 København K

Præsidenten
Helligkorsvej 7
4000 Roskilde
Tlf. 46 36 50 00
Fax 46 15 42 12
Åbent kl. 9.00 - 15.
CVR-nr. 21-65-95-09

LHL.12791/Sagsbeh. LHL.
J.nr. 09.2006-10.2
Deres j.nr. 2006-7010-0042

13. marts 2006

Ved e-mail af 15. februar 2006 (j.nr. 2006-7010-0042) har ministeriet anmodet om en udtalelse om betænkning nr. 1471/2006 om digital tinglysning.

I den anledning skal jeg på egne vegne og på vegne præsidenterne for retterne i Århus, Aalborg og Odense oplyse, at vi ikke har bemærkninger til betænkningen.

Med venlig hilsen

Niels Waage

Jmt. Mdt.
16 MRS. 2006

Retten i Korsør
Kriminalretten
Kirkepladsen 14,
4220 Korsør
Tlf. 58 36 09 99
Fax 58 36 09 98

Justitsministeriet
Lovafdelingen
Slotsholmsgade 10
1216 København K.

15. marts 2006

J.nr. 20/2006

Deres j nr. 2006-7010-0042

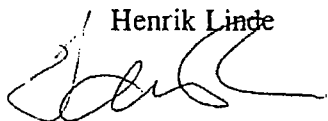
I et brev af 27. februar 2006 har Justitsministeriet anmodet Den Danske Dommerforening om en udtalelse om betænkning nr. 1471/2006 om digital tinglysning.

Sagen har været behandlet i foreningens fagudvalg vedrørende tinglysning, der har udarbejdet vedlagte notits.

Sagen har endvidere været drøftet på et bestyrelsesmøde, hvilket ikke har givet anledning til yderligere bemærkninger.

Med venlig hilsen

Henrik Linde



Det fremgår af § 9, stk. 3, at "der ikke kan tinglyses flere rettighedstyper ved samme dokument." Ved bemærkningerne på side 276 er anført - 2. sidste afsnit - at " det således ikke umiddelbart vil være teknisk muligt for det digitale tinglysningssystem at adskille flere rettigheder, der anmeldes i et dokument, med henblik på at foretage en prøvelse af hver rettighed for sig." Det er uklart, om der ved samme dokument kan tinglyses flere rettigheder af samme rettighedstype, f.eks. en lejekontrakt, hvori der tillige er en forkøbsret for lejeren. Hvis ikke dette kan lade sig gøre, må bestemmelsen i stk. 3 ændres til f.eks. "der kan ikke tinglyses flere forskellige rettigheder ved samme dokument". Der henvises endvidere til side 276, sidste afsnit og side 277, øverst, idet der i tilfælde af, at der ikke kan tinglyses flere rettigheder af samme type ved samme dokument, vil medføre en yderligere afgift på 1.400 kr.

Vedrørende side 283, 3. sidste afsnit, hvoraf fremgår bemyndigelsen til justitsministeren i medfør af § 13, stk. 2. Det fremgår af bemærkningerne, at der med tiden vil kunne blive tale om, at ordningen også kommer til at omfatte eksempelvis tinglysning af auktionsskøder og skifteretsattester. Opmærksomheden henledes på, at det har alvorlige afgiftsmæssige konsekvenser at tinglyse auktionsskødet, hvis auktionsskøber skal videresælge ejendommen, idet der i disse tilfælde vil skulle ske afgiftsberigtigelse med to gange fuld afgift efter tinglysningsafgiftslovens § 4. Hvis auktionsskøber derimod vælger ikke at anmode om auktionsskøde før videresalget, og fogeden på denne baggrund kan udstede skødet direkte til 3. mand, er afgiften kun en gang afgift efter § 4. Der er også afgiftsmæssige konsekvenser for tinglysning af skifteretsattester for de privatskiftende arvinger, såfremt disse vælger kort efter at sælge ejendommen til en 3. mand. Hvis skifteretsattesten tinglyses for de privatskiftende arvinger, skal der betales fuld afgift efter tinglysningsafgiftslovens § 4. Såfremt de privatskiftende arvinger først lader skifteretsattesten tinglyse i forbindelse med videresalg til 3. mand, er skifteretsattesten afgiftsfri.

Side 289, 3. afsnit. Det anføres i 3. linie "og ved visse tilfælde også inden for rammen." Det er vel hovedreglen, at der meddeles underpant inden for rammen. Der kan være tale om en trykfejl - jeg forstår det i al fald ikke.

Ad § 19, stk. 2 og bemærkningerne på side 295.

Det bør overvejes, om der også er krav om geografisk placering af et kolonihavehus på lejet grund. Det kunne overvejes, om det ikke generelt kunne erstattes af en "oversigt fra haveforeningen eller den offentlige myndighed - typisk kommunen, der har udlejet de små grunde til opførelse af havehuse. Der er store udgifter ved indhentelse af erklæringer fra landinspektør, og der er normalt tale om huse af en ret begrænset værdi. Der kunne eventuelt anføres "havelod nr 27". Grundene vil være så små,

så det ikke vil være muligt at placere flere bygninger på samme lejede havelod. Det fremgår af bemærkningerne på side 296, 2. afsnit, at det forventes, at der stilles krav om landinspektørerklæring i de fleste sager om tinglysning af rettigheder over bygninger på lejet grund.

Ad § 23, stk. 3.

Kompetencen til attestation af uskadelighedsattester henlægges efter forslaget til matrikelmyndighederne. Dette er jeg enig i, men jeg er ikke enig i, at kravet om ubetydelig størrelse er udgået. Kravet er efter forslaget "ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi." Man kan forestille sig, at der hvert år eller måske oftere fragår ejendommen et areal, og at dette areal isoleret set kun betyder en "ubetydelig formindskelse af ejendomsværdi." For panthaverne er det imidlertid afgørende, at deres sikkerhed bevares. Det er panthaverne, der har taget stilling til, inden for hvilken sikkerhedsværdi, panthaverne har villet yde lånet. Det fremgår af bemærkninger på side 298, at forslaget indebærer "visse justeringer". Efter min opfattelse kan det medføre endog meget alvorlige konsekvenser for panthaverne. Bemærkningerne fortsætter side 299, 300 og 301. Det fremgår af side 300, at værdien for arealet fastsættes ud fra købers og sælgers vurdering af arealets værdi. Når en tvangsauktion truer, er sælger indforstået med at afstå arealet til en langt mindre pris end markedsprisen, og det er derfor ikke tilstrækkeligt, at der lægges vægt på den aftalte købesum. Måske skal rådet være, at der ved afgivelse af uskadelighedsattest tages hensyn til ejendommens belåningsforhold, således at det er sikkert, at der er friværdi i ejendommen på tidspunktet for arealoverførslen.

Generelt mangler der vistnok stillingtagen til personer, der underskriver med ført pen i henhold til Danske Lov.

Dommerfuldmægtigforeningen

Justitsministeriet
Lovafdelingen
Slotsholmsgade 10
1216 København K

Bestyrelsesmedlem
Henrik Gjørup
c/o Fogedretten i Århus
Kannikegade 16
8000 Århus C
tlf. 86 12 59 11 – 7019
e-mail heq@aarhus.byret.dk

Århus, den 16. marts 2006

J.nr. 12/06

J.nr. 2006-7010-0042 - høring

Ved brev af 15. februar 2006 har ministeriet anmodet Dommerfuldmægtigforeningen om en udtalelse om betænkning nr. 1471/2006 om digital tinglysning.

Dommerfuldmægtigforeningen støtter i høj grad forslaget om centralisering og digitalisering af tinglysningen og kan tilslutte sig udvalgets overvejelser og flertallets forslag til lovændringer. Dommerfuldmægtigforeningen har dog følgende bemærkninger vedrørende ressource- og personaleforhold:

Ved fastlæggelse af behovet for ansatte ved den kommende Tinglysningsret er der foretaget meget brede skøn over, hvilke dokumenttyper der kan ekspederes uden manuel behandling. Der er derfor en betydelig usikkerhed om, hvorvidt der afsættes tilstrækkeligt med ressourcer for Tinglysningsretten, og dette særligt i de første år, hvor automatiseringsgraden må forventes at være mindre, end når systemet er optimeret.

Herudover må der, indtil den digitale tinglysning kan iværksættes, forventes betydelige fastholdelsesproblemer i forhold til retternes nuværende tinglysningspersonale, da den væsentligste del af dette personale ikke kan forventes at ville søge til Tinglysningsretten. Det må derfor påregnes, at ansatte i tinglysningerne i den kommende periode vil søge andet arbejde. Den nuværende tinglysningsform kan ikke gennemføres med væsentligt mindre personale, og det er alene muligt at flytte et begrænset antal ansatte til tinglysningerne fra andre afdelinger. Dette problem vil blive forøget, hvis tinglysningsafdelingerne i perioden fra 2007 til reformens ikrafttræden ikke geografisk er placeret sammen med de nye sammenlagte retters øvrige afdelinger.

Med venlig hilsen

Henrik Gjørup

Justitsministeriet, Lovafdelingen 20 06 Nr. 7010 - 0042

Domstolsstyrelsen

AKT.NR. 35



Justitsministeriet
Formueretskontoret
Slotsholmsgade 10
1216 København K

Direktøren
St. Kongensgade 1-3, 4.
1264 København K.
Tlf. 70 10 33 22
Fax 70 10 44 55
post@domstolsstyrelsen.dk
CVR nr. 21-65-95-09

NIJ11349/Sagsbeh. NIJ
J.nr. 4101-2006-9.3

15. marts 2006

Høring over betænkning nr. 1471/2006 om digital tinglysning

Justitsministeriet har ved e-mail af 15. februar 2006 anmodet Domstolsstyrelsen om en udtalelse om Tinglysningsudvalgets betænkning nr. 1471/2006 om digital tinglysning.

Domstolsstyrelsen kan fuldt ud tilslutte sig Tinglysningsudvalgets betænkning og lovforslag.

Domstolsstyrelsen har dog følgende bemærkninger til betænkningen:

Merudgifter til meddelelse om tinglysning

I lovforslagets § 1, nr. 83 (tinglysningslovens § 49 b, stk. 5, sidste pkt., 2. led, og § 49 c, stk. 5), er det foreslået, at justitsministeren kan fastsætte regler om, at Tinglysningsretten i forbindelse med tinglysning i henhold til stk. 1 skal sende meddelelse til den, der ifølge tingbogen er berettiget til at disponere over den pågældende ejendom. Det er ikke nærmere beskrevet i bemærkningerne, om bemyndigelsesbestemmelsen forventes anvendt.

Domstolsstyrelsen skønner, at langt hovedparten (op mod 90%) af alle dokumenter, der anmeldes til tinglysning, fremover vil blive anmeldt via anmelder- eller fuldmagtsordningen.

Hvis der fastsættes regler om, at Tinglysningsretten skal sende meddelelse om, at der er foretaget tinglysning under anmelder- og fuldmagtsordningen, og denne meddelelse skal være skriftlig, således at den kan nå alle borgere uanset deres adgang til moderne teknologi, vil udgifterne til at sende én meddelelse udgøre 10-15 kr. (inkl. porto). I 2005 blev der anmeldt ca. 3,8 mio. dokumenter til tinglysning. Hvis antallet af dokumenter, der anmeldes til tinglysning, ikke ændres væsentligt i forbindelse med indførelsen af digital tinglysning, vil meddelelseskravet medføre merudgifter i omegnen af 35-50 mio. kr. pr. år.

Udsættelse af digitaliseringen

Domstolsstyrelsen har efter aftale med regeringen, i samarbejde med tinglysningsbrugere og med bistand fra et privat konsulentfirma i hen ved et år arbejdet på at forberede udviklingen af en ny it-løsning for tinglysningen.

Justitsministeriet, Lovafdelingen 2006 Nr. 7010 - 0042

Styrelsen har i forbindelse med disse forberedelser blandt andet sendt et udkast til kravspecifikation for den ny it-løsning for tinglysningen i høring i januar 2006 hos tinglysningens brugere. Styrelsen arbejder for tiden på at tilpasse kravspecifikationen i lyset af de modtagne bemærkninger.

Opgaven med at udvikle og drive et nyt tinglysningssystem har et sådant omfang, at opgaven skal sendes i udbud efter reglerne i EU's udbudsdirektiv. Udbudet af opgaven kan først gennemføres, når lovforslaget til sommer ventes vedtaget af Folketinget. Udbudsreglerne indebærer, at styrelsen tidligst forventer at kunne indgå kontrakt med leverandøren af den digitale løsning i slutningen af 2006, hvorefter der kun vil være en kort periode til udvikling, test og uddannelse i det nye system, hvis systemet skal tages i brug den 1. januar 2008.

Domstolsstyrelsens rådgiver, Devoteam Fischer & Lorenz, vurderer at tidsplanen er meget stram og uden plads til forsinkelser. Hvis der i forbindelse med Folketingets behandling af lovforslaget sker større ændringer i lovforslaget, eller hvis der opstår forsinkelser i udviklingen af den digitale tinglysning, kan det vise sig nødvendigt at udskyde tidspunktet for idriftsættelsen.

På denne baggrund og efter ønske fra Finansrådet og Realkreditrådet anbefaler Devoteam, at den digitale tinglysning tidligst idriftsættes efter påsken 2008, dvs den 26. marts 2008, hvilket giver mulighed for at klargøre den digitale tinglysning i løbet af påsken 2008.

Domstolsstyrelsen og Devoteam vurderer dog i øvrigt ikke, at der på nuværende tidspunkt er grund til at antage, at den digitale tinglysning vil blive forsinket yderligere.

I den økonomiske ramme for domstolsreformen, herunder tinglysningsreformen, er det forudsat, at det nye digitale tinglysningssystem kan ibrugtages den 1. januar 2008, således at det inden for kort tid herefter er muligt at indhøste de forudsatte rationaliseringsgevinster.

Den forsinkede idriftsættelse af det nye tinglysningssystem vil medføre betydelige merudgifter til fortsat drift af den nuværende tinglysningsordning, idet den beregnede årlige effektivisering på ca. 86 mio. kr., svarende til ca. 22 mio. kr. ved et kvartals forsinkelse, først kan indhøstes på et senere tidspunkt.

Opslagsafgiften på tingbogsoplysninger

Domstolsstyrelsen kan fuldt ud tilslutte sig det i betænkningen på side 234 anførte om, at det skal sikres, at der ikke skabes barrierer for udbredelsen af digital tinglysning på grund af reglerne i retsafgiftsloven om opslagsafgift.

Det er således styrelsens opfattelse, at det kun i mindre omfang vil være muligt at indhøste de forventede rationaliseringsgevinster hos brugerne, hvis reglerne i retsafgiftsloven ikke tilpasses det nye tinglysningssystem. Ratio-

naliseringsgevinsterne er af Deloitte skønnet til at udgøre i størrelsesordenen 200-300 mio. kr. pr. år, jf. side 96 i Tinglysningsudvalgets delbetænkning nr. 1461/2005 om varetagelse af tinglysningsopgaven.

De nuværende regler vil endvidere kunne udløse en øget afgiftsbyrde for borgerne, da det er hensigten, at det nye tinglysningsystem automatisk foretager opslag i tingbogen med henblik på at indsætte oplysninger om allerede tinglyste rettigheder, når en bruger ønsker at anmelde et nyt dokument til tinglysning. Brugeren vil derved komme til at betale opslagsafgift i en situation, som ikke ville udløse opslagsafgift i den nuværende forretningsgang. Dette vil kunne opleves som et negativt incitament og som en "automatiseret" udbredelse af afgiftens anvendelsesområde.

Øget udbredelse af digital signatur

Domstolsstyrelsen kan som nævnt fuldt ud tilslutte sig intentionerne bag digitaliseringen af tinglysningen og lovforslaget i betænkningen, herunder at det er hensigten, at den digitale tinglysning af rettigheder over fast ejendom - i hvert fald som udgangspunkt - skal foregå på grundlag af ejerens digitale signatur.

Styrelsen er endvidere enig i, at det på grund af den digitale signaturs begrænsede udbredelse i en kortere overgangsperiode kan være nødvendigt at tilbyde borgerne mulighed for at få tinglyst rettigheder over fast ejendom via en fuldmagts- eller anmelderordning.

Af hensyn til tingbogens troværdighed bør det dog helt generelt være en undtagelse fra hovedreglen, at tinglysning af rettigheder over fast ejendom ikke sker ved brug af disponentens egen signatur.

For at sikre den fornødne udbredelse af digital signatur er det styrelsens opfattelse, at der bør overvejes i fuldmagts- og anmelderordningen at indbygge et krav om, at borgere, der anvender fuldmagts- eller anmelderordningen, forpligtes eller opfordres til efterfølgende at oprette en digital signatur. Ordningen kunne eventuelt udformes således, at de rådgivere, som tilbyder kunderne at anvende fuldmagts- eller anmelderordningen, forpligtes til give kunden hjælp til at oprette en digital signatur. Derved vil behovet for fuldmagts- og anmelderordningerne på kort sigt kunne begrænses betydeligt.

Med venlig hilsen

Adam Wolf

AKT.NR. 18

ADVOKAT  LHO
SAMFUNDET

Advokatrådet

Jmt. Mdt.

Justitsministeriet
Slotsholmsgade 10
1216 København K

14. marts 2006

KRONPRINSESSEGADE 28
1306 KØBENHAVN K
TLF 33 96 97 98
FAX 33 36 97 50

DATO: 13-03-2006

J NR.: --06-0484

REF: -spi

Høring over betænkning nr. 1471/2006 om digital tinglysning

Justitsministeriet har ved e-mail af 15. februar 2006 anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte betænkning.

Advokatrådet kan generelt tilslutte sig anbefalingerne i betænkningen.

Advokatrådet skal særligt bemærke, at rådet fuldt ud kan tilslutte sig den særudtalelse, som er afgivet af rådets repræsentant i Justitsministeriets Tinglysningsudvalget, advokat Henrik Høpner, og som er optrykt som et bilag til betænkningen.

Advokatrådet finder således, at den (eventuelt kun i en overgangsperiode) nødvendige alternative indgang til den ønskede hovedregel, om at digital tinglysning skal foregå ved brug af den berettigedes egen digitale signatur, bør bestå i den såkaldte fuldmagtsordning (betænkningen, pkt. 6.5.2.2), idet der ved denne ordning varetages en række for Advokatrådet afgørende hensyn til den fremtidige udvikling på tinglysningsområdet, herunder hensynet til tingbogens troværdighed og hensynet til at skabe væsentlige teknologiske fremskridt på området.

For ikke at forvride konkurrencen mellem markedets aktører kan Advokatrådet ikke tilslutte sig den under betænkningens pkt. 6.5.2.3.1 nævnte begrænsede anmelderordning, idet denne ordning primært må påregnes at være af interesse for den finansielle sektor, som her får mulighed for at opdyrke et nyt forretningsområde, hvilket kan være til hinder for, at en digital tinglysningsordning baseret på den berettigedes egen digitale signatur vinder udbredelse.

Med venlig hilsen

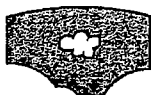

Henrik Rothe

E-mail: samfund@advocom.dk

Homepage: www.advokatsamfundet.dk

Justitsministeriet, Lovafdelingen 2006 Nr.

7010 - 0042



D A F

Følgeliste

AKT.NR.

*→ LHO
6 → KJO*

Justitsministeriet
Att.: Formueretskontoret
Slotsholmsgade 10
1216 København K

Jmt. Mdt.
22 FEB. 2006

20. februar 2006
J.nr. 56524
pl/ -

Vedr. Betænkning nr. 1471/2006 om digital tinglysning

Vi har modtaget Deres henvendelse af 15. februar 2006, Deres ref. 2006-7010-0042.

Foreningen har ingen bemærkninger til betænkning nr. 1471/2006 om digital tinglysning.

Foreningen ønsker dog at deltage i Følgegruppen, da mange af vore medlemmer anmelder ejendomsforbehold til Bilbogen.

Med venlig hilsen
Danmarks Automobilforhandler Forening

Pernille Mahler Larsen

Pernille Mahler Larsen
Juridisk Afdeling

Justitsministeriet, Lovafdelingen 2006 Nr. 7010 - 0042

AKT.NR.**Kenneth Joensen**

Fra: Henrik S. Øe
Sendt: 15. marts 2006 17:16
Til: Kenneth Joensen; Lennart Houmann; Klaus Skyt Hansen
Emne: VS: H.23-86-Høringssvar - digital tinglysning

Fra: Michael Andersen [mailto:MA@DE.DK]
Sendt: 15. marts 2006 16:37
Til: Henrik S. Øe
Cc: Eva Voigt; Henrik Dahl Sørensen
Emne: H.23-86-Høringssvar - digital tinglysning

Justitsministeriet
Tinglysningsudvalget
Slotsholmsgade 10
1216 København K.

Att.: Henrik Øe
4578

ma@de.dk

København, den
15. marts 2006
J.nr. H.23-86
MA/ev
Dir.tlf. 3264

e-mail:

Ved skrivelse af 15. februar 2006 har Justitsministeriet anmodet om Dansk Ejendomsmæglerforenings bemærkninger til Betænkning nr. 1471/2006 om digital tinglysning.

Dansk Ejendomsmæglerforening skal indledningsvis takke for, at foreningen har været inviteret til at deltage i Tinglysningsudvalgets arbejde.

Foreningen er generelt positiv overfor forslaget om indførelse af digital tinglysning, hvorved tinglysningen i alt overvejende grad erstattes af digitale dokumenter og digital kommunikation med Tinglysningsretten. Foreningen finder, at forslaget på mange væsentlige områder vil medføre en stærkt tiltrængt modernisering og effektivisering af tinglysningen til gavn for samfundet generelt, og skal – som også tilkendegivet under udvalgsarbejdet – anbefale, at ordningen indføres.

Udover disse mere generelle bemærkninger har foreningen en række konkrete bemærkninger og anbefalinger til betænkningen og lovforslaget:

Etablering af en rent digital løsning for tinglysning af skøder

Tinglysningsudvalget har ikke ønsket at lade skøder være omfattet af anmelderordningen af hensyn til sikringen af tingbogens troværdighed, og har ikke anbefalet, at der skabes mulighed for en anden rent digitaliseret tinglysningsmulighed for skøder i de situationer, hvor en disponent ikke er i besiddelse af - eller kan/ønsker at anvende - egen digital signatur. Udvalgsflertallet henviser til brug af fuldmagtsordningen i disse situationer.

Foreningen er enig i, at der er visse betænkeligheder ved at lade skøder være omfattet af

Justitsministeriet, Lovafdelingen 2006 Nr. 7010 - 0042

15-03-2006

en anmelderordning i den form, der foreslås for pantebreve, men finder principielt ikke, at et i øvrigt digitalt tinglysningssystem delvist bør baseres på papirgange i det omfang dette ikke er fornødent, ligesom brug af en papirbaseret fuldmagt skaber en række praktiske problemer i forhold til en rent digital løsning, såsom øget fejlmuligheder, forsinkelse, øgede udgifter, og en mere besværlig tinglysningsprocedure.

Foreningen skal derfor anbefale, at der sideløbende med, at der indhentes erfaringer med digital tinglysning, bliver foretaget en nærmere vurdering af, om der kan etableres en ren digital procedure, hvorefter et skøde kan anmeldes til tinglysning af autoriserede anmeldere ved brug af disse digitale signaturer og uden indsendelse af en papirfuldmagt fra disponenten. Foreningen indgår gerne i et sådant arbejde.

Forsikring for autoriserede anmeldere

Foreningen skal påpege, at det – som på andre områder – af hensyn til konkurrencen er afgørende, at tinglysningen er underkastet lige konkurrence, og der bør derfor stilles ens krav til alle professionelle aktører, der autoriseres som anmeldere. Foreningen kan således ikke anbefale flertallets forslag, hvorefter pengeinstitutter og realkreditinstitutter – i modsætning til andre aktører - kan autoriseres som anmeldere uden sikkerhedsstillelse, men skal anbefale, at alle autoriserede anmeldere skal være omfattet af en ansvarsforsikring.

Foreningen skal i denne forbindelse påpege, at det er afgørende, at alle aktører – også ejendomsmæglere og advokater – har reel mulighed for at tegne en sådan forsikring. Kravene til forsikringsdækning bør således fastsættes sådan, at disse erhvervsgrupper kan tegne en forsikring på sædvanlige vilkår og til en præmie, der står i forhold til de forretningsmæssige muligheder i anmelderordningen. Foreningen skal særligt påpege, at det i det nuværende forsikringsmarked ikke er muligt for ejendomsmæglere (og næppe heller for advokater) at tegne en forsikring med en afløbsdækning på mere end 10 år. Foreningen skal endvidere gøre opmærksom på, at kravet om, at en autoriseret anmelder er underlagt et objektive ansvar, og det deraf afledte krav om forsikringsdækning for det objektive ansvar bevirker, at præmien for forsikringen vil være højere end ellers.

Følgegruppe for digital tinglysning

Foreningen skal endvidere påpege, at det er afgørende vigtigt for et effektivt digitalt tinglysningssystem, at de professionelle brugere også efter indførslen af dette inddrages løbende i arbejdet med udviklingen af systemet. Foreningen kan derfor støtte Tinglysningsudvalgets anbefaling om, at der nedsættes en Følgegruppe for digital tinglysning. I betænkningen anføres det, at følgegruppen kan nedsættes administrativt, men foreningen skal anbefale, at der skabes en egentlig lovhjemmel for følgegruppen, således at det bedst muligt kan sikres, at de professionelle aktører også på længere sigt inddrages i udviklingen af området.

Retsafgifter

Indførsel af digital tinglysning forventes at medføre væsentlige besparelser hos det offentlige. Foreningen skal fremsætte ønske om, at disse besparelser afspejles direkte ved en markant reduktion af udgifterne til tinglysning. I denne forbindelse skal foreningen advare mod, at der etableres en prisstruktur, der modvirker de effektiviseringsfordele, der potentielt kan opnås gennem den digitale tinglysning herunder, at en prisstruktur modvirker en hensigtsmæssig brug af opslag i tingbogen og prøvetinglysning.

Prisstrukturen bør f.eks. give mulighed for at modregne opslagsafgift i tinglysningsafgiften i de tilfælde, hvor et opslag inden for en nærmere tidsfrist følges op af en egentlig tinglysningsekspedition.

Information til de professionelle brugere

Endeligt skal foreningen fremføre, at der er et ønske fra branchen om, at det offentlige afsætter ressourcer til, at der i god tid inden lovens ikrafttrædelsestidspunkt afholdes brugermøder eller lign. for professionelle brugere, hvor de nye procedurer kan blive gennemgået og evt. tvivlsspørgsmål afklaret.

Med venlig hilsen

Henrik Dahl Sørensen
Direktør

/

Michael Andersen
Chefjurist, advokat

AKT.NR. 33

DANSK HANDEL & SERVICE



Jmt. Mdt.
- 7 MRS. 2006

Tinglysningsudvalget
Justitsministeriet
Civil- og Politiafdelingen, Formueretskontoret
Slotsholmsgade 10
1216 København K

6. marts 2006
HSL/COH
61712-0013
hsl@dhs.dk

KSO

kopi LH

Udtalelse til Justitsministeriet vedrørende digital tinglysning

Dansk Handel & Service er af Justitsministeriet blevet anmodet om den udtalelse vedrørende Delbetænkning afgivet af Justitsministeriets Tinglysningsudvalg om digital tinglysning.

Bemærkninger

Det er positivt, at Justitsministeriet har iværksat et arbejde med at fremme digital forvaltning for på den måde at skabe administrative lettelse for borgere og virksomheder. Tinglysningsudvalgets arbejde er et godt grundlag for at overgå fra det traditionelle papirsystem til en papirløs tinglysning. Digitalisering skaber mere effektive og hurtigere sagsgange til gavn for alle parter.

Det er vigtigt, at der sideløbende sker en omfattende formidling overfor slutbrugerne, der skal sikre udbredelsen af brugen af digital signatur for dermed at skabe den letteste form for digital tinglysning.

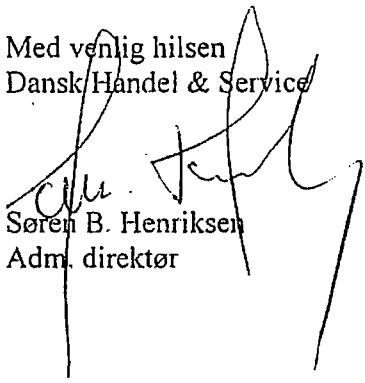
I dag kan løsningen med den digitale signatur ikke stå alene og alternative midlertidige løsninger må stilles til rådighed for forbrugeren. Etableringen af de alternative løsninger skal ske således at systemet skaber gennemsigtig, fair og fri konkurrence med lige vilkår for udbydere i markedet, hvilket vil være en fordel for forbrugeren. Den alternative ikke-digitale nødløsning skal derfor være underlagt kravet om, at der ikke opstår skævvridninger på markedet, som følge af anvendelse af denne løsning.

Udover fuldmagtsordningen er den foreslåede anmelderordning et udtryk for en sådan nødløsning. Problemet med den foreslåede anmelderordning er, at visse brancher favoriseres frem for andre. Hvis anmelderordningen skal anvendes, må den som krav være en fair anmelderordning, hvor alle brancher underlægges de samme vilkår. Det kræves bl.a., at forsikringsbetingelserne ændres, således at der er ens betingelser på tværs af brancherne. Endvidere skal man stille efter en udvidet model, således at det ikke blot er pantebreve, som er indeholdt i ordningen.

Det er af afgørende betydning for funktionaliteten, anvendelsesgraden og tilliden, at den digitale tinglysning har en dækkende it-sikkerhed. Desuden skal den tekniske løsning være

funderet i åbne it-standarder for at sikre kommunikation mellem systemer i dag og sikkerhed for, at fremtidige brugere kan udvikle systemet.

Med venlig hilsen
Dansk Handel & Service

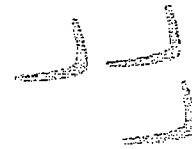


Søren B. Henriksen
Adm. direktør



DATATILSYNET

AKT.NR. 30



Justitsministeriet (22-50-79-15)
Slotsholmsgade 10
1216 København K

Sendt til: jm@jm.dk

15. marts 2006

Vedrørende høring over Tinglysningsudvalgets betænkning nr. 1471/2006 om digital tinglysning

Datatilsynet
Borgergade 28, 5.
1300 København K

Ved e-post af 15. februar 2006 med bilag har Justitsministeriet anmodet Datatilsynet om bemærkninger til Tinglysningsudvalgets betænkning nr. 1471/2006 om digital tinglysning.

CVR-nr. 11-88-37-29

Telefon 3319 3200
Fax 3319 3218

I den anledning skal Datatilsynet bemærke, at det efter persondatalovens § 67 er Domstolsstyrelsen henholdsvis vedkommende ret, der fører tilsyn med behandlingen af personoplysninger, der foretages for domstolene.

E-post
dt@datatilsynet.dk
www.datatilsynet.dk

Det ligger således uden for Datatilsynets kompetenceområde at tage stilling til spørgsmål vedrørende domstolenes behandling af personoplysninger. Datatilsynets udtalelse er derfor begrænset til generelle databeskyttelsesretlige bemærkninger.

J.nr. 2006-19-0066
Sagsbehandler
Jakob Gøtze
Pedersen
Direkte 3319 3227

1. I betænkningens afsnit 6.4.8.2. er det på side 132 nederst anført, at i relation til spørgsmålet om udstederens myndighed vil tingbogen i forbindelse med en tinglysningsekspedition blive elektronisk sammenkørt med personbogen og CPR-registeret med henblik på kontrol af, om udstederen er frataget den retlige handleevne eller er mindreårig.

Datatilsynet skal henlede opmærksomheden på den tilkendegivelse, som fremkom fra et flertal i Retsudvalget i forbindelse med ændring af lov om offentlige myndigheders registre¹ i 1991.

Det er her forudsat, at myndighederne i forbindelse med samkøring i kontroløjemed har et klart og utvetydigt retsgrundlag at arbejde på, og at myndighederne kun lader kontrolordningen tage sigte på fremtidige forhold, medmindre særlige forhold gør sig gældende. Flertallet lagde vægt på, at de borgere, som berøres af en kontrolordning, i almindelighed gøres opmærksom på myndighedernes adgang til at foretage samkøring i kontroløjemed, inden kontrollen iværksættes, og at samkøringen så vidt muligt kun finder sted, hvis de personer, der omfattes af kontrollen, har fået meddelelse om kontrolordningen, inden de afgiver oplysninger til myndigheden.

I Datatilsynets praksis i forhold til den offentlige forvaltning er en pligt til at give forudgående information til borgere, der berøres af en kontrolordning, endvidere begrundet i kravet i persondatalovens § 5, stk. 1, om god databehandlingskik.

Datatilsynet foreslår, at ovenstående overvejes taget i betragtning i forbindelse med den beskrevne kontrol ved domstolene.

2. Ved lov om ændring af lov om bygnings- og boligregistrering, retsafgiftsloven og tinglysningsloven², blev tinglysningslovens § 50 c ændret således, at tingbogens oplysninger kan videregives til enhver via den offentlige informationsserver (OIS).

Datatilsynet har noteret sig, at det fremgår af det lovforslag³, der lå til grund for ændringen, at OIS udelukkende vil gennemstille til tingbogen.

Datatilsynet er i den forbindelse af den opfattelse, at præsentationen af oplysninger fra tingbogen på OIS bør ske således, at det er klart for brugerne, at oplysningerne stammer fra en ekstern leverandør. Det bør således fremgå, hvem der er dataansvarlig for de oplysninger, der præsenteres. Dette svarer til den tilkendegivelse, som tilsynet tidligere har givet i forbindelse med Sundhedsportalen. Sagen er omtalt i tilsynets årsberetning for 2003 s. 151.

3. Datatilsynet har noteret sig, at Tinglysningsudvalget i betænkningen ikke foreslår indholdsmæssige ændringer af tinglysningslovens § 50 c, og udvalget foreslår en videreførelse af de anvendelsesbegrænsninger af tingbogsoplysninger som kendes fra den nuværende § 50 c.

Datatilsynet skal i den forbindelse henvise til sit høringssvar over forslag til lov om ændring af tinglysningsloven og retsafgiftsloven (Adgang til udtræk af masseoplysninger og samkøring af registre (2003/04 - L 139)). Tilsynets udtalelse blev afgivet efter behandling i Datarådet.

Datatilsynet fandt bl.a. anledning til at rejse spørgsmål om, hvilken kontrol domstolene skal føre med videregivelse fra tinglysningsregistrene, og tilsynet henstillede, at dette spørgsmål blev omtalt i lovforslaget.

Datatilsynet kan konstatere, at Justitsministeriet i sit høringssvar vedrørende det pågældende lovforslag⁴ anførte, at der i anledning af bl.a. Datatilsynets høringssvar var sket en præcisering i lovforslagets bemærkninger af, at den gældende kontrolordning vil blive opretholdt, og at denne ordning består i en efterfølgende kontrol som led i Datatilsynets tilsynsvirksomhed.

² Lov nr. 1429 af 21. december 2005 om ændring af lov om bygnings- og boligregistrering, retsafgiftsloven og tinglysningsloven

³ L33: Forslag til lov om ændring af lov om bygnings- og boligregistrering, retsafgiftsloven og tinglysningsloven

⁴ L. 139: Forslag til lov om ændring af tinglysningsloven og retsafgiftsloven. (Adgang til udtræk af masseoplysninger og samkøring af registre)

I de almindelige bemærkninger til lovforslaget (L 139) er i afsnit 3.2. bl.a. anført, at der ikke foreslås nogen egentlig forudgående prøvelse af, om en påtænkt behandling af oplysninger fra tinglysningsregistre vil være i overensstemmelse med lovgivningen. Baggrunden herfor er først og fremmest, at et udtræk af masseoplysninger kun kan omfatte oplysninger, der allerede i dag er offentligt tilgængelige, og at anvendelse af oplysningerne i strid med tinglysningslovens § 50 c, stk. 7, kan straffes med bøde, jf. § 50 e. Kontrollen med videregivelse af oplysninger fra tinglysningsregistre vil således skulle foretages efter persondatalovens almindelige bestemmelser om Datatilsynets tilsynsvirksomhed.

I den anledning skal Datatilsynet bemærke, at tilsynets opgaver efter persondataloven ikke omfatter tilsyn med domstolenes videregivelse.

Modtagernes indsamling af oplysninger fra tinglysningsregistre vil i en række tilfælde ikke være underlagt Datatilsynets tilsynsvirksomhed, idet persondataloven f.eks. ikke gælder for opslag, som en fysisk person foretager med henblik på udøvelse af aktiviteter af rent privat karakter, jf. lovens § 2, stk. 3, ligesom persondataloven indeholder undtagelser for medierne.

Herudover må Datatilsynet understrege, at tilsynet ikke har ressourcer til at føre særskilt tilsyn i de tilfælde, hvor modtagernes indsamling af oplysninger fra tinglysningsregistre falder inden for persondatalovens område.

4. Datatilsynet har tidligere i forbindelse med digital adgang til tingbogens oplysninger rejst spørgsmål vedrørende oplysninger om beskyttede navne og adresser.

I betænkningens afsnit 6.8.1. om forholdet til persondataloven er det på s. 218 anført, at lovforslaget forudsættes ikke at indebære, at de eksisterende indgange til at søge i tinglysningsregistre ændres, ligesom udkastet ikke indebærer, at der skal gives adgang til oplysninger, som der ikke er adgang til efter det eksisterende system. Det fremgår endvidere, at der ikke foreslås indholdsmæssige ændringer af tinglysningslovens § 50 c. Oplysninger i tinglysningsregistre om personnummer må således fortsat ikke videregives.

Datatilsynet skal henvise til sin udtalelse af 15. september 2005 til Justitsministeriet angående betænkning 1461/2005 om varetagelse af tinglysningsopgaven, navnlig afsnit 5.

Med venlig hilsen

Lena Andersen
kontorchef



Den danske Landinspektørforening (DdL)
The Danish Association of Chartered Surveyors
FAGLIGT UDVALG

Postboks 218
Lindevangs Allé 4
DK-2000 Frederiksberg
Copenhagen, Denmark

Telephone: (+45) 3886 1070
Telefax: (+45) 3886 0252
Web-site: www.ddl.org
E-mail: ddl@ddl.org
Giro no.: 701 17 25
SE no.: 15 26 89 13

Justitsministeriet
Lovafdelingen
Formueretskontoret
Slotsholmsgade 10
1216 København K
Att. Kenneth Joensen

14. marts 2006

e-mail: kjo@jm.dk

Vedr.: Høring vedr. betænkning nr. 147/2006 om digital tinglysning.
Ref. sagsnr.2006-7010-0042.

Ved brev af 15. februar 2006, sagsnr.2006-7010-0042, har Justitsministeriet fremsendt betænkning nr. 147/2006 om digital tinglysning i høring.

Den danske Landinspektørforening (DdL) v. Fagligt Udvalg takker for henvendelsen og kan samtidig oplyse, at foreningen har følgende supplerende bemærkninger til betænkningen – idet foreningen samtidig bemærker, at landinspektørfaglige interesser og synspunkter allerede har været fremført og er kommet til udtryk i betænkningen i kraft af foreningens repræsentant i Tinglysningsudvalget, landinspektør Henning Elmstrøm:

Generelt

Gennem de seneste år har såvel offentlige som private aktører inden for ejendomsdannelse og – udvikling arbejdet målrettet mod fuld digital forvaltning på området – sags- og dokumenthåndtering samt dataudveksling gennemføres elektronisk.

Det eksisterende tinglysningssystem har ved sine papirbaserede sagsgange og stort set fuldt analoge dokumenthåndtering og arkivering været utilstrækkeligt i så henseende, og tinglysningsmæssige transaktioner, ekspeditioner og dataudveksling har ikke kunnet indgå i nævnte elektroniske sagshåndtering.

Landinspektørforeningen imødeser positivt en digital tinglysningsordning, idet tinglysningsystemet som en central og væsentlig del af det samlede ejendomsdannelses- og registreringssystem, herved bidrager til at komplettere digital forvaltning på området.

Konkret

Efterfølgende bemærkninger retter sig primært mod de områder af tinglysningsloven, som specielt har foreningens opmærksomhed.

§ 10, stk. 6 – servituddokumenter

Forslaget om angivelse af eventuel tidsbegrænsning for servitutter og ikke mindst forslaget om geografisk stedfæstelse af servitutter vil medvirke til en forbedring af tinglysningsregisterets informationsværdi. I forbindelse med servitutfordeling ved matrikulær sagsudarbejdelse vil forslaget medvirke til, at der i højere grad kan sættes fokus på servitutters relevans end på stedfæstelse, hvilket på sigt vil medvirke til en større troværdighed af tinglysningsregisterets indhold.

Angivelse af herskende ejendomme vil ligeledes forøge tinglysningsregisterets informationsværdi. Ved matrikulære forandringer må der i lighed med fordeling af servitutter på tjenende ejendomme, ligeledes være behov for en stillingtagen til efterfølgende fordeling af servitutter på herskende ejendomme.

§ 19, stk. 2 – bygning på lejet grund

Registrering og identifikation af bygning på lejet grund i forbindelse med stiftelse af rettigheder i bygningen forekommer som en naturlig del af tinglysningsregisterets informationsdel og kommer på plads med det stillede forslag. I relation til de efterfølgende supplerende regler om stedfæstelse bemærkes, at matrikelkortet i lighed ved stedfæstelse af servitutter vil være et naturligt kortgrundlag, som bærer af disse geografiske informationer.

§ 22, stk. 1 – servitutfordeling

Forslaget om digital geografisk stedfæstelse af såvel nye som eksisterende servitutter er et fundamentalt og bærende element i digital håndtering af byrderubrikken, og imødeses som en stor udfordring for de parter, der vedligeholder informationsværdien i rubrikken. I de efterfølgende uddybende praktiske regler for stedfæstelse må fastlægges en praksis, der udnytter de tekniske muligheder fuldt ud, så arbejdet forenkles og fremmes mest muligt. Der vil givetvis opstå en række praktiske problemstillinger, som må løses i et tæt samarbejde mellem landinspektørerne og tinglysningsretten

§ 23, stk. 3 – uskadighedsattest

Den danske Landinspektørforening har medio 2005 fremsendt et forslag til Justitsministeriet om fastlæggelse og forenkling af anvendelsen af uskadighedsattest i forbindelse med panthaveropgør ved matrikulære forandringer. Substansen i foreningens forslag er, at den landinspektør, der gennemfører den matrikulære forandring, tager ansvaret for afgivelse af uskadighedsattest, i det omfang indgrebet kan gennemføres på dette grundlag efter nærmere fastlagte rammer og regelsæt. I betænkningen foreslås, at vurderingen af, om betingelserne for afgivelse af uskadighedsattest er til stede, overføres til Kort & Matrikelstyrelsen på grundlag af en erklæring fra en landinspektør

med beskikkelse. En sådan praksis indebærer i lighed med foreningens forslag, at vurderingen af et matrikulært indgrebs betydning på en ejendom beror på et konkret kendskab til ejendommen og andre betydende lokale forhold. Med henblik på at skabe en smidig administrativ proces, må der efterfølgende fastlægges supplerende regler og rammer for afgivelse af uskadelighedsattest – og gerne en praksis der baserer sig på elektroniske formularer/indberetninger.

§§ 49b-49c – fuldmagter og anmelderordning


Der skal ikke lægges skjul på, at landinspektørforeningen gerne ser en anmelderordning udvidet til også at omfatte stiftelse af servitutrettigheder, grundet de særlige omstændigheder, at en sådan ordning vil være en videreførelse af den nugældende praksis, hvor landinspektøren indestår for, at underskriveren af en servitut er berettiget hertil. Såfremt en fuldmagtsordning fastholdes i forbindelse med stiftelse af servitutrettigheder, vil det, med henblik på at opnå en håndterbar administrativ praksis, være bydende nødvendigt, at en fuldmagt kan indbygges i servituddokumentet – servituddokumenter omfatter i almindelighed mange parter (ved ledningsservitutter kan der være tale om hundrede parter, der skal underskrive og tiltræde servituddokumentet)

Øvrigt – ejerlejlighedsanmeldelse

Den digitale udvikling af tinglysningssystemet nødvendiggør en efterfølgende supplerende udredning og fastlæggelse af praksis for notering af ejerlejlighedsanmeldelser – herunder blandt andet krav til digitale kortbilag, geografisk stedfæstelse m.v.. Sidstnævnte rejser efter landinspektørforeningens synspunkt en mere principiel diskussion af registrering af fast ejendom – praksis og administrativ ressource. 3D-matrikler omfattende traditionelle matrikulære enheder samt ejendomsinddeling af etagebygninger er under udvikling i andre nationer, blandt andet med det formål at samle al registrering og forandring af fast ejendom i samme regi.

Det er Landinspektørforeningens opfattelse, at der ved betænkning nr. 1471/2005 er skabt et godt grundlag for en digital og troværdig tinglysningssystem. Foreningen stiller sig gerne til rådighed for en drøftelse og uddybning af de fremsatte bemærkninger samt i forbindelse med udarbejdelse af efterfølgende supplerende regelsæt og udvikling og udfærdigelse tilhørende it-løsninger m.m..

Med venlig hilsen



Torben Juulsager
Fmd. Fagligt Udvalg/DdL.

sign.

Søren Ladegaard Andersen
Praktiserende Landinspektørers Forening

Jmt. Mdt.

16 MRS. 2006

Justitsministeriet
Lovafdelingen
Slotholmsgade 10
1216 København K

Den 10. marts 2006

Delbetænkning nr. 1471/2006 om digital tinglysning.

Foreningerne har modtaget ovennævnte betænkning til høring.

Indledningsvis kan oplyses, at vi ser frem til en modernisering af tinglysningssystemet. Selvom tinglysningen – med de nødvendige ressourcer – fungerer godt i dag, vil vi også gerne have moderne arbejdsredskaber, som den foreslåede digitalisering lægger op til.

Foreningerne tager alvorligt forbehold overfor Deloitte's Consultings konklusioner om den forventede besparelse, idet tallene er baseret på en enkelt rets opgørelse og synes at være for usikker. Der står i betænkningen intet om, efter hvilken metode omregningen er sket, så vi stiller et stort spørgsmålstegn ved, om en fremtidig central digitaliseret tinglysning kan drives forsvarligt med 90 årsværk, også selvom man skulle opnå den af Deloitte's Consultings forventede automatiseringsgrad.

For at sikre, at også personer, der ikke har adgang (for eksempel udlændinge, almennyttige boligforeninger, idrætsforeninger, menighedsråd m.v. uden CVR eller CPR-nummer) til eller forudsætninger for anvendelse af moderne teknologi, får mulighed for digital tinglysning, har tinglysningsudvalget foreslået at visse personer fortsat kan anmelde rettigheder på grundlag af papirdokumenter. Dette er der ikke taget højde for i Deloitte's årsværksberegning.

Der er endvidere heller ikke taget højde for manuel behandling af følgende:

- digitale dokumenter med vedhæftede filer
- dokumenter med forkøbsret og pantsætningsforbud
- dokumenter hvor køber og sælger er samme person (selvkontrahering)
- Tinglysningsrettens videresendelse til Skat, når der er uoverensstemmelse mellem den betalte afgift og den aktuelle afgift
- kære af dokumenter

Derudover er der ikke taget højde for det ekstra arbejde, der pålægges landets fogedretter, ved at alle udlæg i fast ejendom skal tinglyses af fogedretten, jf. forslag til § 13.

Under punkt 6.5.2.2. er nævnt, at den foreslåede fuldmagtsordning vil kræve yderligere 5 årsværk. Advokater og ejendomsmæglere har ikke mulighed for at gøre brug af anmelderordningen, og de vil derfor gøre brug af fuldmagtsordningen i meget stort omfang. Derfor sætter vi spørgsmålstegn ved, om yderligere 5 årsværk er nok til at få ordningen til at fungere.

Der er ikke i betænkningen taget højde for årsværk til administration af anmelderordningen, jf. punkt 6.5.2.3.1.

Under punkt 6.6.1.2.2. foreslås, at ejerpantebreve og pantebreve indenfor en frist af 5 år skal kunne konverteres fra papirbaseret til digitale pantebreve. Dette arbejde skal udføres manuelt af Tinglysningens personale og vil derfor også kræve ekstra ressourcer.

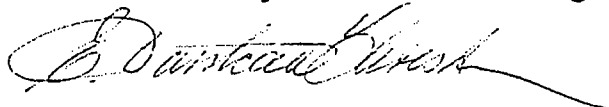
I § 50 c, stk. 2, foreslås, at oplysningerne i edb-registrene vil være tilgængelige ved personlig henvendelse til Tinglysningens retten eller til en byret. Dette kræver, at der skal være et antal medarbejdere ansat i byretterne med kendskab til tinglysning, således at de har mulighed for at vejlede borgerne. Endvidere skal der også afsættes ressourcer i Tinglysningens retten til denne opgave samt til telefoniske henvendelser.

Den foreslåede elektroniske database, jf. punkt 6.3.4.2. hvor akterne foreslås indscannet, bør være opbygget med søgemuligheder på det enkelte dokument. Hvis denne søgemulighed ikke er til stede, så alle tinglyste rettigheder nemt og hurtigt kan findes, vil det kræve yderligere årsværk.

Det er helt afgørende for driften af tinglysningen, at der afsættes de nødvendige midler til personalet – både indtil digitalisering og i den nødvendige overgangsperiode, samt når digitaliseringen for alvor træder i kraft. Uden det nødvendige personale er det ikke muligt at drive tinglysningen forsvarligt, og det er ikke muligt at opnå den forventede tinglysning i "realtime".

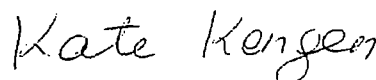
Med venlig hilsen

Domstolenes Tjenestemandforening



Else Dankau Christensen
formand

HK Landsklubben Danmarks Domstole



Kate Kengen
formand

FINANS OG LEASING

Interessorganisation for danske finansieringsselskaber

AKT.NR. 24

Jmt. modt.
16 MRS. 2006

Justitsministeriet
Lovafdelingen
Slotholmsgade 10
1216 København K

Att.: Henrik Øe

13-03-2006

Vedr.: Digital tinglysning.

På Finans og Leasings vegne skal vi hermed fremkomme med vore bemærkninger til den af Justitsministeriets tinglysningsudvalg afgivne Betænkning nr. 1471/2006 om digital tinglysning.

Generelle bemærkninger:

Finans og Leasing er af den opfattelse, at den afgivne Betænkning indeholder et godt fundament for en digitaliseret tinglysning, der ikke blot vil gøre Danmark til et foregangsland indenfor området, men også vil kunne rationalisere og effektivisere det nuværende system i meget stor grad til samtlige brugeres tilfredshed.

En forudsætning herfor er dog naturligvis, at den praktiske implementering af det nye tinglysnings-system sker i samarbejde med de faste brugere af dette.

Vi har med tilfredshed noteret os, at det er forudsat, at der skal nedsættes en permanent følgegruppe til tinglysningssystemet og som en endog meget stor aktør inden for Bilbogssystemet, ønsker Finans og Leasing at blive repræsenteret i denne følgegruppe.

Konkrete bemærkninger:

Fuldmagts- og anmelderordning

Finans og Leasing har med stor tilfredshed noteret sig, at såvel fuldmagts- som anmelderordningen er foreslået gennemført på en sådan måde, at der ikke sker konkurrenceforvridning mellem udbydere af finansielle produkter.

Milnersvej 42
Telefon: +45 36 72 55 80

DK - 3400 Hillerød
E-mail: post@finansogleasing.dk

www.finansogleasing.dk

Justitsministeriet, Lovafdelingen 2006 Nr. 7010 - 0042

FINANS OG LEASING

Interesseorganisation for danske finansieringsselskaber

Vi skal samtidig udtrykke tilfredshed med, at det direkte af Betænkningens side 155 fremgår, at Finans og Leasings medlemmer har mulighed for at blive autoriseret under anmelderordningen, forudsat at det enkelte medlem opfylder de almene kriterier herfor.

Kollektiv forsikringsordning for autoriserede anmeldere:

Af Betænkningen side 169 fremgår det, at der skal være mulighed for, at en brancheorganisation etablerer en kollektiv forsikringsordning i relation til sikkerhedsstillelsesbestemmelserne m.v. for autoriserede anmeldere.

Finans og Leasing hilser denne mulighed velkommen og hører gerne, om der forventes opstillet nogle generelle retningslinier for kravene til en sådan kollektiv forsikringsordning.

Proceduren for tinglysning i forbindelse med fogedforretninger m.v.:

Det fremgår af Betænkningen, blandt andet side 193, at det er intentionen at fogedretten skal forestå tinglysningen af visse typer fogedforretninger, herunder udlæg og auktioner.

En stor del af Finans og Leasings medlemmer beskæftiger sig med købekontraksfinansiering af biler. Tilbagetagelsen af disse biler sker ved en umiddelbar fogedforretning og det er mere reglen end undtagelsen, at der er tinglyst sekundære rettigheder i de tilbagetagne biler.

I dag sker afløsningen af disse sekundære rettigheder ved, at fogedrekvirenten bestiller en fogedbog-sudskrift og herefter – når fogedforretningen er endelig – det vil sige når kærefristen er udløbet, anmoder fogedretten om at forsyne udskriften med en endelighedspåtegning, hvorefter fogedrekvirenten kan anmode Bilbogen om at aflyse de sekundære rettigheder på basis af en fremsendt fogedbog-sudskrift.

Der er således tale om en særdeles omstændelig proces og Finans og Leasing foreslår derfor, at man sidestiller de umiddelbare fogedforretninger med reglerne for tvangsauktionssalg, således at det i begge situationer er fogedretten der forestår afløsningen af udækkede rettigheder i tingbøgerne.

Omkring den nuværende praksis kan henvises til afgørelsen UFR 2003.1356 V.

Ændring af Forsikringsaftalelovens § 57:

Vi har noteret os, at udvalget har fulgt Finans og Leasings ønske om, at forsikringsselskaberne skal undersøge Bilbogen inden de udbetaler totalskadeerstatning for en bil.

Da formålet med Bilbogen var at tilvejebringe synlighed for relevante interessenter af rettigheder over biler, ville det have været naturligt, at den foreslåede ændring af FAL § 57 var sket allerede i forbindelse med etablering af Bilbogen. Ændringen bringer forsikringsselskabernes undersøgelses-

FINANS OG LEASING

Interesseorganisation for danske finansieringsselskaber

pligt på linie med andre aktørers, og den derved skabte ensartethed er et naturligt krav i et digitaliseret samfund.

Det eksisterende panthaverdeklarationssystem er ikke særligt velfungerende, hvorfor der ikke er grund til at tvinge rettighedshavere til at gøre brug af et forældet system, herunder også rettighedshavere der ikke er interesseret i den egentlige panthaverinteresseforsikring, som ud over denunciation er deklarationssystemets indhold.

Finans og Leasing er enig i, at der i overensstemmelse med det i Betænkningen på side 358 anførte, må gælde en bagatelgrænse, hvor udbetaling af kontanterstatning kan ske til ejeren, når det må formodes, at panthaverens retsstilling ikke forringes.

Vi tolker dog disse bemærkninger således, at udvalget er enige i, at udbetalingen af egentlige værdiforringelseserstatninger – der jo netop vil forringe panthavers retsstilling – skal ske til panthaver.

Tinglysning af overdragne ejendomsforbehold m.v.:

Det fremgår af Betænkningen side 316, at enhver overdragelse af blandt andet et ejendomsforbehold i en bil skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler der i god tro indgås om den pågældende rettighed og mod retsforfølgning.

Som beskrevet i Finans og Leasings skrivelse af 17.01.2006 til Dem, foreligger der ved finansiering af biler ofte et oprindeligt trepartsforhold, hvor finansieringsselskabet tinglyser et ejendomsforbehold med sig selv som rettighedshaver, uden at der er sket tinglysning af, at ejendomsforbeholdet oprindeligt er taget af forhandleren.

Der foreligger således en overdragelsessituation, men tinglysning sker i praksis kun én gang med erhververen – finansieringsselskabet – som rettighedshaver.

Da tinglysning af overdragelsen alene skal ske for at opnå beskyttelse mod aftaler og retsforfølgning mod rettigheden, læser vi lovudkastet således, at den hidtidige praksis fortsat er farbar og at der altså ikke i den beskrevne situation reelt indføres et krav om dobbelt tinglysning.

Sagt med andre ord, ændrer lovforslaget vel ikke ved den hidtidige retstilstand, hvorefter tinglysning af slutehververens ejendomsforbehold beskytter overfor såvel køberens som eventuelle mellemliggende rettighedshaveres aftaleerhververe og kreditorer?

Vi ser gerne at det præciseres, at der ikke med lovforslaget er indført et krav om tinglysning af en sammenhængende række adkomstrettigheder til for eksempel et ejendomsforbehold.

FINANS OG LEASING

Interesseorganisation for danske finansieringsselskaber

Ikrafttrædelsestidspunkt:

Af rent praktiske årsager ser vi gerne, at den digitale tinglysning indføres på samme tid for samtlige tinglysningsbøger og at dette ikke nødvendigvis sker i forbindelse med et årsskifte.

-----oo000oo-----

Finans og Leasing besvarer gerne eventuelle spørgsmål som ovennævnte måtte give anledning til.

Med venlig hilsen
Finans og Leasing

Hugo Martinussen
hm@jyskefinans.dk
tlf.nr. 89 22 40 01

Michael Gregersen
mg@delacour.dk
tlf.nr. 87 32 82 10



Justitsministeriet
Slotholmsgade 10
1216 København K

Att. : Kontorchef Henrik Øe

Betænkning om digital tinglysning

17. marts 2006

Justitsministeriets tinglysningsudvalg afgav den 15. februar 2006 en delbetænkning nr. 1471/2006 om digital tinglysning. Finansrådet vil gerne benytte lejligheden til at takke for muligheden for at deltage i udvalgsarbejdet.

Finansrådets Hus
Amallegade 7
1256 København K

Generelle bemærkninger

Det er Finansrådets opfattelse, at den afgivne betænkning indeholder en grundig gennemgang af gældende ret, og at der er skabt grundlag for et moderne, digitalt tinglysningssystem, som vil bringe Danmark i front på området. Finansrådet støtter det overordnede sigte med betænkningen om at skabe et fuldt digitaliseret tinglysningssystem. Det vil skabe mulighed for, at sagsgangen i forbindelse med tinglysning kan ske hurtigt og effektivt.

Telefon 3370 1000
Fax 3393 0260

mail@finansraadet.dk
www.finansraadet.dk

Det er imidlertid afgørende i den videre proces med konkretisering af det digitale tinglysningssystem - et arbejde, som for tiden pågår i regi af Domstolsstyrelsen - at der foregår et tæt samspil mellem offentlige og private aktører. Finansrådet lægger derfor megen vægt på den dialog, som p.t. foregår med Domstolsstyrelsen og den fremtidige dialog om tinglysningssystemet, som er forudsat i betænkningen jf. bemærkningerne om en permanent følgegruppe til tinglysningssystemet.

Journalnr. 722/05
Dok. nr. 142644-v1

Konkrete bemærkninger

Forhåndsgodkendelse

Der skal i den kommende tinglysningsbekendtgørelse skabes hjemmel til, at en anmelder kan få forhåndsgodkendt nye/ændrede pantebrevsvilkår som standarddokumenter, inden disse første gang anvendes til egentlig tinglysning i større målestok. Det er vigtigt, at sådanne forhåndsgodkendelser af standarddokumenter kan ske inden for en rimelig tidsramme på fx maksimalt 10 arbejdsdage.

Det er samtidig vigtigt, at sådanne standarddokumenter kan lægges ud med en "gælder fra dato", så standarddokumentet først kan ses af andre pr. denne dato. Hvis ikke det kan lade sig gøre, kan det betyde en meget stor belastning af tinglysningen hver gang et institut lancerer et nyt låneprodukt, idet instituttet af konkurrencemæssige årsager vil være tvunget til at sende nye lånepantebreve til direkte tinglysning, for at sikre hemmeligheden af et nyt produkt, før det lanceres i offentligheden.

Hvis man ikke kan sikre denne hemmeligholdelse via en "gælder fra dato" på standarddokumentet, risikerer den digitale tinglysning derfor i stedet at få et stort antal pantebreve til manuelle prøvelser på introduktionsdagen, fordi instituttet har valgt i stedet at prøve det nye produkt ved fremsendelse af pantebreve direkte til tinglysning i stedet for at få forhåndsgodkendt et standarddokument til det nye produkt. Det vil ikke være formålstjenligt hverken for instituttet eller tinglysningen.

Side 2

Journalnr. 722/05

Dok. nr 142644-v1

Tinglysningsafgiftsloven/retsafgiftsloven m.v.

Det er Finansrådets opfattelse, at en ændring af retsafgiftsloven er central i implementeringen af det digitale tinglysningssystem.

Det bør sikres, at det ikke bliver dyrere for brugerne at hente oplysninger, foretage tinglysninger, ændringer mv., end det er i det nuværende tinglysningssystem. Det er særlig væsentligt, at brugerne kan hente elektroniske oplysninger i systemet til brug for den konkrete sagsbehandling uden at blive mødt med nye eller forhøjede afgifter. Det bør derfor overvejes at gøre det muligt at modregne opslagsafgift i tinglysningsafgiften ved en senere tinglysningsekspedition (når denne ekspedition ligger tæt op af/i naturlig forlængelse af opslaget).

I det nye system er det endvidere af stor betydning, at der etableres en vel-fungerende storkundeordning for betaling af tinglysningsafgift. Storkunderne skal blandt andet have mulighed for selv at vurdere afgiften, tinglysningssystemet skal give en elektronisk meddelelse, hvis der er uoverensstemmelser, og der skal hos storkunden være mulighed for at foretage en maskinel afstemning efter, at afgiften er betalt. Til det brug er det væsentligt, at storkunden kan identificere den enkelte transaktion fra start til slut helt automatisk. Finansrådet indgår gerne i nærmere dialog herom, og ser frem til at blive kontaktet herom af Skat.

Vi beder endvidere om, at Justitsministeriet/Domstolsstyrelsen i samarbejde med SKAT overvejer at tilpasse afgiftslovgivningen optimalt til den nye digitale tinglysning, således at det alene ud fra de data, som elektronisk tilgås den digitale tinglysning, er muligt helt entydigt at beregne og afstemme afgiftsberegningen. Vi ser bl.a. problemer i forhold til de nugældende samtidighedsregler i forbindelse med overførsel af variabel tinglysningsafgift fra bestående til nye lån, men der kan også være andre områder, som bør revideres i lyset af, at tinglysningen nu bliver digital. Hvis ikke der findes en fuldt digital løsning, må det forudses, at en meget stor mængde pantebreve bliver udtaget til manuel afgiftsprøvelse, alene fordi kontrolberegning /afstemning ikke kan ske fuldt digitalt og alene ud fra de foreliggende data i tinglysningssystemet.

Sekundær pantsætning af ejerpantebreve

Ved sekundær pantsætning af ejerpantebreve vil systemet automatisk sende besked til den primære panthaver, såfremt panthaver er tilmeldt den såkaldte "abonnementsordning". Det vil i den forbindelse være af praktisk betydning for den sekundære panthaver at have adgang til at gøre sig be-

kendt i tinglysningssystemet med, om den pågældende primære panthaver er tilmeldt en sådan abonnementsordning, (hvilket formentligt vil være den altovervejende hovedregel for daglige brugere af systemet). I så tilfælde behøver den sekundære panthaver nemlig ikke at foretage sig yderligere. Finansrådet skal derfor opfordre til, at systemet indrettes, så denne oplysning er tilgængelig.

Side 3

Journalnr. 722/05

Dok. nr. 142644-v1

Ikrafttrædelsestidspunkt

Der har været tale om ikrafttræden den 2. januar 2008 af det nye digitale tinglysningssystem. Finansrådet skal lige som ved tidligere lejligheder indtrængende opfordre til, at overgangen til digital tinglysning ikke sker i forbindelse med årsskiftet. Baggrunden er, at banker og sparekassers IT-systemer i forvejen er hårdt belastet op til og i perioden lige efter et årsskifte. I denne periode (kaldet frozen zone) igangsættes der ikke nye IT-projekter. I perioden omkring årsskifte er pengeinstitutterne afhængig af en så stabil drift som muligt. Dette skyldes dels årsafslutningen af såvel kundernes konti, dels institutternes årsregnskaber som fastlåses på dette tidspunkt. Hertil kommer normalt et meget stort antal pensionsindbetalinger de sidste få dage før årsskiftet. Derfor vil det have store konsekvenser, hvis der sker fejl eller forsinkelse i forhold til disse opgaver pga. sideløbende igangsættelse af digital tinglysning.

For at illustrere omfanget af pengeinstitutternes edb-opgave ved årsskiftet, skal der anslået opgøres og dannes dataudtræk i forbindelse med årsafslutningen for ca. 50 mio. konti alene i Danmark.

Endvidere skal det bemærkes, at de danske pengeinstitutter allerede som konsekvens af initiativer fra såvel Europakommissionen (implementeringen af omfattende nyt betalingsdirektiv) som fra den europæiske organisation EPC vil skulle gennemføre meget omfattende ændringer op til årsskiftet 2008. Ændringer det ikke er muligt at fravige.

Finansrådet skal derfor indtrængende opfordre til, at ikrafttrædelsestidspunktet ændres til påsken 2008, hvor der findes de fornødne helligdage med henblik på at kunne sætte systemet i kraft uden (væsentlig) påvirkning af brugerne.

Det er efter Finansrådets opfattelse endvidere væsentligt, at ikrafttræden sker samtidigt i hele landet, da der ellers må forudses betydelige administrative problemer. Endvidere bør det tilstræbes, at overgangen til digital tinglysning sker samtidig for både Tingbog, Bilbog, Personbog og Andelsboligbog.

Finansrådet besvarer gerne eventuelle spørgsmål, som ovenstående måtte give anledning til.

Med venlig hilsen

Side 4

Christian Brandt

Direkte 3370 1061
chb@finansraadet.dk

Journalnr 722/05
Dok nr. 142644-v1

FORBRUGERRÅDET

AKT.NR. 45

Justitsministeriet
Formueretskontoret
Slotsholmsgade 10
1216 København K

14. marts 2006

Anne Dehn Jeppesen
Dok. 40979/ms

Vedr. Delbetænkning nr. 1471 vedr. Digital tinglysning afgivet af
Justitsministeriets Tinglysningsudvalg.

Justitsministeriet har ved brev af 15. februar 2006 sendt ovennævnte delbetænkning i høring og anmodet Forbrugerrådet om bemærkninger hertil.

Indledningsvis skal Forbrugerrådet bemærke, at Forbrugerrådet har været medlem af udvalget siden ultimo oktober 2005, og støtter Tinglysningsudvalgets overvejelser og anbefalinger i relation til gennemførelse af digital tinglysning.

Forbrugerrådet mener således, at gennemførelse af en digital tinglysningsordning som den foreslåede vil give væsentlige fordele for brugerne af tinglysningen. Øget brug af digitaliseringen vil betyde en lettere og hurtigere tinglysning af rettigheder, ligesom Forbrugerrådet lægger stor vægt på, at omkostningerne i forbindelse med tinglysning reduceres betydeligt, jf. også vores høringssvar til delbetænkning nr. 1461/2005 om varetagelse af tinglysningsopgaven.

At den hidtidige papirbaserede tinglysning erstattes af en tinglysningsordning, hvor kommunikationen foregår digitalt mellem Tinglysningsretten og brugerne er en naturlig konsekvens af gennemførelsen af en digital tinglysningsordning. Forbrugerrådet støtter derfor også kravet om, at digitale dokumenter, der anvendes til tinglysning, skal være forsynet med en digital signatur, således at også udbredelsen og anvendelsen af digitale signaturer på den måde ansføres.

For Forbrugerrådet er det imidlertid nødvendigt at understrege, at anvendelsen af digitale signaturer er "frivillig", og det derfor også skal være muligt for de forbrugere, der ikke har adgang eller forudsætninger for anvendelse af moderne teknologi - herunder digital signatur - at få foretaget tinglysningen digitalt. Og der derfor etableres de foreslåede alternativer til den digitale signatur.

Fiolstræde 17
Postboks 2188
DK-1017 København K

Tlf (+45) 7741 7741
Fax (+45) 7741 7742
Mail fbr@fbr.dk
Web www.fbr.dk

Justitsministeriet, Lovafdelingen 2006 Nr. 7010 - 0042

Udvalgets forslag herom består af en fuldmagtsordning og en anmelderordning.

Den foreslåede fuldmagtsordning vil betyde, at personer uden digital signatur kan give andre personer eller virksomheder fuldmagt til at foretage tinglysning på vedkommendes vegne. Anmelderordningen er et supplement til fuldmagtsordningen, hvorefter særligt autoriserede anmeldere - uden fuldmagt - kan anmelde digitale dokumenter til tinglysning ved brug af egne digitale signaturer.

Endelig er det vigtigt for Forbrugerrådet, at udviklingen vedrørende digitalisering følges tæt. Med den foreslåede lovovervågningsbestemmelse på 5 år er det derfor Forbrugerrådets ønske, at udviklingen på området følges løbende.

Med venlig hilsen

Villy Dyhr
Afdelingschef

Anne Dehn Jeppesen
Jurist

AKT.NR. 41
Jmt. modt.
16 MRS. 2006

Registrerede
Revisorer
FRR

Justitsministeriet
Slotsholmsgade 10
1216 København K

Att.: Lennart Houmann

14. marts 2006

Betænkning om digital tinglysning

Foreningen Registrerede Revisorer FRR takker for muligheden for at kommentere betænkning 1471/2006 om digital tinglysning.

Vi kan tilslutte os det overordnede formål om at effektivisere tinglysningssystemet i Danmark ved at indføre digital tinglysning.

Vi kan også overordnet tilslutte os forslagene til udformning af det digitale tinglysningssystem, herunder at der indføres en særlig anmelderordning. Det er dog vores opfattelse, at registrerede revisorer bør medtages blandt de personer, der i § 49, stk. 2, opregnes som personer, hvortil tinglysningssretten kan meddele autorisation i henhold til § 49 d – den såkaldte "positivliste".

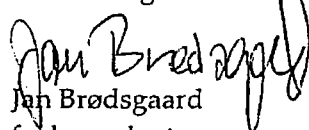
Det anføres i bemærkningerne, at opstillingen af "positivlisten" sikrer, at disse ansøgere allerede er undergivet offentligt tilsyn, ligesom opnåelse af godkendelse, tilladelse og beskikkelse efter den nævnte lovgivning forudsætter overholdelse af en række vandelskrav og krav vedrørende økonomi.

Dette gør sig netop også gældende for registrerede revisorer, og vi mener derfor, at registrerede revisorer bør medtages på positivlisten.

Vi er opmærksom på, at de personer, der i lovforslaget er medtaget på "positivlisten", er de traditionelle aktører på området. Vi er også opmærksom på, at der i stk. 7 gives en generel mulighed for at ansøge om autorisation.

Vi mener dog, at det bør være markedet, som bestemmer, hvilke personer der anvendes som anmeldere. Registrerede revisorer bør derfor have samme tilgang til at blive autoriseret som de nævnte grupper, så der ikke lægges unødvendige forhindringer i vejen for, at markedet frit kan vælge.

Med venlig hilsen


Jan Brødsgaard
fagkonsulent

Justitsministeriet, Lovafdelingen 2006 Nr. 7010 - 0042



AKT.NR. 31

Foreningen af Statsautoriserede Revisorer

Kronprinsessegade 8, 1306 København K. Telefon 33 93 91 91
Telefax nr. 33 11 09 13 e-mail: fsr@fsr.dk Internet: www.fsr.dk

Justitsministeriet
Formueretskontoret
Lovafdelingen
Att.: Lennart Houmann
Slotsholmsgade 10
Langelinie Allé 17
1216 København K

15. marts 2006
pri/nea (hørsvar/H02006)

Høring over betænkning nr. 1471/2006 om digital tinglysning

Justitsministeriet har ved brev af 15. februar 2006 fremsendt ovennævnte delbetænkning med anmodning om bemærkninger.

Foreningen har bemærket, at forslaget ligger i forlængelse af regeringens målsætning om, at Danmark skal være et af verdens førende højteknologiske samfund.

Betænkningen lægger op til en revolution af det danske tinglysningssystem, idet udvalget har foreslået en fuld digitalisering af tinglysningsekspektionen. Endvidere har udvalget foreslået, at varetagelsen af tinglysningsopgaven forbliver hos domstolene og samles hos én myndighed for hele landet. Et krav om dematerialisering af tinglysningsdokumenterne vil efter bestemmelsens ordlyd gælde generelt, så skøder, pantebreve og servitutter i det kommende system skal indsendes i digital form. Med forslaget forventes store besparelser hos banker, realkredit, advokater, ejendomsmæglere m.v., særligt henset til, at der sidste år blev tinglyst op mod fire millioner dokumenter i Danmark.

Foreningen har bemærket, at kravet om anvendelse af digitale dokumenter ikke er ufravigeligt, idet der foreslås en snæver undtagelse vedrørende personer, der på grund af manglende mulighed for at få personnummer eller CVR-nummer ikke har nogen mulighed for at få en digital signatur.

Tinglysningsudvalget har ifølge kommissoriet lagt afgørende vægt på, at en kommende "papirløs" tinglysningsordning fortsat skaber den fornødne sikkerhed i omsætningen og belåningen af fast ejendom mv., herunder hvorvidt der i fremtiden blot bør ske en simpel registrering af rettigheder, eller om der skal ske en egentlig prøvelse af rettigheder m.m., som den der i dag sker ved domstolene ved kontrol af underskriften på det dokument, der skal tinglyses.

For at opretholde muligheden for at foretage denne prøvelse, foreslår udvalget, at digitale dokumenter skal være forsynet med digital signatur.

Foreningen bemærker, at ordningen med papirløse aktier og obligationer i Værdipapircentralen (VP) til sammenligning i dag er velfungerende. Det er dog fortsat vigtigt, at sikkerheden i omsætning og belåningen af fast ejendom mv. er høj, således at man undgår langvarige rettighedskonflikter mellem de involverede i eksempelvis en bolighandel. Foreningen har i den forbindelse noteret, at Domstolsstyrelsen i foråret 2005 nedsatte en projektorganisation, der sideløbende med Tinglysningsudvalgets arbejde har arbejdet med udvikling af de tekniske løsninger, herunder sikkerhed bag digital tinglysning.

For at sikre, at også personer, der ikke har adgang til eller forudsætninger for anvendelse af moderne teknologi, får mulighed for digital tinglysning, har udvalget foreslået en fuldmagtsordning og en anmelderordning.

Anmelderordningen giver mulighed for, at særlige offentligt autoriserede anmeldere – uden udarbejdelse og indsendelse af fuldmagt til tinglysningsmyndigheden – kan anmelde elektroniske dokumenter til tinglysning ved brug af egne digitale signaturer. Et flertal af udvalgets medlemmer anbefaler, at anmelderordningen begrænses til tinglysning af panterettigheder og meddelelser om ejendomsforbehold i biler.

Foreningen skal i den anledning bemærke, at der med den foreslåede anmelderordning kan ske en form for konkurrenceforvriddning, idet der kan ske en favorisering af visse brancher frem for andre. Hvis anmelderordningen skal anvendes, skal foreningen foreslå, at anmelderordningen sikrer, at alle brancher underlægges de samme vilkår. Det bør endvidere klarlægges, hvilke brancher, der påtænkes omfattet af anmelderordningen, herunder om ordningen udelukkende påtænkes anvendt, hvor der skal ske større lånekonverteringer.

Udvalget forslår en ny § 1a samt en ophævelse af den gældende § 2 i tinglysningsloven, således at sikringsakten ved overdragelse af pantebreve, der giver pant i fast ejendom fra lovens ikrafttræden, vil være tinglysning. Sikringsakten er efter de gældende regler som udgangspunkt ihændehavelse. Overdragelser af tinglyste pantebreve, der er sikret i overensstemmelse med gældende ret, fremgår således ikke altid af tingbogen. Udvalget har på baggrund heraf foreslået en overgangsordning, hvoraf det fremgår, at rettigheder, der forud for lovens ikrafttræden har opnået beskyttelse mod aftaler og mod retsforfølgning efter reglerne i gældsbrevsloven, bevarer denne beskyttelse efter lovens ikrafttræden. Endvidere foreslår udvalget særregler for ejerpantebreve, idet det foreslås, at ikke-tinglyste ejerpantebreve senest inden for et nærmere fastsat antal år efter lovens ikrafttræden skal være tinglyst for at bevare denne beskyttelse.

Endelig forslår udvalget, at der skal ske konvertering af papirbaserede ejerpantebreve til digitale ejerpantebreve, når nye rettigheder eller ændringer skal tinglyses, medmindre der er tale om indbrudspant. Ligeledes skal papirbaserede ejerpantebreve frivilligt kunne konverteres til digitale ejerpantebreve.

Såfremt de sikkerhedsmæssige problemstillinger afvikles forsvarligt, og der vedtages nogle rimelige overgangsordninger for ikke-tinglyste pantebreve, finder foreningen dog overordnet udvalgets

anbefalinger positive, og støtter således arbejdet med at sikre Danmark et moderne og effektivt tinglysningsystem.

Herudover har foreningen ikke fundet anledning til at fremsætte yderligere bemærkninger.

Med venlig hilsen

Niels Ebbe Andersen
fagdirektør

Pernille Riisgaard
fagkonsulent

Justitsministeriet
Lovafdelingen
Slotsholmen 10
1216 København K

Vores ref. VH/loc

Journalnr. 1410-004

Deres ref.

Dato 16.03.2006

Tinglysningsudvalgets Betænkning om digital tinglysning - F&P's høringssvar

Justitsministeriet har den 17. februar 2006 sendt Tinglysningsudvalgets Betænkning om digital tinglysning, nr. 1471/2006, i høring. Forsikring & Pension (F&P) har i den forbindelse følgende bemærkninger, der knytter sig til udvalgets forslag om at ændre forsikringsaftalelovens § 57, stk. 2, til at omfatte rettigheder, der er sikret ved tinglysning i bilbogen:

En ændring af forsikringsaftalelovens § 57, stk. 2 vil indebære, at forsikringsselskaberne skal undersøge bilbogen forud for udbetaling af kontanterstatninger i forbindelse med en totalskaded bil o.l. F&P skal indledningsvis pege på, at den foreslåede udvidelse af forsikringsaftalelovens § 57, stk. 2 vil stille såvel panthavere som forsikringstagere væsentlig ringere end i dag. Det skyldes navnlig disse forhold, som uddybes nærmere nedenfor:

- 1) Der eksisterer i dag et alternativt system med panthaverdeklarationer, som på en række områder giver panthaverne en langt bedre retsstilling, end de kan få ved at få tinglyst deres rettigheder. En lovændring vil efter F&P's opfattelse indebære en risiko for, at disse fordele vil blive undermineret.
- 2) F&P finder det ikke dokumenteret, at oplysningerne i bilbogen i dag er dækkende og fuldt ud opdaterede i samme omfang som i tingbogen.
- 3) En bilbog, der ikke fuldt ud er opdateret, vil indebære, at forsikringsselskaberne som følge af en lovændring vil være nødsaget til at undersøge oplysningerne forud for udbetaling af kontanterstatninger i forbindelse med større skader på biler, hvilket vil indebære en væsentlig længere sagsbehandlingstid til ulempe for forsikringstagerne.

Spørgsmålet om ændring af forsikringsaftalelovens (FAL) 57, stk. 2 er rejst af Finans & Leasing under Tinglysningsudvalgets afsluttende arbejde, og F&P har på anmodning fra Justitsministeriet tidligere fremsat bemærkninger hertil. Der henvises i den forbindelse navnlig til bemærkningerne under F&P's foretræde på Tinglysningsudvalgets møde den 1. februar d.å. samt derudover til F&P's foreløbige svar af 19. januar d.å. og 10. februar d.å.

En ændring af FAL § 57, stk. vil være til skade for både forsikringstagere og panthavere

- *Ad 1: Det eksisterende system med panthaverdeklarationer giver panthaverne en bedre retsstilling, end de kan få ved at få tinglyst deres rettigheder*

Systemet med notering af panthaverdeklarationer, der har eksisteret siden 1960'erne, foregår elektronisk og omfatter på årsbasis ca. 150.000 stk. Systemet er opbygget af forsikringsselskaberne i samarbejde med bl.a. Finansrådet og Finans og Leasing. Panthaverdeklarationssystemet er yderst velfungerende og har kun i meget få tilfælde givet anledning til problemer som i den sag, der er omfattet af Højesteretsdom af 21. september 2005, som er omtalt i Tinglysningsudvalgets betænkning, og hvorefter et forsikringsselskab med frigørende virkning kan foretage udbetaling til forsikringstager uden at undersøge bilbogen for tinglyst pant.

Med panthaverdeklarationssystemet kan panthaverne i dag sikre deres rettigheder over for forsikringsselskabet i forbindelse med pant i biler m.v. Panthaverne får dermed en række fordele i medfør af deklarationssystemet, herunder bl.a. en udvidet dækning i tilfælde, hvor forsikringstagerens dækning er bortfaldet på grund af bl.a. præmierestance og ved skader, der skyldes forsikringstageres forsæt eller grove uagtsomhed. Derudover får panthaverne en særskilt meddelelse ved forsikringens ophør, ved præmierestance og ved genoptagelse af forsikringen.

En ændring af FAL § 57, stk. 2 vil indebære en risiko for, at ovennævnte fordele ved pant-haverdeklarationerne undermineres til skade for mange panthavere.

- *Ad 2: Bilbogens oplysninger forekommer ikke fuldt ud at være dækkende og opdaterede*
Såfremt FAL § 57, stk. 2 ændres, og der indføres en pligt for forsikringsselskaberne til at undersøge bilbogen, vil det være ganske afgørende, at bilbogen til enhver tid giver et retvisende billede af alle tinglyste rettigheder på de omhandlede motorkøretøjer, og at der således ikke forekommer tilfælde, hvor der er bortfaldne rettigheder, som ikke er slettet af bilbogen.

Dette forudsætter – udover at selve driften og administrationen af bilbogen fungerer optimalt – at kreditorerne hurtigt sørger for at afmelde bortfaldne rettigheder. Forsikringsselskaberne har imidlertid erfaring med flere aktuelle sager, hvor dette ikke er tilfældet. I en af disse sager skal forsikringsselskabet sikre sig, at et pantebrev bliver aflyst i bilbogen i forbindelse med udbetaling af et erstatningsbeløb til et finansieringsinstitut i henhold til en panthaverdeklaration. Pantebrevet er dog endnu ikke blevet aflyst til trods for, at der er gået over 8 måneder, siden forsikringsselskabet første gang rettede henvendelse til finansieringsinstituttet.

F&P har ikke grund til at antage, at kreditorerne, som på bilmarkedet ofte er små finansieringsselskaber, der er oprettet af mindre bilforhandlere, vil blive hurtigere til at afmelde bortfaldne rettigheder, end det er tilfældet i dag.

Der bør derfor ikke i denne henseende drages en parallel mellem tingbogen og bilbogen, og F&P skal opfordre til, at der fremlægges dokumentation for denne påstand, såfremt

FAL § 57, stk. 2 ønskes ændret som foreslået af Tinglysningssudvalget.

- *Ad 3. En ændring af FAL § 57 vil generelt indebære ulemper for forsikringstagerne i form af en længere sagsbehandlingstid særligt i det omfang, bilbogen ikke fuldt ud er dækkende og opdateret*

Når forsikringsselskaberne ikke kan være sikre på, at en undersøgelse af bilbogen giver et retvisende billede af, om der er tinglyste panthaverrettigheder på en bil, vil en ændring af FAL § 57 indebære en forlængelse af sagsbehandlingen til ugunst for forsikringstagerne i de mange sager, hvor der udbetales større kontanterstatninger i forbindelse med en skadet bil. Det drejer sig om i alt 40.000-50.000 sager om året.

En forlænget sagsbehandlingstid skyldes, at forsikringsselskaberne ikke længere vil kunne afslutte en sag med det samme, men at selskaberne vil være nødsaget til at henlægge sagen, indtil der er skabt klarhed over, hvem det pågældende erstatningsbeløb tilkommer. En sådan afklaring vil forudsætte, at et forsikringsselskab går i dialog med hver af de rettig-hedshavere til et motorkøretøj, der er angivet i bilbogen, hvilket yderligere kan komplice-res af, at det kan være vanskeligt at identificere de pågældende. Procedureændringen vil navnlig få negative konsekvenser for en forsikringstager i de tilfælde, hvor en tinglyst for-dring måtte være helt eller delvist indfriet, uden at der er foretaget sletning i bilbogen, og hvor forsikringstageren må vente på at få udbetalt kontanterstatningen for den totalskadede bil og dermed i mange tilfælde også vil være nødsaget til at vente med at købe en ny bil.

På ovennævnte baggrund vil det efter F&P's opfattelse ikke være hensigtsmæssigt at fore-tage en deponering af erstatningsbeløbet med henblik på, at de berettigede selv kan få af-klaret, hvem beløbet tilkommer, således som det har været anført af Finans og Leasing.

Der er kun få sager i praksis, der giver anledning til problemer

Med en ændring af FAL § 57, stk. 2 vil forsikringsselskaberne blive pålagt store økonomiske og administrative omkostninger på baggrund af et meget lille antal sager, som volder proble-mer i praksis, og som ofte skyldes, at finansieringsinstituttet ikke har undersøgt, hvor en bil er forsikret. I et større skadesforsikringsselskab er det eksempelvis anslået, at der vil blive behov for ansættelse af yderligere to medarbejdere til at administrere de motorforsikrings-sager, som vil blive omfattet af en ændring af FAL § 57, stk. 2. Dertil kommer omkostninger for selska-berne på 30 kr. pr. opslag i bilbogen, hvilket skal ses i lyset af, at der i mange sager vil være behov for at foretage flere opslag i hver enkelt sag.

På den baggrund er det F&P's opfattelse, at forsikringsselskaberne ikke bør være forpligtet til at undersøge bilbogen, men at det i første omgang må være finansieringsinstituttets forpligtel-se at følge op på de sager, hvor der er tvivl om, i hvilket forsikringsselskab et køretøj er for-sikret. Det skal i den forbindelse tilføjes, at finansieringsinstitutterne siden 2003, hvor spørgsmålet om ændring af FAL § 57 sidst blev rejst, har haft online-adgang til Centralregi-stret for Motorkøretøjer. Finansieringsinstitutterne har dermed selv mulighed for at undersøge forsikringsforholdet, hvis debitorerne i strid med en låneaftale ikke vil oplyse herom, og et finansieringsinstitut kan herefter foretage denuntiation i forhold til forsikringsselskabet.

F&P skal endvidere bemærke, at såfremt en ændring af FAL § 57 bliver gennemført, vil det være væsentligt, at selskaberne gebyrfrit kan foretage opslag i bilbogen – alternativt vil sel-

skaberne anse sig for berettigede til at opkræve et gebyr til dækning af selskabernes meromkostninger på linie med, at de offentlige myndigheder kan opkræve et gebyr hos brugerne af bilbogen til dækning af administrationsomkostninger o.l., og at finansieringsinstitutterne kan opkræve et gebyr, når de bistår kunder vedrørende momsfrigørelse o.l. i forbindelse med total-skader af leasede biler.

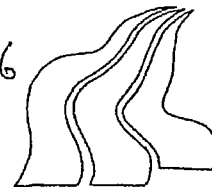
Derudover skal bemærkes, at F&P forudsætter, at forfaldstidspunktet for forrentning efter FAL § 24 først indtræder, når samtlige pant- og udlægshavere er vendt tilbage med udførlig dokumentation for restgældens størrelse.

I relation til den anførte bagatelgrænse, der er anført i bemærkningerne til § 5 i Tinglysningsudvalgets lovskitse, skal F&P foreslå, at eventuel pligt til at undersøge bilbogen kun kommer til at omfatte de skader, der fastsættes til eksempelvis minimum 30.000 kr., men at dette minimumsbeløb kan differentieres afhængigt af, hvilken type køretøj, der er tale om (personbil, motorcykel, varebil m.v.), ligesom beløbet bære indeksreguleres.

Afslutningsvis tillader F&P sig at gå ud fra, at en eventuel pligt til at undersøge bilbogen også vil gælde for eksempelvis skattemyndighederne i forbindelse med godtgørelse af registreringsafgift, når biler udføres til udlandet.

Med venlig hilsen

Vibeke Henriques



Justitsministeriet
Att. Kenneth Joensen
Slotsholmsgade 10
1216 Kbn. K

Aalborg den 15. marts 2006

Ministeriet har ved brev af 15. februar anmodet om Universitetets (landinspektørstudiets) eventuelle bemærkninger til betænkning nr. 1471/2006 om ændring af tinglysningsloven (digital tinglysning). I den anledning ønsker jeg at anføre følgende:

Et pålideligt og troværdig tinglysningsssystem er fundamentalt for samfundet, og enhver ændring af de gældende regler må ske med stor veneration og med megen varsomhed. Uanset, at tinglysningsvæsenet løser opgaven: at tilbyde en troværdig beskyttelse af rettigheder over fast ejendom, kan det dog ikke nægtes, at systemet har mangler/svagheder (f.eks. for lange ekspeditionstider og dårlig tilgængelighed) og i nogle henseender fremstår antikveret.

De foreslåede ændringer, der indebærer fuld digital tinglysning rummer en række betydelige fordele og afhjælper uhensigtsmæssigheder. Så sigtet med lovændringen bør der ikke sættes spørgsmålstegn ved.

Mine bemærkninger afspejler de områder af tinglysningsloven, jeg gennem mit virke på landinspektøruddannelsen har særligt indgående kendskab til.

Ad. nr. 11 (§ 10, stk. 6)

Forslaget om angivelse af evt. gyldighedsperiode og navnlig kravet om geografisk stedfæstelse vil betyde en væsentlig forbedring af tinglysningsregistrets informationsværdi. En stedfæstelse - og en servitutsanering - vil på sigt være en betydelig fordel, når der skal ske servitutfordeling i forbindelse med matrikulære forandringer.

Egentlig er det vel tilstrækkeligt, at tinglysningsystemet alene koncentrerer sig om at beskytte rettigheder over ejendomme, og at den berettigede i tinglysningsmæssig henseende (den påtaleberettigede) er identificeret. Med hensyn til forslaget om angivelse af herskende ejendom i servituddokumentet, vil det vel i almindelighed være uforment, fordi den herskende ejendom (den materielt berettigede) typisk vil være påtaleberettiget (den formelt berettigede). En sådan angivelse tilfører derfor normalt ikke noget nyt.

Hvis hensigten er, at der også skal ske (være mulighed for) registrering af den herskende ejendom, vil det indebære en udvidelse af tinglysningsystemets funktion. Det kan - ud fra et informationsmæssigt synspunkt - være ønskværdigt. Hvis det som anført i bemærkningerne er hensigten at der skal notering (tinglysning?) af servitutberettigelsen på den herskende ejendom, er den foreslåede bestemmelse ikke tilstrækkelig.

Jeg forslår derfor, at der i loven stilles krav om *notering* på den herskende ejendom om servitutberettigelsen gennem følgende bestemmelse:

I § 10, stk. 5 indsættes efter: Desuden skal servitutens geografiske udstrækning angives, og det skal fremgå, hvilken eller hvilke ejendomme der er herskende i henhold til servutten. "Servutten noteres på den herskende ejendom".

Man bør også være opmærksom på, at en sådan registrering på den herskende ejendom gør det nødvendigt, at der ved udstykning af og arealoverførsel fra den herskende ejendom skal tages stilling til, om servitutberettigelsen medfølger. Hertil kommer, at det ikke altid er ganske ligetil at afgøre, hvilken indflydelse en matrikulær forandring vedrørende den herskende ejendom har for servitutberettigelsen. Eksempelvis vil en udsigtsservitut til fordel for en ejendom antagelig også omfatte ejendomme, der udstykkes fra denne herskende ejendom (uden at påtaleretten ændres). Endvidere vil et krav om angivelse af den herskende ejendom (ved et matr.nr.) også nødvendiggøre en stillingtagen, hvis det pågældende matr.nr. inddrages (udgår af matriklen) i forbindelse med en matrikulær sag.

Behovet for stillingtagen til servitutberettigelsen i forbindelse med matrikulære forandringer, der vedrører den herskende ejendom nødvendiggør, at det af § 22 udtrykkeligt fremgår, at de også omfatter en stillingtagen til eventuelle angivelser af hvem, der er servitutberettiget. Når der skal tages stilling, fremgår det af det foranstående, at det er nødvendigt at foretage en konkret, retlig vurdering af servuttilhørsforholdet forbindelse med matrikulære sager.

Jeg forslår der, at der i forslaget til ændring af § 22 medtages yderligere nedenstående bestemmelse:

I § 22, stk. 1 indsættes i stk. 1 efter: Forinden en udstykning fuldbyrdes ved tinglysning af skøder på de grundstykker, skal der foreligge attest fra dommeren om den geografiske udstrækning af de på ejendommen tinglyste servututter, og hvilke af grundstykkerne disse påhviler. "Er der på ejendommen noteret servututter, skal dommeren attestere, hvilke grundstykker disse vedrører."

Ad. nr. 32 (§ 19, stk. 2)

Registrering af bygninger på lejet grund må anses for en tinglysningsmæssig nødvendighed. Taget i betragtning, at tinglysning af rettigheder i sådanne bygninger (typisk panterrettigheder) også omfatter lejeretten, forekommer det hensigtsmæssigt, at identifikationen omfatter hele brugsretsarealet (i stedet for et krav om notering af bygningens placering). En sådan registrering er allerede mulig i den matrikulære system i form af såkaldte "inddelinger", der indebærer, at arealet tildeles et matr.nr.

I så fald undgås også at indføre en ny identifikationsenhed.

Ad nr. 33 (§ 22, stk. 1)

Stedfæstelse af servututters geografiske udstrækning er absolut ønskelig, men der må være mulighed for, at der i det uddybende regelsæt også kan fastsættes bestemmelser om, at stedfæstelse kan undlades, hvis en geografisk stedfæstelse af servututter i forbindelse med matrikulære sager bliver særlig bekostelig, f.eks. fordi der på en ejendom står anført ekstraordinært mange, uvedkommende eller vanskeligt stedfæstelige servututter.

Der er endvidere væsentligt, at de supplerende regler om stedfæstelse overvejes nøje således, at stedfæstelsen sker på en sådan måde, registreringen afspejler stedfæstelsens nøjagtighed.

Ad. nr. 34 (§ 23, stk. 3)

Betænkningens regler om uskadelighedsattester er en klar forbedring i forhold til den gældende bestemmelse.

Da det må anses for hensigtsmæssigt, at vurderingen af indgrebets betydning i forhold til ejendommen foretages med udgangspunkt i et faktisk kendskab til ejendommens beskaffenhed, forekom-

mer det hensigtsmæssigt at give landinspektøren, som forestår den matrikulære sag, beføjelse til - og ansvaret for - at afgive uskadelighedsattesten inden for vise nærmere angivne rammer. Realkreditrådet har tidligere - på nærmere specificerede vilkår - givet sin tilslutning til en sådan ordning.

Ad § 20 (ikke foreslået ændret)

Det må endvidere anses for hensigtsmæssigt, at der i forbindelse med digitaliseringen af servitutterne etableres en lettere adgang til at fjerne forældede, overflødige og ugyldige servitutter. Det er tvivlsomt, om de gældende bestemmelser i § 20 om udslættelse af rettigheder i den henseende er fyldestgørende. Praxis viser, at udrensning sker med nogen tilbageholdenhed.

Her synes det hensigtsmæssigt at foretage ændringer af de gældende bestemmelser, der udnytter landinspektørens indgående kendskab til ejendoms- og servitutforhold.

Aalborg Universitet

Lars Ramhøj

Justitsministeriet
Lovafdelingen
Slotsholmsgade 10
1216 København K

Att.: Kenneth Joensen

Dato: 14. marts 2006
Deres ref.: Sagsnr. 2006-7010-0042
Vores ref.: 618 HER/ljm

HTSI
Borsen
DK-1217 København K

Danish Chamber
of Commerce

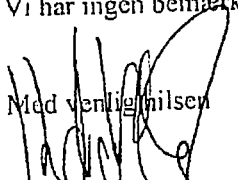
T +45 7013 1200
F +45 7013 1201
E htsi@hts.dk
I www.htsi.dk

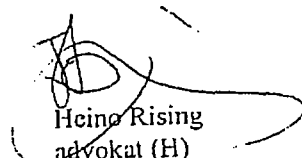
Betænkning om digital tinglysning

HTSI takker for modtagelsen af betænkning om digital tinglysning til udtalelse.

Vi har ingen bemærkninger hertil.

Med venlig hilsen


Katia K. Østergaard
direktør


Heino Rising
advokat (H)



Justitsministeriet
Lovafdelingen
Slotholmsgade 10
1216 København K
jm@jm.dk

KL's høringssvar vedr. betænkning nr. 1471 om digital tinglysning.

Justitsministeriet har anmodet KL om at fremkomme med en udtalelse om betænkning nr. 1471 om digital tinglysning. KL skal i den forbindelse fremkomme med følgende bemærkninger.

KL er enige med tinglysningsudvalget i, at det i henhold til gældende ret er administrativt lettere, at benytte fremgangsmåden i tinglysningslovens §23, stk. 3 i forbindelse med arealoverførsler og uskadelighedsattester end fremgangsmåden i §23, stk. 1.

KL er af den opfattelse, at de fremtidige regler for udstedelse af uskadelighedsattest ikke bør forringes.

I betænkningen foreslår Tinglysningsudvalget, at der skal fastsættes en øvre grænse for værdien af det grundstykke, som arealoverføres. Der nævnes et beløb på 40.000 kr. Ifølge KL's beregninger vil en sådan øvre beløbsgrænse kunne forringe mulighederne for at udstede uskadelighedsattest for ejendomme med høj grundværdi. Et beregningseksempel fra København tyder på, at op imod halvdelen af ejendommene i København vil få ringere muligheder for at afstå jord ved brug af uskadelighedsattest, end de har efter de nugældende regler, ved en øvre grænse på 40.000 kr.

I en tid, hvor der kan optages afdragsfrie lån bør det tillige overvejes, om der bør fastsættes en øvre grænse for, hvor hyppigt en ejendom kan afstå jord ved brug af uskadelighedsattest over et givet tidsrum.

KL noterer sig endvidere, at de økonomiske konsekvenser af indeværende betænkning nr. 1471 endnu ikke er fuldt belyst og forbeholder sig på denne

Den 15 marts 2006

Jnr 10 04 10 A23
Sagsid 000135824

Ref DOA
doa@kl.dk
Dir 3370

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

Tlf 3370 3370
Fax 3370

www.kl.dk

1/2

baggrund retten til, at vende tilbage med kommentarer til de økonomiske konsekvenser senere.

KL tager forbehold for en politisk behandling af høringssvaret, da det ikke har været muligt at behandle sagen inden for høringsfristen.

Med venlig hilsen
Dorthe Andersen

Jmt. Mdt.

16 MRS. 2006



LANDSBYGGEFONDEN

Justitsministeriet
Formueretskontoret
Slotsholmsgade 10
1216 København K

Vedr.: Betænkning nr. 1471/2006 om digital tinglysning

Til høring har Landsbyggefonden modtaget Tinglysningsudvalgets betænkning nr. 1471/2006 om digital tinglysning.

Landsbyggefonden kan tilslutte sig den foreslåede digitalisering ved etablering af tekniske adgangsveje for almindelige brugere via internetbrowser og digital signatur.

For storbrugere som kreditforeninger, ejendomsmæglere mv. åbner forslaget mulighed for at tilgå via webservice (fra server til server) også med anvendelse af digital signatur. Der lægges op til at bruge standardprotokoller (XML, SOAP, WSDL), hvilket gør det muligt at koble mange forskellige systemer til servicen. Landsbyggefonden henregner fondens betydelige virksomhed med tinglysning af pantebreve m.v. til denne gruppe af storbrugere.

Der lægges op til at bruge digital signatur både for enkeltpersoner og virksomheder, hvilket også betyder, at der ikke fremtidigt kræves vitterlighedsvidner.

Samlet betyder det, at sigtet med systemet er at kunne lave en "realtidstinglysning" via digitale dokumenter, sådan at tung papirgang og specialpapir m.v. kan spares også i f.eks. Landsbyggefonden. Hertil kommer ekspedition ved "tingbogsattest" rykningspåtegninger mv., som også bliver nemmere.

Eksisterende tinglyste pantebreve kan fortsætte i papirform, dog ikke ejerpantebreve, fordi disse teoretisk kan fortsætte til evig tid. Selvom det ikke er evig tid, skal Landsbyggefonden gøre opmærksom på, at fondens pantebreve (grundkapitallån) normalt indestår i 50 år før afdrag påbegyndes. Efter reformen vil fondens pantebreve skulle omlægges til digital form ved ændringer/påtegninger. Landsbyggefonden har derfor til hensigt, at samtlige fondens pantebreve skal omlægges. Tilsvarende overvejelser må gælde fondens driftsstøttelån. For ejerpantebreve foreslår betænkningen en 5-årig omlægningsfrist. Omlægning vil i øvrigt kunne foregå uden gebyr i de 5 år.

Studiestræde 50
1554 København V
Telefon 3376 2000
Telefax 3376 2005
Ibf@ibf.dk
www.ibf.dk
CVR nr. 62 47 54 12
15. marts 2006

Vor ref.: /BRK

Deres ref.:
2006-7010-0042

Justitsministeriet, Lovafdelingen 2006 Nr. 7010 - 0042

Det fremgår af betænkningen, side 191, at for så vidt angår realkreditens ikke-omsættelige pantebreve er Tinglysningssretten i forvejen i besiddelse af tilstrækkeligt fyldestgørende oplysninger til at kunne foranstalte en konvertering, og at der derfor umiddelbart vil kunne ske en automatisk konvertering på tidspunktet for lovens ikrafttræden. I lovudkastets § 12, stk. 5, er derfor medtaget følgende regel:

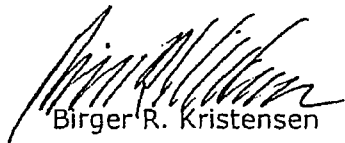
"Ikke negotiable pantebreve udstedt til realkreditinstitutter i henhold til lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. anses for konverteret fra lovens ikrafttræden."

På baggrund af fondens relativt store mængde pantebreve skal Landsbyggefonden foreslå, at der medtages en tilsvarende regel for pantebreve udstedt til Landsbyggefonden. Fondens pantebreve er heller ikke omsættelige, men de er udformet på Justitsministeriets pantebrevsformular A (i modsætning til realkreditens formular B). En automatisk konvertering kræver lovhjemmel. En samlet konvertering til digital form vil være i overensstemmelse med reformens intentioner og spare en del administration.

Landsbyggefonden har i øvrigt ikke bemærkninger til den konkrete udformning af betænkningens forslag.

Kopi af dette hørings svar er sendt til Socialministeriet.

Med venlig hilsen
LANDSBYGGEFONDEN



Birger R. Kristensen



Gorm Nilsson

Justitsministeriet
Formueretskontoret
Slotsholmsgade 10
1216 København K

9. marts 2006
E 145 - sjp

K/SO

Betænkning 1471 fra Tinglysningsudvalget

Realkreditrådet har den 15. februar 2006 modtaget nævnte betænkning i høring.

Vi har været repræsenteret i Tinglysningsudvalget.

Vores høringssvar er opdelt i nogle generelle kommentarer, bemærkninger til konkrete elementer i betænkningen samt nogle kommentarer primært knyttet til den fremtidige proces.

Generelle kommentarer

Realkreditrådet kan tiltræde de forslag, som Tinglysningsudvalget lægger frem.

Anvendelsen af digitale systemer har været stigende de seneste år. Skiftende regeringer har gennem en årrække søgt af fremme digitaliseringen ikke mindst inden for det offentlige. Og med gode resultater. Anvendelsen af digitale løsninger i realkreditinstitutterne er meget udbredt og kravet om, at alle tinglysningsdokumenter skal være papirbaserede har derfor i en årrække udgjort en barriere for institutterne. Såvel mht. bestræbelserne på at optimere teknologiudnyttelsen som - ikke mindst - til ønsket om en mere hensigtsmæssig tilrettelæggelse af de arbejdsprocesser, der gennemføres i forbindelse med lånesagerne. En række af de nuværende aktiviteter tager så at sige sit afsæt i, at "et stykke papir skal flyttes til et andet sted". Samtidig har kommunikationen mellem institutterne og kunderne samt øvrige aktører også i betydeligt omfang været tyngt af eksistensen af papirdokumenter. Realkreditrådet ser derfor med stor tilfredshed, at der med betænkningens forslag gøres op med dette ikke (længere) tidssvarende system.

Forslagene skaber efter Realkreditrådets opfattelse en hensigtsmæssig og fremsynet ramme for tinglysningsystemet.

Forslagene giver mulighed for udnyttelse af ny teknologi. Men som noget væsentligt indebærer forslagene samtidig, at de bærende principper i tinglysningssystemet – samlet registrering af rettigheder over fast ejendom, troværdighed og sikkerhed – bevares.

En visionær udfyldning af den ramme, som forslagene giver, vil betyde, at det danske tinglysningssystem vil være helt i front på verdensplan. Dette vil betyde væsentlige fordele for alle, der bruger eller har kontakt med tinglysningssystemet.

Bemærkninger til betænkningen

Anmelderordningen

Udvalget foreslår etablering af en såkaldt anmelderordning, hvor autoriserede anmeldere digitalt kan underskrive og anmelde pantebreve på vegne af andre. Naturligvis forudsat at den nødvendige bemyndigelse er tilstede.

Denne anmelderordning er efter Realkreditrådets opfattelse en forudsætning for, at tinglysningssystemet på en hensigtsmæssig måde kan gøres digitalt på nuværende tidspunkt. En løsning, der i alle tilfælde forudsætter, at underskriverne er i besiddelse af en digital signatur og bruger denne, vil givetvis vække betydelig modstand i store dele af befolkningen og byde på væsentlige praktiske vanskeligheder. En løsning uden en anmelderordning men baseret på et system med papirfuldmagter, vil ikke leve op til de grundlæggende målsætninger, der er med det papirløse tinglysningssystem, og vil heller ikke give de fordele, der er forbundet hermed.

Realkreditrådet havde meget gerne set, at anmelderordningen også kan anvendes på adkomstdokumenter. Vi er dog samtidig opmærksomme på, at der – som det også er anført i betænkningen – kan fremføres argumenter mod dette synspunkt. I takt med, at der indhøstes erfaringer med anmelderordningen og dennes anvendelse, finder vi imidlertid, at tyngden af disse argumenter nøje bør vurderes. Dette med henblik på, at det inden for en kortere årrække på ny overvejes, om ikke også adkomstdokumenter kan håndteres via en anmelderordning.

Trinvis igangsætning af det digitale tinglysningssystem

§ 10 i udkastet til lovforslag giver bl.a. Justitsministeren mulighed for, at reglerne om digital tinglysning sættes i kraft for (digitale) sager, som behandles af Tinglysningsretten, mens de nuværende regler fortsat finder anvendelse for tinglysningssager (baseret på papirdokumenter) ved byretten. Med andre ord gives der mulighed for igangsætning af det digitale tinglysningssystem for dele af landet.

Noget sådant kan muligvis begrundes i en række forhold, men vi må gøre opmærksom på, at det vil være særdeles uhensigtsmæssig med en sådan trinvis geografisk igangsætning. En sådan vil bl.a. indebære, at realkreditinstitutterne, der alle er landsdækkende, er nødsaget til at have to parallelle systemer kørende samtidig. Det vil give store logistiske udfordringer og påføre institutterne betydeligt øgede byrder og omkostninger. Det bør derfor – som det også fremgår af betænkningen – være en meget fast målsætning, at det digitale tinglysnings-

stem for tingbogen igangsættes på samme tid for hele landet. Hvis en trinvis igangsætning skal overvejes, bør det ske i tæt dialog og samspil med brugerne, således at uhensigtsmæssighederne imødegås mest muligt.

Den kommende proces

Udviklingsprocessen skal være åben og sammenhængende

Den teknologiudnyttelse, forslagene lægger op til, vil betyde, at samspillet mellem Tinglysningssystemets systemer og brugerne skal optimeres, hvis de skønnede effektiviseringsgevinster skal indhøstes i alle led. I såvel tinglysningssystemet som hos brugerne m.fl. skal der således i de kommende år gennemføres betydelige udviklingsprojekter – ikke blot på IT-siden men også forretningsmæssigt. Der skal af samme årsag foretages anseelige investeringer.

Realkreditrådet lægger på denne baggrund stor vægt på, at udviklingsprocessen af det elektroniske tinglysningssystem sker i en sammenhængende, åben og tæt dialog med brugerne. Kun derved kan det sikres, at der findes de bedste og mest hensigtsmæssige løsninger. Løsninger som sikrer, at interessenterne og i sidste ende ikke mindst landets borgere får maksimalt udbytte af de mange muligheder, som det elektroniske tinglysningssystem indebærer.

Det må understreges, at udviklingen naturligvis skal ske under skyldig hensyntagen til den troværdighed og sikkerhed, der er og fortsat skal være kendetegn for det danske tinglysningssystem.

Behov for nytænkning og fleksibilitet

Vi lægger desuden vægt på, at man i udviklingsprocessen søger at optimere processerne hos såvel Tinglysningssystemet som hos brugerne. Dette indebærer, at man "gentænker" de eksisterende processer, så teknologiens muligheder udnyttes.

De givne tidsrammer giver næppe mulighed for, at IT-systemet i første version kan tilgodese alle de ønsker, som er fremført. Realkreditrådet lægger dog vægt på, at det – så vidt det er muligt – allerede nu skabes et overblik over mulige realistiske ønsker til tinglysningssystemet. Vi finder det nemlig afgørende, at systemet er så fleksibelt og dynamisk som muligt, således at det let, hurtigt og billigt kan videreudvikles/tilrettes, når grundlaget herfor er til stede.

Prisstruktur må ikke modvirke brugen af det elektroniske systems services

Et digitalt tinglysningssystem skaber helt nye muligheder for udveksling og genanvendelse af data – såvel data indeholdt i tinglysningssystemet som data i andre offentlige registre samt data hos brugerne. Digitaliseringen indebærer også en helt anden og let tilgængelighed af data for såvel professionelle brugere som – ikke mindst – borgerne.

Det elektroniske tinglysningssystem indebærer da også nogle nye services i forhold til systemet i dag, og samtidig vil de eksisterende services kunne leveres ved selvbetjening.

Disse nye muligheder vil have store fordele for domstolssystemet, brugerne og for borgerne og kan indebære en ændret men ønskelig adfærd. Vi minder her om nogle af de grundlæggende hensyn, der ligger bag etableringen af det elektroniske tinglysningssystem. Disse hensyn er kort beskrevet af betænkningens afsnit 5.1.

Realkreditrådet lægger på denne baggrund vægt på, at det elektroniske tinglysningssystem services ikke belægges med gebyrer eller afgifter, der modvirker en brugernes og borgernes hensigtsmæssige anvendelse heraf. Samtidig bør reguleringen af de eksisterende afgifter og gebyrer som minimum gentænkes, således at disse heller ikke modvirker en ønsket og fornuftig anvendelse af faciliteterne i det elektroniske tinglysningssystem. Der kan konkret peges på, at opslagsafgiften i sin nuværende form ikke understøtter de hensyn, der ligger bag skabelsen af det elektroniske tinglysningssystem, idet det jo bl.a. forudsættes, at brugerne i forbindelse med udfærdigelse af dokumenter mv. kan/vil slå op i tingbogen og (gen)bruge oplysningerne heri.

Automatisk afgiftshåndtering er en forudsætning

Et effektivt elektronisk tinglysningssystem forudsætter, at håndteringen af tinglysnings- og retsafgifter er fuldstændig maskinel. Både i tinglysningssystemet og hos brugerne. Dette indebærer bl.a., at de oplysninger, som realkreditinstitutterne får retur fra tinglysningsmotoren er i en form og med et indhold, som muliggør maskinel bogføring og afstemning.

Inddragelse af brugerne er væsentlig

Den stramme tidsplan, den tættere integration mellem brugernes systemer og Tinglysningsrettens og målet om opnåelse af størst mulige effektiviseringsgevinster gør det nødvendigt, at der løbende er et tæt samspil og dialog mellem Domstolsstyrelsen og brugerne. Kun herved kan det sikres, at alle parter processer løbende har samme stadi og udvikler sig parallelt.

Implementering

Det elektroniske tinglysningssystem ventes sat i drift fra den ene dag til den næste. Denne bratte overgang, som Realkreditrådet er enig i, fra et udelukkende papirbaseret system til et udelukkende elektronisk system rejser nogle udfordringer omkring håndteringen af igangværende sager. Vi mener derfor, at det på et tidligt tidspunkt bør indledes en dialog med større brugere om, hvordan overgangen hensigtsmæssigt kan tilrettelægges. Realkreditrådet vil være central heri. Både realkreditinstitutterne og de kunder, det vil berøre, har behov for i god tid at kunne forberede og indrette sig på overgangen til det elektroniske tinglysningssystem.

Målsætningen er pt., at systemet kan sættes i drift 1. januar 2008. Realkreditinstitutternes IT-systemer imidlertid i forvejen er hårdt belastede i perioden op til og lige efter et årsskifte. Dette i en sådan grad, at institutterne normalt helt afstår at igangsætte ændringer i IT-systemerne i denne periode. Når der hertil kommer omfanget af de ændringer, det elektroni-

ske tinglysningssystem vil afføde, henstiller vi, at det planlagte tidspunkt for igangsætning overvejes i samråd med brugerne.

Sammenfatning

Realkreditrådet finder, at betænkningens forslag udgør et rigtigt godt fundament for det videre arbejde med udvikling og implementering af det digitale tinglysningssystem. Som den sektor, der udsteder flest tinglysningsdokumenter, finder vi det indlysende og afgørende, at Realkreditrådet og institutterne inddrages massivt i de udviklingsaktiviteter, der skal foregå i de kommende år.

Med venlig hilsen



Steen Jul Petersen

Justitsministeriet
Formueretskontoret
Slotsholmsgade 10
1216 København K
Att: Kontorchef Henrik Øe

Høringsvar vedrørende Bet. 1471/2006 om digital tinglysning

Tak for den fremsendte betænkning. Jeg har, som det fremgår nedenfor, en række kommentarer til det i betænkningen indeholdte lovforslag. Det skal dog på ingen måde sløre, at der efter min opfattelse er tale om et godt gennearbejdet lovforslag af høj lovteknisk kvalitet, og at selve grundideen om digitalisering af tinglysningen er åbenlys rigtig. Jeg har valgt at opdele mine bemærkninger i hhv. A) Principielle bemærkninger) og B) Tekniske bemærkninger vedrørende ejerpantebreve, og C) Tekniske bemærkninger vedrørende andet end ejerpantebreve. Hvis man som foreslået under pkt. A afskaffer ejerpantebrevene, kan der således ses bort fra de under pkt. B anførte tekniske bemærkninger.

Jeg skal for god ordens skyld nævne, at dette høringssvar afgives af mig personlig og ikke af universitetet.

Med venlig hilsen

Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen

15. MARTS 2006

Ejendomsret
Nørregade 15, 4.
1165 København K

TLF 35 32 32 22
DIR 35 32 35 94
FAX 35 32 35 92

Professor, dr. jur.
Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen

urb@jur.ku.dk

www.jur.ku.dk/urb

A. Principielle bemærkninger.

1. Manglende overvejelser om ændringer i TL § 15 a og TL § 40 (prioritetsforhold).

Betænkningen indeholder ikke forslag om ændring af TL § 15 a og TL § 40. Dette er ganske overraskende set i lyset af, at netop disse regler kan hindre en væsentlig del af boligejerne (og andre låntagere) i at udnytte de fordele, der ligger i realtidstinglysning.

Reglerne i TL § 40, stk. 3, hvorefter de efterstående kan rykke op i takt med ordinære afdrag på 1. prioriteten, og TL § 40, stk. 5, hvorefter efterstående panthavere skal samtykke i en omprioritering af 1. prioriteten til et lån med længere restløbetid, medfører således, at et 1. prioritetsrealkreditlån i de fleste tilfælde ikke vil kunne omprioriteres, uden at der indhentes rykningstilsagn fra de efterstående panthavere. Den tid, som vil medgå med at få indhentet rykningstilsagn, vil således resultere i, at låntager kan tvinges til at tegne kurssikringsaftale, hvilket ellers netop var ideen, at man kunne undvære, når tinglysning kan ske realtime. Der henvises i øvrigt nærmere til min artikel i UfR 2005 B s. 244 f.

Problemet med indhentelse af efterstående rettighedshaveres samtykke forværres af reglen i TL § 15 a. Ifølge TL § 15 a skal der således, selvom en efterstående har forhåndssamtykket i visse omlægninger af 1. prioritetslånet, konkret ske bekræftelse af dette samtykke ved ny tinglysning i forbindelse med omprioriteringen af 1. prioritetslånet. Selv om efterpanthaveren naturligvis ikke kan fragå sit forhåndssamtykke, medfører reglen i TL § 15 a, at omprioriteringen forsinkes ved, at efterpanthaverens samtykke skal indhentes, hvilket igen kan skabe behov for kurssikringsaftaler. Det bemærkes, at reglen i TL § 15 a endog gælder for banker, dvs. vil virke forsinkende og dermed fordyrende i stort set alle tilfælde, hvor en boligejer har optaget et banklån med prioritet efter realkreditlånet.

Uanset om den digitale tinglysning vil muliggøre, at rykningstilsagn tinglyses på få sekunder, ændrer det ikke ved, at der vil medgå tid med at skulle kontakte efterpanthaveren og bede denne om at tinglyse sit rykningstilsagn. Pointen er, at reglerne hindrer, at omlægning sker, uden at

efterpanthaveren skal involveres. Reglerne i TL § 15 a og TL § 40 er således stærkt hæmmende for mulighederne for at udnytte fordelene ved realtidstinglysning. Hvis tiden ikke tillader ændringer i disse regler samtidig med indførelsen af digital tinglysning, bør der i hvert fald snarest muligt igangsættes overvejelser heraf.

2. Manglende overvejelser om adkomsttinglysning i Bilbogen og Andelsboligbogen.

Betænkningen indeholder forslag digitalisering af Bilbogen og Andelsboligbogen, men indeholder ikke forslag om, at bilejere og andelsboligejere fremover skal have tinglyst deres ejendomsret.

F.s.v.a. Bilbogen virker det mærkværdigt, at man ikke benytter lejligheden til at indføre adkomsttinglysning, dvs. reelt sammenkører tingbogen med Centralregistret for Motorkøretøjer. Hvad er begrundelsen for at opretholde to parallelle registre vedrørende ét og samme aktiv? Den manglende tinglysning af adkomst udsætter långivere for risiko for tab, fordi de ikke kan regne med at den, som i Centralregistret for Motorkøretøjer står som anført ejer og derfor får udbetalt lånet, også er den reelle ejer. Bemærk i den forbindelse, at enhver person kan møde op i Centralregistret med bilens registreringsattest og få omregistreret bilen til eget navn uden hverken at forevise bevis for at have købt bilen eller for den sags skyld at forevise bilen. Den manglende adkomsttinglysning sammenholdt med de nye regler om, at tinglysningens retsvirkninger regnes fra klokkeslettet, vil i øvrigt utvivlsomt medføre en række retssager om, hvornår (på hvilket klokkeslet) en købsaftale vedrørende en bil blev indgået, da det vil være altafgørende for købers stilling, om købsaftalen er indgået minuttet før eller minuttet efter tinglysningen af et pant eller udlæg i bilen. Hvis man ikke indfører adkomsttinglysning, bør det måske overvejes at indføre regler om, at bilforhandlere skal tidsstemple købsaftaler (!). For en overbevisende og mere udførlig argumentation for indførelse af adkomsttinglysning i Bilbogen, se Peter Mortensen i Festskrift til Jørgen Nørgaard (2003), s. 810 f.

F.s.v.a. Andelsboligbogen medfører den manglende mulighed for at

tinglyse andelsbolighaverens ejendomsret, at andelsbolighavere næppe vil opnå den fulde fordel ved realtidstinglysning. Der vil således efter TL § 42 k fortsat skulle fremlægges en eller anden form for dokumentation fra andelsboligforeningen vedrørende andelshaverens adkomst, inden der kan ske tinglysning af pant i andelen. Dette er forsinkede for lånesagsbehandlingen og kunne undgås, hvis andelshaverens adkomst var tinglyst (og således ikke på ny skulle dokumenteres). I øvrigt ville en pligt til at tinglyse adkomst medføre en øget sikkerhed i relation til adkomstforholdene til andelsboliger, hvilket synes naturligt i lyset af disse boligets stigende værdi og efterhånden ganske betydelige ligheder med øvrige ejerboligformer.

3. Fortsat anvendelse af ejerpantebreve.

Lovforslaget indeholder en fortsat adgang til at anvende ejerpantebreve, selv om anvendelsen af ejerpantebreve har givet en række problemer pga. deres *pro forma*-karakter. Ejerpantebreve er systemfremmede i forhold til en digital verden, dels fordi ejerpantebrevenes kendetegn oprindeligt har været at knytte panteretten til et fysisk dokument, dels fordi ejerpantebrevene bygger på en fiktion om, at panteretten indrømmes ejeren selv, der herefter giver tredjemand transport i denne panteret, selv om realiteten er, at panteretten indrømmes direkte til fordel for tredjemand.

At ejerpantebreve er systemfremmede illustreres tydeligt af, at det i lovforslaget har været nødvendigt at medtage ikke færre end 10 paragrafer, herunder flere ganske omfangsrige, med særregler om ejerpantebreve. Det omfangsrige arbejde med at justere ejerpantebrevene til en digital verden står i skarp kontrast til de meget kortfattende overvejelser (s. 188), udvalget synes at have gjort sig om ejerpantebrevenes fortsatte eksistensberettigelse. Som det fremgår af flere af bemærkningerne i pkt. B nedenfor, synes der desværre på flere punkter at være behov for yderligere arbejde, hvis man vil opretholde ejerpantebrevene. Der kan sagtens være yderligere problemer, jeg kan have overset. Hertil kommer, at ejerpantebreve vil komplicere en kommende reform af TL § 40, hvor man igen vil komme i en situation, hvor der skal udtænkes et utal af særregler om ejerpantebreve.

Hvis man ligestillede skadesløsbreve og ejerpantebreve i afgiftsmæssig henseende, ville der ikke være grund til at opretholde begge dokumentformer, jf. nærmere min artikel i UfR 2005 B s. 321 f. Skadesløsbrevet - der egner sig fortrinligt til en digital verden - kunne afløse ejerpantebrevet, der således kunne afskaffes ved lov, hvorved man kunne undgå de mange og indviklende særregler om ejerpantebreve, der tynger lovtæksten og komplicerer et i forvejen vanskeligt retsområde. Hensynet til en brugervenlig og så vidt mulig let forståelig lovgivning bør veje tungere end hensynet til, at enkelte organisationer ønsker at opretholde en overflødig panteretstype. Man savner således en fyldestgørende begrundelse for, hvorfor ejerpantebreve skal tillades, når ejerpantebreve medfører en kompleks og vanskelig forståelig lovgivning, som kan undgås ved anvendelse af skadesløsbreve, der giver långiverne en lige så god mulighed for at få sikkerhed for deres lån. Jeg har endnu ikke set en sådan fyldestgørende begrundelse - og en sådan kan i øvrigt ikke gives. Det er korrekt, at man ved skadesløsbreve ikke har adgang til automatisk oprykning indenfor rammen (således som tilfældet er ved ejerpantebreve). Dette er imidlertid ikke et argument for at opretholde ejerpantebreve, men alene et yderligere argument for at overveje, om de gældende oprykningsregler er tidssvarende, jf. pkt. 1. Hvis man synes automatisk oprykning indenfor rammen er den bedste regel, kunne man således uden problemer overføre den til skadesløsbreve.

Jeg vil således stærkt opfordre til, at man i lyset af ovenstående og de i pkt. B nedenfor anførte tekniske bemærkninger vedrørende ejerpantebreve foretager en fornyet overvejelse af, om ejerpantebreve fortsat skal tillades. Selv om der ikke måtte være politisk vilje til en afskaffelse af ejerpantebrevene, kunne man dog foreslå, at man i det mindste i relation til tinglysningsafgift sidestiller skadesløsbreve med ejerpantebreve (ud fra den model der allerede i dag anvendes ved virksomheds- og fordringspant, hvor man pudsigt nok ikke tillader anvendelse af ejerpantebreve, men alene anvendelse af skadesløsbreve). En sådan afgiftsmæssig ligestilling vil sikre, at brugerne af systemet ikke af afgiftsmæssige grunde tvinges til at anvende ejerpantebreve. I øvrigt vil en sådan afgiftsmæssig ligestilling reelt være

omkostningsfri for staten, da de brugere, der i så fald ville anvende skadesløsbreve, fortsat ville betale det samme beløb, som de i dag gør ved anvendelse af ejerpantebreve. Udviklingen kunne så vise, om der overhovedet er behov for ejerpantebreve, hvis prisen for et skadesløsbrev bliver den samme.

4. Offentlighedens adgang til tingbøgerne.

Lovforslaget indeholder intet om ændring af afgiften for opslag i tingbogen (eller for udfærdigelse af tingbogsattest). I betragtning af, at rettighedsregistres funktion bl.a. er at skabe offentlighed for at sikre erhververe mod skuffelser (ukendskab til tinglyste rettigheder), er det overraskende, at man tilsyneladende ikke har gjort sig overvejelser i retning af at gøre tingbøgerne gratis tilgængelige på internettet, således at enhver, herunder potentielle bilkøbere, huskøbere m.v., kan gøre sig bekendt med, hvilke rettigheder, der tinglyst. Hvis der ikke er fri adgang til tingbøgerne på nettet, hvordan forestiller man sig så i praksis, at en køber af en bil eller en andelsbolig skal sikre sig imod, at der i minutterne inden købsaftalens indgåelse er sket tinglysning af en rettighed, som køber trods god tro må respektere?

B. Tekniske bemærkninger vedrørende ejerpantebreve.

1. TL § 1 a, stk. 1. Krav til tinglysning af underpant i ejerpantebreve

Det formodes, at kravet om tinglyst af underpant i et ejerpantebrev, indebærer, at der skal foreligge et dokument, der lever op til kravene i TL § 10, stk. 2 (tidl. stk. 3), 1. pkt., hvilket igen indebærer, at det af det tinglyste dokument skal fremgå, hvilke långiveres fordringer, det sikrer (og ikke kun et beløbsmæssigt maksimum, da reglen i TL § 10, stk. 2, 2. pkt., netop ikke finder anvendelse). Konsekvensen heraf synes at blive, at man ikke kan opretholde et lånearrangement, hvor pant i ejerpantebrevet en gang for alle tinglyses til fordel en panthaverrepræsentant, der repræsenterer nuværende og fremtidige panthavere, da det ikke af det tinglyste dokument vil fremgå, hvilke fordringer (hvilke långiveres krav), der er sikret. Dette er formentlig en rimelig konsekvens af digitaliseringen, men bør fremgå klart af bemærk-

ningerne, da det i dag ses, at man anvender utinglyste håndpantssætningserklæringer til fordel for en unavngiven långiverkreds (hvilket er muligt, da TL § 10, stk. 2 (nu stk. 3), netop ikke gælder et utinglyst dokument).

2. TL § 1 a, stk. 1, m.fl. Ejerpantebreve. Forholdet til aftaleerhververe vedrørende ejendommen.

Ifølge bestemmelsen (stk. 1) skal underpant i ejerpantebrev tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler vedrørende *pantebrevet* samt mod retsforfølgning mod ejendommen. Modsætningsvis synes at følge, at tinglysning af underpant i ejerpantebrev ikke er nødvendigt til beskyttelse mod aftaler vedrørende *ejendommen*, men dette kan næppe være rigtigt, jf. i øvrigt stk. 2. Efter gældende ret er rådighedsberøvelse (GBL § 14) nødvendigt for at beskytte håndpanthavers ret mod, at en senere tinglyst indbrudspanthaver (med pant i ejendommen indenfor ejerpantebrevets ramme) rådighedsberøver ejerpantebrevet i god tro. Det bemærkes herved, at TL § 1 næppe giver hjemmel til, at en aftaleerhverver vedrørende ejendommen kan ekstingvere en utinglyst ret over et *tinglyst* ejerpantebrev. Tilsvarende kommentar ad TL § 42 d, stk. 3, TL § 42 j, stk. 3, og TL § 47, stk. 2.

3. TL § 1 a, stk. 3. Ejerpantebreve.

Det kan diskuteres, om bestemmelsen er nødvendig, i og med primær panthaver kan abonnere på meddelelser om senere tinglysning af rettigheder (og man således kunne argumentere for, at denne selv burde bære risikoen for ukendskab til senere tinglyste rettigheder). Opretholdes bestemmelsen bør det (formentlig i selve lovtæksten) klargøres, om der skal sluttes analogt eller modsætningsvist fsva. skadesløsbreve. Endvidere bør det overvejes, om reglen (som ordlyden antyder) kun skal gælde i relation til senere *tinglyste* indbrudsrettigheder, mao. om primær panthaver kan udvide kreditten uanset modtaget meddelelse om en senere utinglyst indbrudspanteret. Bemærkningerne (s. 265) synes her uklare, idet der p.d.e.s. anføres, at virkningerne efter stk. 3 (ophøret af adgang til kreditudvidelse) først indtræder ved tinglysningen af den senere ret, men p.d.a.s. senere skrives at kravet om god tro ikke

opfyldes, hvis man er vidende om den senere stiftede rettighed. Er sidstnævnte den rette tolkning stilles der reelt alene krav om meddelelse - også hvor den senere rettighed ikke er tinglyst.

4. TL § 10, stk. 1. Ejerpantebreve.

Bemærkningerne (s. 277) synes at måtte læses således, at kun den tinglyste ejer af en ejendom kan underpantsette ejerpantebreve i ejendommen. Gælder det også, selv om ejerpantebrevet er tinglyst af en tidligere ejer, mao. ophører adgangen til at få tinglyst en underpant i ejerpantebrevet indrømmet af den tidligere ejer automatisk ved tinglysningen af den nye ejers adkomst? Kan den nuværende ejer tinglyse underpant i et ejerpantebrev tinglyst af en tidligere ejer, selv om der ikke er tinglyst transport af ejerpantebrevet fra den tidligere ejer til den nuværende ejer? Ophører den tidligere ejers legitimation til at aflyse et af denne tinglyst ejerpantebrev automatisk ved tinglysning af den nye ejers adkomst? Generelt er spørgsmålet således, om den nye ejer ved tinglysningen af sin adkomst til ejendommen automatisk (uden tinglysning i hæftelsesrubrikken) succederer i ejerpantebrevene i ejendommen, eller om det følger af ophævelsen af § 2, at overførslen af ejerpantebrevet til den nye ejer skal tinglyses?. Svaret herpå burde fremgå klarere af forslaget.

5. TL § 15, stk. 6, sidste pkt. TL § 17, stk. 3, 3. pkt. Ejerpantebreve.

Ifølge bestemmelsen skal der ved underpant i et ejerpantebrev alene oplyses om rettigheder indenfor dettes ramme (for at undgå anmærkning). For at dommeren kan vide, om der skal gives underpanthaver anmærkning om et tidligere lyst pant i ejendommen (som ikke oplyses af underpanthaver), må dommeren vide om panteretten i ejendommen tilsigtede at bryde ind i rammen, hvilket kræver, at dommeren efterser, om panteretten i ejendommen selv blev tinglyst med anmærkning (indbrud tilsigtet) eller uden anmærkning (indbrud ikke tilsigtet) om ejerpantebrevet. Dette blot nævnt som et eksempel på, at ejerpantebrevene forårsager komplekse situationer, der kan være vanskelige at håndtere digitalt, dvs. komplicerer udformningen af "Tinglys-

ningsmotoren”.

6. TL § 42 d, stk. 7. TL § 42 j, stk. 7. TL § 47, stk. 6. Frempantsætning af ejerpantebreve (i andet end fast ejendom).

Ifølge bemærkningerne (s. 316) finder TL § 42 d, stk. 7, der kræver tinglysning, anvendelse på overdragelse af ejerpantebreve, hvilket også må omfatte en frempantsætning (eller hvad man vil nu vil betegne det forhold at en underpanthaver i et ejerpantebrev pantsætter sin underpanteret til tredje mand). Efter bestemmelsens ordlyd er det imidlertid kun overførsel af de i stk. 1 nævnte rettigheder, der skal tinglyses, og stk. 1 omfatter netop ikke underpant i ejerpantebrev. Modsætningsvis synes således at følge at tinglysning af frempantsætning ikke er en betingelse for beskyttelse mod frempantsætters kreditorer. Spørgsmålet er m.a.o., om TL 42 d, stk. 7, tillige burde kræve tinglysning af overførsel af de i TL § 42 d, stk. 3 nævnte underpanterettigheder i ejerpantebreve. Det bemærkes, at stk. 3 ikke selvstændigt hjemler krav om tinglysning af frempantsætning, da bestemmelsen alene kræver tinglysning af underpant i ejerpantebrev i relation til beskyttelse i.f.t. *bilejerens* aftaleerhververe og kreditorer. Tilsvarende kommentar ad TL § 42 j, stk. 7, og TL § 47, stk. 6.

7. Retsplejelovens § 478, stk. 4. Ejerpantebreve som fuldbyrdelsesfundament.

Efter forslaget kan fuldbyrdelse ske på grundlag af et digitalt pantebrev, herunder et ejerpantebrev, hos den, der har forpligtet sig ved pantebrevet. Det synes her uklart, om et ejerpantebrev tinglyst af en tidligere ejer kan anvendes som fundament for fuldbyrdelse hos en ny ejer af ejendommen, eller om det kræver, at der er tinglyst transport af ejerpantebrevet fra den tidligere ejer til den nye ejer. Problemstillingen, der i relation til fysiske ejerpantebreve ofte er aktuel ejerlejlighedsforhold, er relateret til det i pkt. 4 nævnte om tingbogslegitimation i relation til ejerpantebreve.

8. Tinglysningsafgiftsloven § 8, stk. 1, nr. 7. Ejerpantebreve m.v.

Efter bestemmelsen gøres tinglysning af underpant i ejerpantebrev afgiftsfri. Begrundelsen er, at der i dag ikke betales afgift i sådanne situationer, da der i dag ikke skal ske tinglysning. Udgangspunktet er imidlertid reelt det modsatte, da personer, der erhverver en primær håndpanteret over et ejerpantebrev foranlediger tinglyst meddelelspåtegning, hvilket udløser afgift på 1.400 kr. Dog er det klart, at den "første" håndpanthaver i et ejerpantebrev oftest vil have sørget for, at meddelelspåtegningen er indeholdt i det oprindelige ejerpantebrev og dermed ikke skal lyses selvstændigt. Som reglerne står nu, må de antages at medføre et provenutab for de offentlige, i og med genanvendelse af ejerpantebrev ikke længere vil udløse 1.400 kr. i afgift for tinglysning af meddelelspåtegning. En sådan afgiftslempelse på ejerpantebreve er uheldig, da den øger den i forvejen ulige afgiftsbehandling af hhv. realkreditsektoren og banksektoren, derved at et realkreditinstituskitte fortsat vil udløse 1.400 kr. i afgift til tinglysning af nyt pantebrev, mens et bankskifte ikke vil udløse nogen afgift, da ejerpantebrevet kan anvendes afgiftsfrit.

C) Tekniske bemærkninger vedrørende andet end ejerpantebreve.

1. TL § 9, stk. 1. TL § 10, stk. 5.

Hvordan opfyldes kravet om den *berettigedes* person/CVR-nr. i tilfælde, hvor en servitut (eller panteret) stilles til fordel for "den til enhver tid værende ejer" af en anden ejendom? I samejeforhold ("ideelle anpart") er det således sædvanligt, at samejekontraktens bestemmelser også gælder fremtidige ejere. Er oplysning af de oprindelige samejeres personnr. i så fald nok? Eller hindrer bestemmelsen ligefrem (vel næppe) tinglysning i sådanne tilfælde? Er tilfældet omfattet af TL § 10, stk. 5, således, at kontrakten opfattes som en servitut, hvor medejerens anpart er den herskende ejendom? Bør TL § 10, stk. 5, i så fald udvides til panterettigheder, således at der også kan stilles pant til fordel for en herskende ejendom (medejerens ideelle anpart), mao. pantstiftende tinglysning af samejekontrakten? Kan man gå ud fra, at

TL § 10, stk. 5, er en slags modifikation til TL § 10, stk. 1, i den forstand, at senere aflysning teknisk alene kan ske med samtykke fra den på aflysnings-tidspunktet værende ejer af den herskende ejendom (og ikke af den "gamle" ejer, hvis personnr. blev oplyst ved den oprindelige tinglysning).

2. TL § 9, stk. 1. Tinglysning af ejerforeningsvedtægter.

Tinglysning af vedtægtsændringer i ejerlejlighedsforeninger kan i dag ske ved, at bestyrelsen fremsender den gyldigt vedtagne vedtægtsændring herom til tinglysning, dvs. uden at hver enkelt ejerlejlighedsejer underskriver ændringen, selv om ændringen tinglyses på hver enkelt ejerlejlighed. Hvordan vil man takle denne situation i det digitale system? Skal alle ejere fremover underskrive digitalt (meget upraktisk og i større ejerforeninger nærmest praktisk umuligt at gennemføre)? Skal samtlige ejeres personnr. opregnes i vedtægtsændringen? Det bemærkes, at det førnævnte i princippet også gælder vedtægtsændringer i form af beslutning om pantstiftende tinglysning af vedtægten, dvs. at pantet på hver enkelt lejlighed tinglyses, uden at vedtægtsændringen er underskrevet af den enkelte ejerlejlighedsejer. Også denne situation må der tages højde for.

Journaliseres

AKT.NR. 7

→ C140
→ KJO

A A R H U S U N I V E R S I T E T

Jmt. modt.

22 FEB. 2006

Justitsministeriet
Lovafdelingen
Slotholmsgade 10,
1216 København K



JURIDISK INSTITUT

INSTITUTLEDEREN

Kirsten Jakobsen
Afdelingsleder

Dato: 20. februar 2006

Reference: /KJ

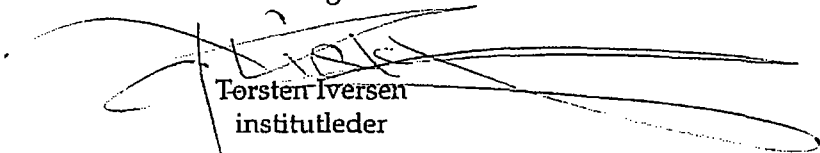
Afsenders CVR-nr :
41-82-66-14

Direkte tlf: 8942 1377
Direkte fax: 8942 1373
E-post: Kirsten@jura.au.dk

Vedr.: Udtalelse om betænkning nr. 1471/2006 om digital tinglysning

Under henvisning til brev af 15. februar 2006 vedrørende udtalelse om betænkning nr. 471/2006 om digital tinglysning skal Juridisk Institut herved meddele, at instituttet som udgangspunkt ikke afgiver udtalelser eller høringssvar i sager, der ikke direkte vedrører universitetet, fordi instituttet ikke har en opfattelse som institution.

Med venlig hilsen


Forsten Iversen
instituttleder

Justitsministeriet, Lovafdelingen 20.06 Nr. 7010 - 0042

Juridisk Institut
Aarhus Universitet
Bartholins Allé, bygning 340
8000 Århus C
Tlf: 8942 1111
Fax: 8942 1373
E-post:
juridisk.inst@jura.au.dk
Web: www.jura.au.dk