



Justitsministeriet
Lovafdelingen

Kontor: Formueretskontoret
Sagsnr.: 2006-7010-0045
Dok.: KJO40215

KOMMENTERET HØRINGSOVERSIGT

vedrørende

**forslag til lov om ændring af lov om tinglysning og forskellige andre love
(Digital tinglysning) (L 199)**

1. Indledning

Lovforslaget bygger på betænkning nr. 1471/2006 om digital tinglysning (herefter ”betænkningen”), der i februar 2006 er afgivet af Justitsministeriets tinglysningsudvalg (herefter ”udvalget”). Lovforslaget svarer i det væsentlige til udvalgets lovudkast. De dele af udvalgets lovudkast, der vedrører organisatoriske spørgsmål er dog indeholdt i lovforslag nr. L 168 om ændring af retsplejeloven og forskellige andre love (Politi- og domstolsreform), der er fremsat den 1. marts 2006. Betænkningen indeholder på enkelte punkter en mindretalsudtalelse, og lovforslaget er i disse tilfælde udformet i overensstemmelse med flertallets forslag.

I forhold til udvalgets lovudkast foreslås der endvidere ændringer af retsafgiftsloven, vurderingsloven og planloven, jf. lovforslagets §§ 7, 9 og 12.

Betænkningen har været sendt i høring hos de myndigheder og organisationer, der er nævnt i afsnit 7 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Der er modtaget hørings svar vedrørende betænkningen fra:

Præsidenterne for Østre og Vestre Landsret, Københavns Byret samt retterne i Århus, Odense, Ålborg og Roskilde, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Domstolsstyrelsen, Advokatrådet, Danmarks Automobilforhandler Forening, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Handel & Service, Datatilsynet, Den Danske Landinspektørforening, Domstolenes Tjenestemandsforening og HK Landsklubben Danmarks Domstole, Finans og Leasing, Finansrådet, Forbrugerrådet, Foreningen Registrerede Revisorer FRR, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Forsikring & Pension, Forskningsgruppen for arealforvaltning ved Aalborg Universitet, HTSI, Kommunernes Landsforening, Landsbyggefonden, Realkreditrådet samt professor, dr.jur. Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen (Københavns Universitet).

Justitsministeriets kommentarer til hørings svarene er angivet med kursiv.

2. Generelt

Præsidenterne for Østre og Vestre Landsret, Københavns Byret samt retterne i Århus, Odense, Ålborg og Roskilde, Danmarks Automobilforhandler Forening og HTSI har ikke bemærkninger til betænkningen.

Advokatrådet kan generelt tilslutte sig anbefalingerne i betænkningen.

Dansk Ejendomsmæglerforening er generelt positiv over for forslaget om indførelse af digital tinglysning. Forslaget vil på mange væsentlige områder medføre en stærkt tiltrængt modernisering og effektivisering af tinglysningen til gavn for samfundet generelt.

Den Danske Landinspektørforening imødeser positivt en digital tinglysningssystemet som en central og væsentlig del af det samlede ejendomsdannelses- og registreringssystem vil supplere den digitale forvaltning på området.

Dommerfuldmægtigforeningen støtter forslaget om centralisering og digitalisering af tinglysningen og kan tilslutte sig udvalgets overvejelser og flertallets forslag til lovændringer.

Domstolenes Tjenestemandsforening og **HK Landsklubben Danmarks Domstole** støtter en modernisering af tinglysningssystemet.

Finans og Leasing er af den opfattelse, at betænkningen indeholder et godt grundlag for en digitaliseret tinglysning, der vil kunne rationalisere og effektivisere det nuværende tinglysningssystem.

Finansrådet anfører, at der er skabt grundlag for et moderne, digitalt tinglysningssystem, som vil bringe Danmark i front på området, og Finansrådet støtter det overordnede sigte med betænkningen.

Forbrugerrådet støtter udvalgets overvejelser og anbefalinger i relation til gennemførelse af digital tinglysning.

Foreningen Registrerede Revisorer FRR kan tilslutte sig det overordnede mål om at effektivisere tinglysningssystemet ved indførelse af digital tinglysning.

Realkreditrådet kan generelt tiltræde udvalgets forslag, der vil kunne være en hensigtsmæssig og fremsynet ramme for tinglysningssystemet og indebære, at det danske tinglysningssystem vil være helt i front på verdensplan.

Professor, dr.jur. Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen finder, at det vil være helt rigtigt at gennemføre en digitalisering af tinglysningssystemet.

3. Fuldmagtsordningen

Den Danske Landinspektørforening anfører, at det af administrative årsager vil være nødvendigt, at en tinglysningsfuldmagt vil kunne integreres i papirudgaven af det servitutdokument, som den giver fuldmagt til at udstede og anmelde i digital form.

Forbrugerrådet anfører at anvendelse af digital signatur bør være frivillig, og at der skal være mulighed for, at forbrugere, der ikke har adgang til eller forudsætninger for anvendelse af moderne teknologi, også kan få foretaget digital tinglysning. Forbrugerrådet finder, at de foreslåede alternativer til kravet om anvendelse af forbrugers egen digitale signatur, herunder fuldmagtsordningen, derfor bør gennemføres.

Lovforslagets § 1, nr. 80 (forslag til tinglysningslovens § 49 b), indfører en ordning, hvorefter en person kan give fuldmagt en anden person til at udstede og anmelde dokumenter vedrørende en bestemt fast ejendom til tinglysning. Dokumenter, der anmeldes til tinglysning på grundlag af en sådan fuldmagt, vil skulle forsynes med fuldmagtshavers digitale signatur.

Bestemmelsen vil sikre, at personer uden digital signatur og personer, der i øvrigt ikke har de fornødne muligheder eller forudsætninger for at anvende moderne teknologi, vil kunne få foretaget digital tinglysning. Fuldmagtsordningen vil efter Justitsministeriets opfattelse sikre, at også

disse personer vil kunne opnå de fordele, der vil være forbundet med tinglysning uden nævneværdig ventetid.

Fuldmagtsordningen er udformet, så der kan gives fuldmagt til enhver. Personer uden digital signatur mv. behøver dermed ikke at vælge en professional rådgiver, men kan også give fuldmagt til f.eks. et familiemedlem.

Fuldmagter skal indsendes til Tinglysningsretten enten digitalt eller på papir. Med henblik på at minimere de administrative byrder ved at håndtere papirfuldmagter vil justitsministeren i medfør af den foreslåede bemyndigelsesbestemmelse i tinglysningslovens § 49 b, stk. 5, kunne fastsætte regler om udformningen og indholdet af fuldmagter, herunder at papirfuldmagter skal være oprettet på standarddokumenter, der kan aflæses maskinelt. Der vil efter Justitsministeriets opfattelse ikke være noget til hinder for, at sådanne fuldmagter vil kunne indgå i f.eks. servituddokumenter, når blot fuldmagtsdelen af dokumentet kan udskilles med henblik på maskinel aflæsning.

Der henvises til afsnit 4.3.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

4. Anmelderordningen

Advokatrådet kan ikke tilslutte sig den foreslåede anmelderordning vedrørende pantebreve, da den vil kunne forvride konkurrencen mellem ejendomsmarkedets aktører. Anmelderordningen vil endvidere kunne modvirke, at den, der er berettiget til at råde, anvender sin egen digitale signatur til at underskrive tinglysningsdokumenter. Advokatrådet finder, at den nødvendige alternative indgang til den digitale tinglysning alene bør bestå i den foreslåede fuldmagtsordning.

Dansk Ejendomsmæglerforening deler udvalgets opfattelse af, at der er visse betænkeligheder ved at lade skøder være omfattet af en anmelderordning i den form, der foreslås for pantebreve, men anbefaler, at det – i takt med erfaringerne med digital tinglysning – vurderes, om der kan etableres en anden form for anmelderordning for skøder. Dansk Ejendomsmæglerforening anfører i øvrigt, at det af konkurrencemæssige hensyn er væsentligt, at der stilles de samme forsikringskrav til autoriserede anmeldere, og at foreningen derfor ikke kan anbefale, at pengeinstitutter og realkreditinstitutter kan undtages fra et krav om ansvarsforsikring. Det påpeges i den forbindelse, at det på det nuværende forsikringsmarked ikke er muligt for ejendomsmæglere at tegne en forsikring med en afløbsdækning (dvs. dækning efter ophør af forsikringstagers virksomhed som anmelder som følge af eksempelvis død eller konkurs) på mere end 10 år.

Dansk Handel & Service anfører, at den foreslåede anmelderordning favoriserer visse brancher, og at de opstillede forsikringsbetingelser derfor må udformes, så alle brancher underlægges de

samme vilkår. Anmelderordningen bør endvidere udvides, så den ikke alene omfatter panterrettigheder.

Den Danske Landinspektørforening finder, at anmelderordningen bør omfatte servitutrettigheder, idet en sådan ordning vil videreføre den nuværende praksis, hvorefter landinspektører indestår for, at underskriveren af et servituddokument er den rette.

Finans og Leasing efterlyser generelle retningslinjer for kravene til en kollektiv forsikringsordning for autoriserede anmeldere.

Foreningen af statsautoriserede revisorer foreslår, at anmelderordningen udformes, så alle brancher underlægges samme vilkår, så der ikke opstår konkurrenceforvridning. Det bør endvidere klarlægges, hvilke brancher der er omfattet af ordningen, og om den udelukkende skal finde anvendelse i forbindelse med større lånekonverteringer.

Foreningen Registrerede Revisorer FRR finder, at registrerede revisorer bør medtages i opregningen i den foreslåede bestemmelse i § 49 d, stk. 2, af personer, der kan meddeles autorisation efter bestemmelsen. Foreningen er i den forbindelse opmærksom på, at der i henhold til § 49 d, stk. 7, er generel mulighed for at søge om autorisation.

Realkreditrådet anfører, at anmelderordningen bør give mulighed for tinglysning af adkomst-dokumenter. Rådet er dog opmærksom på, at der kan fremføres argumenter herimod. Det bør derfor inden for en kortere årrække på ny overvejes, om adkomstdokumenter bør kunne håndteres under en anmelderordning.

Lovforslagets § 1, nr. 80 (forslag til tinglysningslovens § 49 c), indeholder en bestemmelse, der vil muliggøre, at særligt autoriserede anmeldere kan udstede og anmelden panterrettigheder til tinglysning, således at anmelderens digitale signatur på et digitalt pantdokument træder i stedet for den berettigedes digitale signatur.

Baggrunden for at foreslå en sådan anmelderordning er bl.a., at det i forbindelse med omlægning af lån i fast ejendom ofte i praksis ikke vil være muligt på forhånd at udarbejde, indsende og registrere en fuldmagt efter den foreslåede bestemmelse i § 49 b, idet behovet for tinglysning kan være vanskeligt at forudsige. I sådanne situationer vil den foreslåede fuldmagtsordning nok kunne sikre, at der kan ske tinglysning, men det vil ikke være muligt at opnå de fordele, som tinglysning uden nævneværdig ventetid (realtidstinglysning) giver, idet pantesikkerheden for et nyt lån i så fald vil skulle tinglyses med frist til indsendelse af fuldmagten. Dermed vil tinglysning fortsat nødvendiggøre enten, at der indgås fastkursaftale, eller at der stilles garanti for, at den forudsatte pantesikkerhed opnås. Begge dele påfører forbrugeren væsentlige udgifter. Der er

derfor efter Justitsministeriets opfattelse brug for et alternativ til anvendelse af den berettigedes egen digitale signatur og den foreslåede fuldmagtsordning.

Den foreslåede anmelderordning vil kunne sikre, at fordelene ved realtidstinglysning også vil kunne opnås i forbindelse med låneomlægninger i fast ejendom, selv om ejendommens ejer ikke har en digital signatur og ikke på forhånd har indsendt en fuldmagt til Tinglysningsretten.

Udvalget har overvejet, om anmelderordningen burde udformes generelt og således også omfatte skøder og servitutter.

Justitsministeriet er imidlertid enig med flertallet af udvalgets medlemmer, der finder, at en sådan generel anmelderordning vil give anledning til væsentlige betænkeligheder. Anmelderordningen indebærer, at Tinglysningsretten ikke vil kunne efterprøve, om anmelderen er forsynet med fuldmagt til en konkret disposition, eller om disponenten er identisk med den person, der ifølge tingbogen er berettiget til at råde i tinglysningsmæssig henseende, idet tinglysning skal ske uden indsendelse af dokumentation for fuldmagtsforholdet. Denne kontrol skal i stedet foretages af anmelderen. Hvis der fejlagtigt tinglyses skøder eller servitutter under en anmelderordning, vil det f.eks. kunne indebære, at en aftaleerhverver ikke opnår adkomst til en ejendom eller ret til at færdes over et grundstykke. Det ville i sådanne tilfælde nok være muligt at opnå økonomisk kompensation herfor efter tinglysningslovens regler om erstatning, men da tabet ikke er rent økonomisk, opleves udbetaling af et beløb i mange tilfælde ikke som en helt tilfredsstillende kompensation.

Hertil kommer, at der efter Justitsministeriets opfattelse ikke er det samme behov for en anmelderordning, der omfatter skøder og servitutter, idet tinglysning af adkomst og byrder oftest ikke er så presserende som tinglysning af hæftelser. Der vil således som regel være god tid til at indsende nødvendig fuldmagt, inden tinglysning er aktuel. Justitsministeriet finder derfor ikke, at den foreslåede anmelderordning bør være helt generel.

Det er endvidere Justitsministeriets opfattelse, at ordningen foreslås udformet så generelt med hensyn til autorisation af anmeldere, at der ikke er tale om nogen forskelsbehandling af ejendomsmarkedets aktører. Der vil således kunne meddeles autorisation til enhver, der opfylder de kriterier, som er opstillet i den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 49 d.

Foreningen Registrerede Revisorer FRR har i sit høringssvar anført, at revisorer bør være omfattet af den foreslåede bestemmelse i § 49 d, stk. 2, hvorefter der vil kunne ske autorisation af personer mv., der er underlagt regulering i anden lovgivning. Lov om statsautoriserede og registrerede revisorer indeholder i det væsentlige de samme kriterier for beskikkelse, som lovgivningen vedrørende advokater, landinspektører og ejendomsmæglere mv. Hertil kommer, at reviso-

rer også er undergivet tilsyn. Justitsministeriet har på den baggrund fundet det ubetænkeligt at lade statsautoriserede og registrerede revisorer være omfattet af den foreslåede bestemmelse og har derfor foreslået, at bestemmelsen udvides til også at omfatte personer, der i henhold til § 3 i lov om statsautoriserede og registrerede revisorer er beskikket som statsautoriseret henholdsvis registreret revisor. Statsautoriserede og registrerede revisorer vil dermed på lige fod med eksempelvis advokater kunne meddeles autorisation som anmelder.

Det er i den foreslåede § 49 d, stk. 5, opstillet som et generelt krav for autorisation som anmelder, at der skal stilles betryggende sikkerhed for pengekrav, der måtte opstå som følge af virksomheden som anmelder. Kravet er opstillet for at sikre, at eventuelle skadelidtes mulighed for at få dækket tab ikke i væsentlig grad forringes som følge af, at ansvaret for en fejlagtig tinglysning kan påhvile en autoriseret anmelder i stedet for statskassen. Det fremgår af den foreslåede bestemmelse i § 49 c, stk. 5 og 6, at justitsministeren fastsætter nærmere regler om sikkerhedsstillelsens størrelse og art, og at justitsministeren kan bestemme, at kravet om sikkerhedsstillelse kan opfyldes ved at opfylde krav, der stilles i anden lovgivning.

Justitsministeriet kan tilslutte sig udvalgets synspunkt om, at der som udgangspunkt bør stilles krav om forsikring og garanti for at opfylde det i § 49 d, stk. 5, opstillede krav om betryggende sikkerhed. Der vil administrativt kunne fastsættes nærmere regler herom, herunder om muligheden for at tegne en kollektiv forsikring og om afløbsdækningens længde. Justitsministeriet er i den forbindelse enig med udvalget i, at en 10-årig afløbsdækning for forsikringer vil være tilstrækkelig.

Justitsministeriet er endvidere af samme opfattelse som det flertal af udvalgets medlemmer, der finder, at virksomheder, der er underlagt særlige kapitalkrav i anden lovgivning (lov om finansiel virksomhed), bør kunne undtages fra kravet om, at der skal tegnes forsikring og stilles garanti. Forslaget om, at visse virksomheder vil kunne undtages fra kravet om at tegne forsikring og stille garanti indebærer ikke, at der ikke vil skulle stilles betryggende sikkerhed. Det ville imidlertid ikke være velbegrunder at stille krav om forsikring og garanti, når anden lovgivning har til formål at sikre, at de pågældende virksomheder vil kunne opfylde de økonomiske forpligtelser, der måtte opstå som følge af aktiviteterne som autoriseret anmelder. Ud fra en konkurrencemæssig betragtning kan det tilføjes, at der for de pågældende virksomheder ligeledes er omkostninger forbundet med at skulle stille kapital til rådighed som følge af kapitalkravene, herunder til sikring af den (ekstra) risiko, der følger med opgaven som anmelder. Der er således omkostninger både ved at tegne forsikring og ved at være underlagt kapitalkrav.

Som der fremgår af afsnit 4.4.2.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger vil Justitsministeriet inddrage de relevante organisationer i forbindelse med udarbejdelsen af de nærmere regler om forsikringsdækning mv.

Det foreslås i øvrigt, at loven underkastes lovovervågning, således at Justitsministeriet senest 5 år efter lovens ikrafttræden fremlægger en redegørelse for Folketinget om behovet for fortsat at have en fuldmagtsordning og en anmelderordning.

Der henvises til afsnit 4.4.2. og 5.1. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

5. Krav om oplysning af personnummer i digitale tinglysningsdokumenter

Datatilsynet anfører, at der er behov for et klart retsgrundlag, hvis der skal ske samkøring af oplysninger i kontroløjemed mellem tinglysningssystemet og Det Centrale Personregister. Datatilsynet henviser herved til, at det fremgår af betænkningen, at tingbogen vil blive samkørt med CPR med henblik på at kontrollere, at udstederen ikke er umyndig. For den offentlige forvaltning er der endvidere pligt til at give forudgående information til borgere, der berøres af en sådan kontrolordning. Datatilsynet har i øvrigt noteret sig, at anvendelsesbegrænsningerne af tingbogsoplysninger i § 50 c videreføres, og at oplysninger om personnumre fortsat ikke kan videregives. Det anføres i den forbindelse bl.a., at Datatilsynets tilsynsvirksomhed efter persondataloven ikke omfatter tilsyn med domstolenes videregivelse af oplysninger fra tinglysningsregistre.

Den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 9 indebærer, at et digitalt tinglysningsdokument skal indeholde oplysning om person- eller CVR-nummer på parten eller parterne samt på anmelder. Disse oplysninger vil gøre Tinglysningsretten i stand til fra Det Centrale Personregister og Det Centrale Virksomhedsregister at indhente relevante identifikationsoplysninger, herunder korrekt navn og adresse.

Der vil imidlertid ikke blive foretaget datasamkøring med oplysninger i Det Centrale Personregister med henblik på at kontrollere dokumentudsteders myndighed, idet denne kontrol vil ske på baggrund af det indtastede personnummer og de oplysninger, der i forvejen findes i tinglysningsregistre.

I forhold til betænkningens lovudkast indeholder lovforslaget en ny bestemmelse i § 50 c om, at oplysningerne i tinglysningsregistre kan videregives til enhver i forbindelse med en tinglysningsekspedition. Uanset dette forslag videreføres – som forudsat af Datatilsynet – de gældende anvendelsesbegrænsninger for tinglysningsoplysninger, og oplysninger om personnumre vil fortsat ikke kunne videregives. Der foreslås heller ikke ændringer af de gældende regler om tilsyn med videregivelse af oplysninger fra tinglysningsregistre.

Professor, dr.jur. Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen rejser spørgsmål om kravet om angivelse af den berettigedes person- eller CVR-nummer, herunder i relation til servitutter eller pante-

rettigheder, der stilles til fordel for ”den til enhver tid værende ejer” af en ejendom. Den samme problemstilling rejses i relation til tinglysning af ejerforeningsvedtægter på enkelte lejligheder i en ejerlejlighedsforening.

I medfør af den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 9, stk. 1, vil dokumenter, der anmeldes til tinglysning skulle indeholde personnummer eller CVR-nummer på de personer mv., der er angivet i dokumentet. Det er nødvendigt, når dokumentet skal kunne prøves (kontrolleres) maskinelt. Er det ikke muligt at angive noget nummer, f.eks. fordi en servitut er pålagt en ejendom til fordel for den til enhver tid værende ejer af en anden ejendom (eksempelvis naboejendommen), vil der i sagens natur ikke kunne stilles krav om angivelse af personnummer. Det fremgår af bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 8, at Tinglysningsretten vil kunne sørge for, at der skabes et nummer, der kan bruges i de tilfælde, hvor en bestemt person ikke har personnummer eller CVR-nummer. På samme måde vil retten kunne skabe et nummer, der kan bruges ved angivelse af rettighedshaver som ”den til enhver tid værende ejer”. Ved senere ændring eller aflysning af sådanne servitutter vil det manglende personnummer blot medføre, at det pågældende dokument udtages til manuel behandling. Lovforslaget indebærer dermed ikke en ændring af, hvem der kan være berettiget i henhold til en servitut.

For så vidt angår spørgsmålet om tinglysning af ejerforeningsvedtægter er der heller ikke med forslaget til ny § 9, stk. 1, tilsigtet nogen ændring af gældende ret. I det omfang sådanne vedtægter i dag kan tinglyses uden ejernes tiltrædelse, vil dette også kunne ske i fremtiden. Uden ejernes digitale signatur på dokumentet, vil prøvelsen imidlertid ikke kunne foretages maskinelt, og dokumentet vil derfor blive udtaget til manuel kontrol.

6. Geografisk stedfæstelse

Den Danske Dommerforening anfører, at det bør overvejes, om kravet om stedfæstelse af bygninger på lejet grund skal omfatte bygninger af beskeden værdi, idet udgifterne i forbindelse med stedfæstelse kan være betydelige.

Den Danske Landinspektørforening anfører, at forslaget om geografisk stedfæstelse vil medvirke til en forbedring af tinglysningsregistrets informationsværdi. Det anføres i den forbindelse, at der ved matrikulære forandringer på herskende ejendomme vil være behov for stillingtagen til fordeling af servitutter, som den herskende ejendom hidtil har været herskende i forhold til.

Forskningsgruppen for arealforvaltning ved Aalborg Universitet deler landsinspektørforeningens synspunkter og anfører endvidere, at det vil kræve lovhjemmel at foretage notering af servitutter på en herskende ejendom. Det bør endvidere være muligt at identificere placeringen af andet end en bygning på en lejet grund, idet panterrettigheder ofte også omfatter brugsretsarealet.

Endelig bør det være muligt at undlade geografisk stedfæstelse, hvis det vil være særligt bekosteligt.

Lovforslagets § 1, nr. 11 (forslag til tinglysningslovens § 10, stk. 6), indebærer, at det i forbindelse med tinglysning af nye servitutter skal fremgå, hvilken eller hvilke ejendomme der er herskende i forhold til servituten. En servitut skal tinglyses på den ejendom, som servituten påhviler. Derimod foreslås der ikke nogen registrering af servituten på den herskende ejendom, og der opstår derfor ikke i den forbindelse spørgsmål om manglende lovhjemmel. Det digitale tinglysningssystem forventes derimod indrettet, så det ved elektronisk søgning bliver muligt at identificere de ejendomme, som en given ejendom måtte have servitutrettigheder over. Der vil derved også i forbindelse med matrikulære forandringer på herskende ejendomme være mulighed for at undersøge, om der skal tages stilling til fordeling af servitutter.

Lovforslagets § 1, nr. 32 (forslag til tinglysningslovens § 22, stk. 1), indebærer, at der i forbindelse med udstykning af en fast ejendom skal ske en fordeling og geografisk stedfæstelse af de servitutter, der påhviler ejendommen. Efter lovforslagets § 1, nr. 31 (forslag til tinglysningslovens § 19, stk. 2), skal der ved tinglysning af rettigheder over bygninger på lejet grund ske en notering af bygningens geografiske placering på grunden. Som grundlag for stedfæstelse efter de pågældende bestemmelser vil dommeren kunne forlange en erklæring fra en landinspektør om spørgsmålet. De foreslåede bestemmelser vil medvirke til at forbedre tingbogens informationsværdi. Ved eksempelvis udstykning af en grund, hvorpå der ligger en bygning, der ikke tilhører grundens ejer, vil noteringen af bygningens placering bevirke, at der ikke opstår tvivl om, på hvilket af de nye grundstykker bygningen ligger.

En bygning, der tilhører en anden end grundens ejer, behandles efter tinglysningsloven som en selvstændig fast ejendom, og rettigheder over bygningen skal derfor tinglyses særskilt. Behovet for stedfæstelse er dermed relevant i forhold til bygningen. Der kan imidlertid ikke tinglyses særskilte rettigheder over eksempelvis arealer, som bygningens ejer har brugsret til, og der er derfor efter Justitsministeriets opfattelse ikke behov for at udvide det foreslåede krav om stedfæstelse.

For så vidt angår spørgsmålet om, hvorvidt kravet om stedfæstelse bør være undtagelsesfrit, bemærkes, at baggrunden for forslagene om geografisk stedfæstelse er at forbedre informationsniveauet i tingbogen. Hermed bliver der i højere grad mulighed for at identificere rettigheder og indskrænkninger, der hviler på en fast ejendom. Dette hensyn gør sig gældende uanset værdien af en given bygning. Endelig bemærkes det, at den geografiske udstrækning af servitutter på den tilbageværende del af en ejendom efter udstykning alene skal fastlægges i det omfang, det er muligt på grundlag af oplysninger i de allerede tinglyste servituddokumenter, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 32. Der vil således ikke for allerede eksisterende ejendomme skulle gen-

nemføres mere vidtgående undersøgelser af servitutters udstrækning, heller ikke når disse ejendomme udstykkes.

Kravet om stedfæstelse af bygninger på lejet grund opstår først, når der skal tinglyses rettigheder over bygningen. Dette vil oftest ske i forbindelse med pantsætning af bygningen f.eks. i forbindelse med belåning. Det er imidlertid sjældent, at bygninger af meget begrænset værdi pantsættes, og der synes derfor ikke at være et praktisk behov for en undtagelsesbestemmelse for disse bygninger.

Samlet set er det Justitsministeriets opfattelse, at der ikke er anledning til at fastsætte en værdigrænse for stedfæstelse af servitutter og bygninger på lejet grund.

Der henvises i øvrigt til afsnit 4.7.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger og til bemærkningerne til § 1, nr. 11, 31 og 32.

7. Uskadelighedsattest

Den Danske Dommerforening anfører, at det nuværende krav om ubetydelighed i forhold til arealet bør videreføres for afgivelse af uskadelighedsattest, idet der i modsat fald successivt vil kunne overføres en række små arealer, der hver for sig kun formindsker ejendommens værdi ubetydeligt. Det bør endvidere overvejes at tage hensyn til en ejendoms belåningsforhold, når det vurderes, om der er tale om en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi.

Den Danske Landinspektørforening finder, at der af administrative årsager er behov for fastsættelse af supplerende regler for afgivelse af uskadelighedsattest.

Forskningsgruppen for arealforvaltning ved Aalborg Universitet anfører, at det ville være hensigtsmæssigt, at landinspektører fik beføjelse til og ansvar for afgivelse af uskadelighedsattest, idet landinspektører i almindelighed er i besiddelse af kendskab til ejendommens beskaffenhed.

Kommunernes Landsforening anfører, at reglerne om udstedelse af uskadelighedsattest ikke bør forringes. Hvis der fastsættes en værdigrænse på 40.000 kr. for overførte arealer vil det kunne forringe mulighederne for udstedelse af uskadelighedsattest for ejendomme med høj grundværdi. Det bør i øvrigt overvejes, om der bør fastsættes en øvre grænse for, hvor hyppigt en ejendom kan afstå arealer ved brug af uskadelighedsattest.

Lovforslagets § 1, nr. 33 (forslag til tinglysningslovens § 23, stk. 3), indebærer, at uskadelighedsattest vil kunne udstedes, hvis den matrikulære ændring kan ske uden nogen som helst fare

for pantsikkerheden og kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi. Matrikelmyndighederne afgør på grundlag af en erklæring fra en landinspektør, om betingelserne er opfyldt. Justitsministeren kan fastsætte nærmere regler for afgivelse af erklæringen.

Forslaget skal muliggøre, at småsager om arealoverførsel kan gennemføres på en mere enkel og omkostningsbesparende måde samtidig med, at panthavernes interesser behørigt beskyttes. Efter gældende ret er det en betingelse, at et afgivent areal er ubetydeligt i relation til såvel den afgivende ejendoms størrelse som dens værdi. For panthaverne er det centrale imidlertid, at en ejendoms værdi i handel og vandel opretholdes, hvorimod størrelsen af et afgivent areal er af mindre betydning. Lovforslaget indeholder på den baggrund et forslag om, at ubetydelighedskravet ændres, så vurderingen alene skal foretages i relation til ejendommens værdi.

Med henblik på at sikre, at der ved beregning af værdiforringelsen ikke tages udgangspunkt i en mellem parterne aftalt meget lav købesum, forventes der i medfør af den foreslåede bemyndigelsesbestemmelse fastsat regler om, at der ved fastlæggelsen af værdien af et afstået areal ikke kan tages udgangspunkt i en værdi, der er mindre end den offentlige grundværdi.

Det vil efter forslaget være matrikelmyndigheden (Kort & Matrikelstyrelsen samt Københavns og Frederiksberg Kommuner) der skal foretage vurderingen af, om en påtænkt matrikulær ændring kan ske uden nogen som helst fare for pantsikkerheden og kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi. Myndigheden være opmærksom på eventuelle forsøg på omgåelse af reglerne, f.eks. ved udskillelse af en række små arealer, der hver for sig er af ubetydelig værdi, men som tilsammen påvirker ejendommens værdi til skade for panthaverne.

Det foreslås, at afgørelseskompetencen skal ligge hos matrikelmyndigheden. Dog vil afgørelsen skulle træffes på grundlag af en erklæring fra en landinspektør. Dette sikrer på den ene side, at der drages fordel af landinspektørernes kendskab til det pågældende geografiske område eller den pågældende ejendom og på den anden side, at en offentlig myndighed har mulighed for at vurdere, om betingelserne for udstedelse foreligger, og dermed kommer til at indestå for denne vurdering. Lider en panthaver tab som følge af en forringelse af ejendommens værdi vil matrikelmyndigheden være erstatningsansvarlig på samme grundlag, som tinglysningsdommeren i dag er det. Justitsministeriet har på denne baggrund ikke fundet grundlag for at fravige udvalgets forslag om, at afgørelseskompetencen tillægges matrikelmyndigheden.

Den foreslåede bestemmelse i § 23, stk. 3, indeholder ikke nogen beløbsgrænse for udstedelse af uskadelighedsattest. Der vil kunne fastsætte regler herom i medfør af den foreslåede bemyndigelsesbestemmelse. Ved fastsættelse af denne grænse vil der bl.a. kunne tages hensyn til grund-

priserne på ejendomsmarkedet, så det ikke i praksis bliver vanskeligere at afgive småarealer ved brug af uskadelighedsattest.

Der henvises til afsnit 4.10.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger og til bemærkningerne til § 1, nr. 33.

8. Forsikringsaftaleloven

Forsikring & Pension har anført, at den foreslåede udvidelse af forsikringsaftalelovens § 57, stk. 2, vil stille panthavere og forsikringstagere væsentlig dårligere end i dag, idet ændringen vil kunne underminere fordelene ved anvendelsen af panthaverdeklarationer. Endvidere har Forsikring & Pension anført, at det ikke er dokumenteret, at oplysningerne i bilbogen i dag er dækkende og fuldt ud opdaterede, og i det omfang dette ikke er tilfældet, vil forsikringsselskabernes sagsbehandlingstid ifølge Forsikring & Pension blive væsentlig længere til ulempe for forsikringstagerne.

Hvis lovændringen gennemføres, bør forsikringsselskaber ifølge Forsikring & Pension gebyrfrit kunne foretage opslag i bilbogen. Forsikring & Pension har desuden bemærket, at organisationen forudsætter, at forfaldstidspunktet for forrentning efter forsikringsaftalelovens § 24 først indtræder, når samtlige pant- og udlægshavere er vendt tilbage med udførlig dokumentation for restgældens størrelse. Endelig bør der ifølge Forsikring & Pension fastsættes en beløbsmæssig bagatelgrænse. En pligt til at undersøge bilbogen bør også gælde for eksempelvis skattemyndighederne i forbindelse med godtgørelse af registreringsafgift, når biler udføres til udlandet.

Finans og Leasing har udtalt, at organisationen har noteret sig, at udvalget har fulgt dens ønske om, at forsikringsselskaberne skal undersøge bilbogen, inden de udbetaler totalskadeerstatninger for biler mv. Finans og Leasing har i den forbindelse anført, at det eksisterende panthaverdeklarationssystem ikke er særligt velfungerende.

Lovforslagets § 5, nr. 1 (forslag til tinglysningslovens § 57, stk. 2) indebærer, at et forsikringsselskab ikke med frigørende virkning vil kunne udbetale erstatning for et motorkøretøj til en forsikringstager, hvis en tredjemand har en ret, der er sikret ved tinglysning. Forsikringsselskaber vil således forud for sådanne udbetalinger skulle kontrollere, om der er tinglyste rettigheder i bilbogen.

Justitsministeriet kan tilslutte sig udvalgets opfattelse af, at væsentlige hensyn til rettighedshaverne, herunder finansieringsselskaber med ejendomsforbehold i biler, taler for at pålægge forsikringsselskaberne en pligt til at efterse bilbogen.

For så vidt angår indholdet af bilbogen, er Justitsministeriet enig med udvalget, der i betænkningen anfører, at bilbogen almindeligvis kun indeholder rettigheder, der fortsat kan gøres gældende. Det er vanskeligt at sælge et behæftet køretøj, og ejeren af et køretøj vil som følge heraf have et stærkt incitament til at sørge for, at bilbogen ajourføres, hvilket også sker i praksis. I øjeblikket aflyses der således ca. 10.000 pantebreve og udlæg om måneden. Hertil kommer, at tinglyste rettigheder udslettes af bilbogen efter 10 år, medmindre der forinden er anmeldt fornyet tinglysning, jf. tinglysningslovens § 42 g, stk. 2. Det må i øvrigt forventes, at bilbogen under den fremtidige digitale tinglysningsordning i endnu højere grad vil indeholde en retvisende gengivelse af aktuelle rettigheder i motorkøretøjer.

Hensynet til forsikringssekskabernes mulighed for fortsat at tilbyde panthaverdeklarationer til panthavere mv. bør ikke tillægges afgørende vægt. Det er dog Justitsministeriets opfattelse, at den foreslåede lovændring ikke udelukker, at der i fremtiden fortsat vil kunne udbydes panthaverdeklarationer, der giver panthavere mv. en bedre beskyttelse end efter den foreslåede bestemmelse i § 57, stk. 2.

For så vidt angår opslagsafgiften indeholder lovforslaget et forslag til ændring af retsafgiftsloven, der indebærer, at opslag i bilbogen fremover vil kunne foretages afgiftsfrit. Der henvises herom til bemærkningerne til lovforslagets § 7, nr. 1 (forslag til retsafgiftslovens § 49 a, stk. 1, 1. pkt.).

Der er ikke med lovforslaget tilsigtet nogen ændring af gældende ret i relation til forfaldstidspunktet og dermed forrentning efter forsikringsaftalelovens § 24, der indebærer, at forsikringsydelsen kan fordres betalt 14 dage efter selskabet har været i stand til at indhente de oplysninger, der er fornødne til bedømmelse af forsikringsbegivenheden og fastsættelse af forsikringsydelsens størrelse.

Til spørgsmålet om fastsættelse af en bagatelgrænse, skal Justitsministeriet bemærke, at der allerede efter gældende ret må antages at gælde en bagatelgrænse, hvorefter et forsikringssekskab i visse tilfælde uden videre kan udbetale en kontanterstatning med frigørende virkning til en forsikringstager. Der henvises til lovforslagets bemærkninger til § 5, nr. 1 (forslag til forsikringsaftalelovens § 57, stk. 2). Justitsministeriet finder det i øvrigt ikke hensigtsmæssigt nærmere at regulere denne bagatelgrænse, herunder ved fastsættelse af en specifik beløbsgrænse. Det skyldes, at bagatelgrænsen må afhænge af værdien af køretøjet, og på dette punkt kan der forekomme store variationer.

Justitsministeriet skal endelig bemærke, at ministeriet vil sende Forsikring & Pensions forslag om en pligt for skattemyndighederne til i visse tilfælde at undersøge bilbogen til Skatteministeriet til videre overvejelse.

9. Pantebreve og ejendomsforbehold

Finansrådet anfører, at der i en kommende tinglysningsbekendtgørelse bør skabes hjemmel til forhåndsgodkendelse af nye eller ændrede pantebrevsvilkår, inden sådanne vilkår første gang anmeldes til tinglysning, og forhåndsgodkendelse bør ske inden 10 dage. Herudover foreslår Finansrådet, at forhåndsgodkendte vilkår af konkurrencemæssige årsager skal kunne hemmeligholdes indtil en nærmere angiven dato. Endelig anfører Finansrådet, at det i forbindelse med sekundær pantsætning af ejerpantebreve bør være muligt for den sekundære panthaver at gøre sig bekendt med, om den primære panthaver er tilmeldt den såkaldte abonnementsordning, idet den sekundære panthaver da ikke behøves at foretage sig yderligere i anledning af pantsætningen.

For så vidt angår forhåndsgodkendelse og hemmeligholdelse af nye eller ændrede pantebrevsvilkår, har Domstolsstyrelsen over for Justitsministeriet oplyst, at det digitale tinglysningssystem forventes indrettet med sådanne funktioner. Der vil administrativt blive fastsat nærmere regler herom.

Justitsministeriet har orienteret Domstolsstyrelsen om Finansrådets ønske vedrørende abonnementsordningen, jf. lovforslagets § 1, nr. 84 (forslag til tinglysningslovens § 50 c, stk. 6), og styrelsen har oplyst, at det vil indgå i de videre overvejelser vedrørende udfærdigelse af kravspecifikation for det digitale tinglysningssystem.

Justitsministeriet skal desuden bemærke, at det fremgår af bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 1 a, stk. 3, jf. lovforslagets § 1, nr. 2, at en meddelelse, der sendes til den primære panthaver som led i abonnementsordningen, ikke vil kunne erstatte den meddelelse, der skal gives efter den foreslåede bestemmelse. Det vil således uanset abonnementsordningens udformning være den sekundære underpanthavers risiko, at der kommer en meddelelse om tinglysning af efterstående rettigheder frem til den primære panthaver.

Landsbyggefonden finder, at fondens pantebreve bør være omfattet af den foreslåede overgangsbestemmelse om konvertering af realkreditpantebreve, der indebærer konvertering fra lovens ikrafttræden.

Som det fremgår af betænkningen s. 189 ff finder et enigt udvalg, at der bør gennemføres en overgangsordning for digitalisering af pantebreve, hvorefter de eksisterende papirbaserede pantebreve forbliver gyldige ved lovens ikrafttræden. Pantebrevene vil herefter kunne konverteres til digitale pantebreve efter anmodning, mens de vil skulle konverteres, hvis der skal tinglyses nye rettigheder eller ændringer i pantebrevet. Ved konverteringen stilles der krav om, at det originale pantebrev indsendes til Tinglysningsretten, medmindre pantebrevet er bortkommet og derfor

må søges mortificeret forud for konverteringen. Udvalget finder dog, at der er grundlag for at undtage ikkenegotiable pantebreve udstedt til realkreditinstitutter i henhold til lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv. fra kravet om indsendelse eller mortifikation ved konvertering. Der vil således umiddelbart kunne ske en automatisk konvertering, idet Tinglysningsretten i forvejen er i besiddelse af tilstrækkeligt fyldestgørende oplysninger til at kunne foranstalte en konvertering.

Justitsministeriet kan tilslutte sig udvalgets forslag, idet ministeriet finder, at særlige hensyn taler for, at kravet om indsendelse af det originale papirdokument ikke skal gælde ved konvertering af tinglyste realkreditpantebreve. Det gælder navnlig det uforholdsmæssigt store ressourceforbrug ved håndtering af det meget betydelige antal tinglyste realkreditpantebreve, der i givet fald skulle indsendes til Tinglysningsretten. Hertil kommer, at retten allerede vil være i besiddelse af de fornødne oplysninger, herunder navnlig oplysningerne om pantehaver, for automatisk at kunne gennemføre konverteringen af pantebrevene. Justitsministeriet finder ikke, at Landsbyggefonden i sit høringssvar har angivet særlige hensyn, der på samme måde kan begrunde, at Landsbyggefondens pantebreve skal være omfattet af den foreslåede særlige bestemmelse om automatisk konvertering fra lovens ikrafttræden.

Der henvises herom til afsnit 4.5.3. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Finans og Leasing ønsker en præcisering af, at tinglysning af et finansieringsselskabs ejendomsforbehold i et motorkøretøj giver beskyttelse over for såvel køberens som eventuelle mellemkommende rettighedshaveres aftaleerhververe og kreditorer, uden at det kræves, at eventuelle mellemkommende rettighedshavere har tinglyst deres ret forud for overdragelsen til finansieringsselskabet.

Justitsministeriet skal hertil bemærke, at der ikke foreslås ændringer af betingelserne for at kunne tinglyse en meddelelse om ejendomsforbehold. Selve ejendomsforbeholdet vil fortsat være indeholdt i den originale købekontrakt, og et finansieringsselskab, der ved en gyldig aftale har fået overdraget købekontrakten fra f.eks. en bilforhandler, vil herefter kunne tinglyse en meddelelse om ejendomsforbeholdet i medfør af den gældende bestemmelse i tinglysningslovens § 42 d, stk. 1, selv om forhandleren ikke forinden har tinglyst sin ret. Har forhandleren derimod tinglyst ejendomsforbeholdet forud for overdragelsen til finansieringsselskabet, vil overdragelsen skulle tinglyses i medfør af den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 42 d, stk. 7, jf. lovforslagets § 1, nr. 46, for at opnå omsætningsbeskyttelse over for forhandlerens aftaleerhververe og kreditorer.

Professor, dr.jur. Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen finder, at ejerpantebreve bør afskaffes. Han henviser i den forbindelse til, at ejerpantebreve er systemfremmede i en digital verden, og

en fortsat anvendelse af ejerpantebreve medfører efter hans opfattelse en kompleks og vanskeligt forståelig lovgivning. Han henviser i den forbindelse til de nedenfor gengivne tekniske bemærkninger vedrørende ejerpantebreve.

Et enigt udvalg har anbefalet, at muligheden for at udstede ejerpantebreve bør bevares, jf. betænkningen s. 188. Justitsministeriet kan tilslutte sig udvalgets anbefaling og skal i den forbindelse bemærke, at ejerpantebrevet er et meget udbredt og indarbejdet pantsætningsinstrument som følge af de særligt fleksible egenskaber, der knytter sig til brugen af det. Det gælder eksempelvis muligheden for at sikre flere skyldforhold ved samme pantebrev og muligheden for umiddelbart at genanvende ejerpantebreve, når det sikrede skyldforhold er indfriet. Hertil kommer, at en ordning med digitale ejerpantebreve umiddelbart lader sig videreføre i et digitalt tinglysningsystem uden nævneværdige vanskeligheder. Med videreførelsen sikres det således samtidig, at der også fremover vil være forskellige pantsætningsinstrumenter at vælge imellem, når der oprettes et skyldforhold.

Der henvises herom til afsnit 4.5.2.4. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen anfører, at det klart bør fremgå af lovforslagets bemærkninger, at ejerpantebreve ikke længere vil kunne ligge til sikkerhed for en anonym kreditors krav mod pantsætteren, og at det fremover vil skulle fremgå af det tinglyste dokument, der giver underpant i et ejerpantebrev, hvad ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for.

Efter gældende ret kan et tinglyst ejerpantebrev håndpantsettes til en kreditor, der til sikring af sin ret over for pantsætterens aftaleerhververe i god tro og kreditorer skal rådighedsberøve ejerpantebrevet. Med de foreslåede bestemmelser om tinglysning af underpant i et ejerpantebrev vil en kreditor fremover skulle sikre sin ret ved tinglysning, og det fremgår af den foreslåede ændring af tinglysningslovens § 10, stk. 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 9, at dokumentet, hvori der anmeldes en underpanteret i et ejerpantebrev til tinglysning, skal fremtræde som udstedt af den, der ifølge tingbogen er beføjet til at råde over ejerpantebrevet, eller som udstedt med hans samtykke. Herudover fremgår det af den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 9, stk. 1, 2. pkt., jf. lovforslagets § 1, nr. 8, at dokumentet bl.a. skal indeholde oplysning om person- eller CVR-nummer på de ifølge dokumentet forpligtede og berettigede samt på anmelder.

Endelig vil det ved tinglysning af en underpanteret i et ejerpantebrev i medfør af den gældende bestemmelse i § 10, stk. 3, 1. pkt. (der efter forslaget bliver stk. 2, 1. pkt.), skulle angives i dokumentet, hvad ejerpantebrevet tjener til sikkerhed for. Justitsministeriet har i lyset af høringssvaret fundet anledning til at præcisere dette i bemærkningerne til tinglysningslovens § 10, stk. 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 9.

Herudover anfører Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen, at det ud fra en modsætningslutning fra lovudkastets bestemmelser om tinglysning af underpant i ejerpantebreve synes at følge, at tinglysning af underpant i et ejerpantebrev ikke er nødvendig for at opnå beskyttelse mod aftaler om eller retsforfølgning mod det pantsatte aktiv, jf. hertil betænkningens lovudkasts § 1, nr. 2, 48, 57 og 78 (forslag til tinglysningslovens § 1 a, stk. 1, § 42 d, stk. 3, § 42 j, stk. 3, og § 47, stk. 2). Dette afviger fra gældende ret, hvorefter det kræves, at en håndpanthaver rådighedsberøver ejerpantebrevet for at opnå beskyttelse over for en panthaver, der får pant i selve ejendommen (indbrudsphanthaver), og som derefter rådighedsberøver ejerpantebrevet i god tro.

Det fremgår ikke entydigt af betænkningen, om der ved tinglysning af underpant i et ejerpantebrev efter de foreslåede bestemmelser i § 1 a, stk. 1, § 42 d, stk. 3, § 42 j, stk. 3, og § 47, stk. 2, jf. lovudkastets § 1, nr. 2, 48, 57 og 78, både opnås beskyttelse mod aftaler om pantebrevet og beskyttelse mod aftaler om eller retsforfølgning mod det pantsatte aktiv. Justitsministeriet er imidlertid enig med Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen i, at der ved tinglysning af underpant i et ejerpantebrev bør opnås beskyttelse mod aftaler om og retsforfølgning mod det pantsatte aktiv, og de foreslåede bestemmelsers ordlyd er præciseret i overensstemmelse hermed, jf. lovforslagets § 1, nr. 2, 46, 54 og 73 (forslag til tinglysningslovens § 1 a, stk. 1, § 42 d, stk. 3, § 42 j, stk. 3, og § 47, stk. 2).

Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen stiller desuden spørgsmål ved nødvendigheden af den foreslåede bestemmelse i lovudkastets § 1, nr. 2 (forslag til tinglysningslovens § 1 a, stk. 3). Han henviser til, at en primær panthaver fremover vil kunne abonnere på meddelelser om senere tinglysning af rettigheder over et bestemt pantebrev, og den primære panthaver bør derfor selv bære risikoen for ukendskab til senere tinglyste rettigheder. Herudover bemærker han, at det bør fremgå af bestemmelsen, om der skal sluttes analogt eller modsætningsvist for så vidt angår tinglysning af indbrudspant eller udlæg inden for rammen af et tinglyst skadesløsbrev. Endelig finder han, at det bør overvejes nærmere, om bestemmelsen kun skal gælde i relation til senere *tinglyste* rettigheder, idet det i givet fald vil betyde, at en primær panthaver kan udvide kreditten, uanset at han har modtaget meddelelse om en senere utinglyst rettighed.

Et enigt udvalg har foreslået, at der indsættes en bestemmelse i tinglysningslovens § 1 a, stk. 3, jf. lovforslagets § 1, nr. 2, hvorefter en panthaver med tinglyst underpant i et ejerpantebrev i god tro vil kunne udvide det sikrede gældsforhold med sikkerhed i ejerpantebrevet og med prioritet forud for såvel senere tinglyste panterettigheder i eller inden for rammen af ejerpantebrevet som retsforfølgning, indtil det tidspunkt hvor meddelelse om de efterstående rettigheder er kommet frem til panthaveren. Reglen er i det store hele en videreførelse af gældende ret, hvorefter eksempelvis en sekundær håndpanthaver ved sin meddelelse til den primære håndpanthaver om den sekundære rettighed, dels sikrer sin ret over for pantsætterens aftaleerhververe og kreditorer, dels sikrer sig mod den primære håndpanthavers kreditudvidelser i god tro.

Som det fremgår af afsnit 4.5.2.4. i lovforslagets almindelige bemærkninger kan Justitsministeriet tilslutte sig udvalgets forslag, idet det efter ministeriets opfattelse fortsat bør være den sekundære panthaver, der skal bære risikoen for, at meddelelsen om den sekundære rettighed kommer frem til den primære rettighedshaver. Justitsministeriet finder endvidere i overensstemmelse med udvalgets forslag, at bestemmelsen kun skal finde anvendelse for så vidt angår efterstående tinglyste rettigheder, idet der fremover til opnåelse af omsætningsbeskyttelse ved stiftelse og overdragelse af panterrettigheder generelt stilles krav om tinglysning.

Bestemmelsen er efter sin ordlyd kun tiltænkt at skulle finde anvendelse på ejerpantebreve. Der er således ikke med den foreslåede bestemmelse tiltænkt ændringer af gældende ret for så vidt angår en primær rettighedshavers mulighed for at foretage kreditudvidelser med sikkerhed i et skadesløsbrev med prioritet forud for en efterstående panthaver eller kreditor. En efterstående rettighedshaver vil efter gældende ret også skulle give meddelelse om sin ret for at undgå, at en foranstående rettighedshaver i henhold til et skadesløsbrev i god tro foretager kreditudvidelser.

Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen stiller herudover i relation til tinglysningslovens § 10, stk. 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 9, spørgsmål om, hvorvidt en ny ejer af en ejendom ved tinglysning af sin adkomst til denne automatisk indtræder i de rettigheder og forpligtelser, der er knyttet til et tinglyst ejerpantebrev i ejendommen, eller om det følger af den foreslåede ophævelse af tinglysningslovens § 2, at overførelsen af ejerpantebrevet til den ny ejer af ejendommen skal tinglyses før denne kan underpantsette det.

Det følger af den foreslåede ændring af § 10, stk. 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 9, at der fremover vil kunne tinglyses et dokument, der giver panteret i et ejerpantebrev i en bestemt fast ejendom, og at der hertil kræves, at dokumentet fremtræder som udstedt af den, der ifølge tingbogen er beføjet til at råde over den pågældende ret, eller som udstedt med hans samtykke. Der er ikke med den foreslåede ændring tilsigtet ændringer af de betingelser, der efter gældende ret skal foreligge for at statuere et pantsætterskifte. Overdrages en ejendom, hvori der er tinglyst et ejerpantebrev, vil den ny ejer således indtræde i rettigheder og forpligtelser ifølge ejerpantebrevet i overensstemmelse med de gældende regler herom.

Med den foreslåede ophævelse af tinglysningslovens § 2, jf. lovforslagets § 1, nr. 3, vil overdragelse af pantebreve, herunder ejerpantebreve, fremover skulle tinglyses for at opnå beskyttelse mod overdragerens aftaleerhververe i god tro og kreditorer. En ny ejer af en ejendom, hvori der er tinglyst et ejerpantebrev, vil således ved at få tinglyst en overdragelse af ejerpantebrevet blive beføjet ifølge tingbogen til at kunne råde over ejerpantebrevet.

Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen bemærker til de foreslåede bestemmelser i tinglysningslovens §§ 15, stk. 6, 1. pkt., og § 17, stk. 3, jf. betænkningens lovudkasts § 1, nr. 21 og 29, at bestemmelserne vil kunne komplicere den tekniske udformning af det digitale tinglysningsystem. Han anfører hertil, at det vil være nødvendigt for tinglysningsystemet til brug for afgørelsen af, om der skal gives anmærkning om foranstående tinglyste rettigheder, f.eks. at modtage oplysning om, hvorvidt en anmeldt panteret i ejendommen tilsigter at bryde ind i rammen af et allerede tinglyst ejerpantebrev.

Domstolsstyrelsen har over for Justitsministeriet oplyst, at der i forbindelse med udarbejdelsen af den tekniske kravspecifikation vil blive taget højde for de foreslåede bestemmelser i lovforslagets § 1, nr. 21 og 28 (forslag til tinglysningslovens §§ 15, stk. 6, og 17, stk. 3), således at det digitale tinglysningsystem vil blive i stand til maskinelt at håndtere anmeldelse af panterrettigheder i eller inden for rammen af et ejerpantebrev.

Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen peger endvidere på, at de foreslåede bestemmelser i tinglysningslovens §§ 42 d, stk. 7, 42 j, stk. 7, og 47, stk. 6, jf. betænkningens lovudkasts § 1, nr. 48, 57 og 78, hvorefter der kræves tinglysning som sikringsakt ved overdragelse af pantebreve, også bør omfatte overdragelse af underpanterrettigheder i ejerpantebreve.

Det fremgår ikke klart af udvalgets forslag til tinglysningslovens §§ 42 d, stk. 7, 42 j, stk. 7, og 47, stk. 6, hvorvidt de foreslåede bestemmelser også skal omfatte overdragelse af underpanterrettigheder i et ejerpantebrev. Det er imidlertid hensigten, at tinglysning fremover skal være den relevante sikringsakt ved stiftelse og overdragelse af panterrettigheder, herunder underpanterrettigheder i ejerpantebreve. Justitsministeriet er enig med Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen i, at der er behov for en præcisering heraf, og lovforslagets bestemmelser er udformet i overensstemmelse hermed, jf. lovforslagets § 1, nr. 46, 54 og 73 (forslag til tinglysningslovens §§ 42 d, stk. 7, 42 j, stk. 7 og 47, stk. 6).

Endelig finder Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen i relation til den foreslåede ændring af retsplejelovens § 478, stk. 4, jf. betænkningens lovudkasts § 3, nr. 1, at det synes uklart, hvem der vil kunne anses for forpligtet i relation til et tinglyst ejerpantebrev.

Det fremgår af lovforslagets § 3, nr. 1 (forslaget til retsplejelovens § 478, stk. 4), at tvangsfuldbyrdelse fremover vil kunne ske på grundlag af et digitalt pantebrev, herunder et digitalt ejerpantebrev. Der er ikke med den foreslåede ændring tilsigtet ændringer i betingelserne for, hvornår man efter gældende ret kan anses for at have forpligtet sig ved et pantebrev, herunder et ejerpantebrev. Der henvises i øvrigt til det ovenfor anførte om den foreslåede ændring af tinglysningslovens § 10, stk. 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 9.

10. Tinglysning af afgørelser, der træffes af en domstol

Den Danske Dommerforening anfører, at det kan have afgiftsmæssige konsekvenser, hvis ordningen i § 13, stk. 1, udvides til at omfatte f.eks. auktionsskøder.

Finans og Leasing foreslår, at umiddelbare fogedforretninger også bør være omfattet af bestemmelsen i § 13, stk. 1, så fogeden skal sørge for aflysning af udækkede rettigheder i forbindelse med disse fogedforretninger.

Lovforslagets § 1, nr. 14 (forslag til tinglysningslovens § 13), indebærer, at visse domstolsafgørelser fremover vil skulle foranlediges tinglyst af den domstol, der har truffet afgørelsen. Forslaget er begrundet i et hensyn til at forenkle sagsbehandlingen. Det har i den forbindelse været overvejet, om den foreslåede ordning burde omfatte alle afgørelser, der træffes af en domstol, herunder umiddelbare fogedforretninger. Det ville for så vidt indebære en ønskelig forenkling og administrativ lettelse for brugerne af tinglysningssystemet. Det vurderes imidlertid, at de tekniske forudsætninger herfor endnu ikke til stede.

Det foreslås imidlertid en bestemmelse i tinglysningslovens § 13, stk. 2, hvorefter justitsministeren kan bestemme, at andre meddelelser om afgørelser, der træffes af en domstol, skal anmeldes til tinglysning af denne. Ordningen i § 13, stk. 1, vil således senere kunne udvides administrativt. I overvejelserne om en sådan udvidelse af ordningen vil spørgsmålet om de afgiftsmæssige konsekvenser for brugerne af tinglysningssystemet indgå.

Der henvises til afsnit 4.6.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

11. Afgifter

Dansk Ejendomsmæglerforening ønsker, at de forventede offentlige besparelser ved indførelse af digital tinglysning modsvares af en reduktion af brugernes udgifter ved tinglysning. Foreningen anbefaler i den forbindelse, at der for så vidt angår retsafgiften for opslag i tingbogen indføres en prisstruktur, der ikke modvirker hensigtsmæssige opslag i tingbogen og anvendelse af prøvetinglysning. Der bør være mulighed for at modregne retsafgiften for opslag i tinglysningsafgiften, hvis et opslag følges op af tinglysning.

Finansrådet finder det væsentligt, at retsafgiftsloven ændres, så det ikke bliver dyrere for brugerne at hente oplysninger i forbindelse med en tinglysningsekspedition. Det bør derfor overvejes at modregne retsafgiften for opslag i tinglysningsafgiften i forbindelse med en tinglysningsekspedition. Der bør endvidere etableres en velfungerende storkundeordning, der bl.a. giver mulighed for maskinel afstemning. Hertil kommer, at afgiftslovgivningen bør tilpasses, så afgiftsbe-

regningen kan foretages korrekt, herunder særligt i relation til overførsel af variabel tinglysningsafgift, hvor der er et samtidighedskrav.

Professor, dr.jur. Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen anfører, at man burde stille tingbogsoplysninger gratis til rådighed på internettet, så enhver kunne gøre sig bekendt med dem. Herudover anfører han, at hvis man ligestillede skadesløsbreve og ejerpantebreve i afgiftsmæssig henseende, ville der ikke være grund til at opretholde begge dokumentformer. Endelig anfører han, at ændringen af afgiftsreglerne i forbindelse med ejerpantebreve må antages at medføre et provenutab, da genanvendelse af ejerpantebreve ikke længere vil udløse 1.400 kr. i afgift for tinglysning af meddelelsepåtegning.

Realkreditrådet lægger vægt på, at de services, som udbydes af det nye system ikke bør belægges med afgifter og gebyrer, der vil kunne modvirke anvendelsen af det digitale tinglysningssystem. Den nuværende retsafgift for opslag understøtter således ikke de hensyn, der ligger bag indførelsen af et digitalt tinglysningssystem, hvor det skal være muligt at genbruge tingbogens oplysninger i forbindelse med tinglysningsekspeditioner. Der peges i øvrigt på, at afgifterne bør kunne håndteres maskinelt.

Domstolsstyrelsen kan fuldt ud tilslutte sig det i betænkningen anførte om, at det skal sikres, at der ikke skabes barrierer for udbredelsen af digital tinglysning på grund af reglerne i retsafgiftsloven og tinglysningsafgiftsloven. Det anføres i den forbindelse, at brugerne kun i mindre omfang vil kunne opnå de forventede rationaliseringsgevinster, hvis reglerne i retsafgiftsloven ikke hensigtsmæssigt tilpasses det nye tinglysningssystem. Det vil i øvrigt kunne påføre brugerne en øget afgiftsbyrde.

Tinglysningsafgiften er en fiskal afgift, der således ikke er fastsat ud fra de faktisk afholdte udgifter til tinglysningsvæsenet. Der er derfor heller ikke nogen sammenhæng mellem tinglysningsafgiften og det besparelspotentiale, som overgangen til digital tinglysning medfører for staten. Som det fremgår af afsnit 6 i lovforslagets almindelige bemærkninger vil digital tinglysning allerede som følge af administrative lettelser og reduktion af direkte omkostninger medføre besparelser for erhvervslivet på 200-300 mio. kr. årligt.

I det kommende digitale tinglysningssystem vil der i forbindelse med iværksættelsen af en tinglysningsekspedition automatisk blive foretaget opslag i tinglysningsregistret, hvorefter alle oplysninger vedrørende en relevant ejendom leveres til brug for den videre tinglysningsekspedition. Formålet med at basere tinglysningsekspeditioner på de eksisterende oplysninger i tingbogen er at sikre, at prøvelsen af dokumenterne i videst muligt omfang kan ske maskinelt og automatisk.

*For at sikre, at der ikke pålægges borgerne en ny afgift i den forbindelse, foreslås det, at der ikke skal betales retsafgift af opslag, der skal foretages i forbindelse med en sådan tinglysningsekspe-
dition. Ud fra hensynet til at sikre mod omgåelse vil det dog være en forudsætning, at det do-
kument, opslaget vedrører, anmeldes til tinglysning inden for en kortere periode, efter at opsla-
get er foretaget. Forslaget indebærer, at opslag i tinglysningsregistrene i forbindelse med en
tinglysningsekspe-
dition afgiftsmæssigt behandles som andre forespørgsler i tinglysningsregistre-
ne, men således at afgiften bortfalder, hvis tinglysningsekspe-
ditionen gennemføres, og dokumen-
tet anmeldes til tinglysning inden for 6 hverdage.*

*Skal en bruger f.eks. tinglyse et pantebrev i en fast ejendom, vil der i forbindelse med denne digi-
tale tinglysningsekspe-
dition automatisk blive indhentet oplysninger fra tingbogen svarende til op
til fire opslag. Afgiftspligten vil således i dette tilfælde kunne udgøre op til 120 kr., der bortfal-
der, hvis pantebrevet tinglyses inden for 6 hverdage. Er afgiften allerede betalt, fordi der er tale
om en anmelder, der ikke betaler afgift månedsvi-
s bagud, tilbagebetales beløbet i forbindelse
med opkrævning af tinglysningsafgift.*

*For så vidt angår Finansrådets bemærkninger om overførsel af variabel tinglysningsafgift, kan
det oplyses, at der ikke med lovforslaget lægges op til ændringer af den gældende ordning, hvor-
efter afgift kan overføres, når et tinglyst pantebrev erstattes af et nyt. Overførsel af afgift forud-
sætter, at det gamle pantebrev ikke aflyses, inden det nye tinglyses, og det digitale tinglysnings-
system vil derfor blive indrettet således, at aflysning af et pantebrev kan betinges af, at afgiften
overføres til et nyt pantebrev, der tinglyses.*

Der henvises til afsnit 4.12.3.2. og 4.12.5.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

*Skatteministeriet har oplyst, at afgiftslovgivningen i et vist omfang vil skulle justeres teknisk, så
afgiftsberegningen kan foretages korrekt i det digitale tinglysningssystem. Der forventes i efter-
året 2006 fremsat et lovforslag, der indeholder de nødvendige yderligere ændringer af tinglys-
ningsafgiftsloven. Fremsættelsestidspunktet hænger sammen med, at visse spørgsmål om den
elektroniske afregning af tinglysningsafgift endnu ikke er endeligt afklaret.*

*For så vidt angår de brugere, der foretager anmeldelse af et større antal dokumenter til tinglys-
ning, anfører udvalget, at det er væsentligt, at der udformes en storkundeordning, der kan funge-
re hensigtsmæssigt i forbindelse med det digitale tinglysningssystem. Det fremgår endvidere, at
Skatteministeriet er enig i, at der bør ske en tilpasning af storkundeordningen i forbindelse med
indførelsen af digital tinglysning, så de tilsigtede fordele for både kunder og SKAT fuldt ud kan
opnås.*

Endelig bemærker Skatteministeriet, at der ikke foreslås afgiftsmæssige ændringer for så vidt angår skadesløsbreve, da digitaliseringen, i modsætning til ejerpantebreve, ikke gør dette nødvendigt. For så vidt angår provenutab bemærkes, at det ikke har været hensigten, at dematerialiseringen af dokumenter skal medføre yderligere afgift. Skatteministeriet er dog opmærksom på, at ændringen af reglerne vil medføre et provenutab for staten. Det skønnes, at det årlige provenutab herved vil udgøre ca. 30 mio. kr. af det samlede årlige provenutab for staten ved afgiftslettelser i forbindelse med indførelse af digital tinglysning, der er anslået til ca. 100 mio. kr., jf. afsnit 6 i lovforslagets almindelige bemærkninger. Provenutabet skyldes, at der ikke længere vil blive tinglyst meddelelsspåtegninger, idet det foreslåede krav om (afgiftsfri) tinglysning af transporter af pantebreve, herunder transporter af underpanterettigheder i ejerpantebreve, overflødiggør disse. Disse overdragelser skal efter gældende ret ikke tinglyses.

12. Økonomiske forhold

Dommerfuldmægtigforeningen anfører, at der er betydelig usikkerhed om, hvorvidt der afsættes tilstrækkelige ressourcer for Tinglysningsretten, og dette særligt i de første år, hvor automatiseringsgraden må forventes at være mindre, end når systemet er optimeret. Herudover påpeger dommerfuldmægtigforeningen, at der må forventes betydelige fastholdelsesproblemer i forhold til retternes nuværende tinglysningspersonale.

Domstolsstyrelsen anfører, at såfremt bemyndigelsesbestemmelserne i lovudkastets § 49 b, stk. 5, og § 49 c, stk. 5, udnyttes, og der dermed vil skulle sendes en skriftlig meddelelse til den berettigede, når der sker tinglysning ved brug af fuldmagsordningen eller anmelderordningen, vil dette indebære årlige udgifter på 35-50 mio. kr. Domstolsstyrelsen skønner i den forbindelse, at op til 90 pct. af alle dokumenter vil blive anmeldt ved brug af en af disse ordninger.

Domstolenes Tjenestemandsförening og **HK Landsklubben Danmarks Domstole** anfører, at der er usikkerhed i relation til de økonomiske beregninger over konsekvenserne af en digitalisering af tinglysningen, og at en central digital tinglysning næppe kan drives forsvarligt med 90 årsværk.

Som det fremgår af afsnit 6 i lovforslagets almindelige bemærkninger, hviler de angivne skøn over tinglysningsreformens økonomiske konsekvenser bl.a. på foreløbige beregninger udarbejdet af konsulentfirmaet Deloitte.

Som det ligeledes fremgår af lovforslaget, er Domstolsstyrelsen i samarbejde med eksterne konsulenter ved at udarbejde kravspecifikationen til gennemførelse af et EU-udbud af det digitale tinglysningsystem. De økonomiske skøn vedrørende tinglysningsreformen, herunder bl.a. i relation til det foreløbigt skønnede årsværksforbrug ved Tinglysningsretten, vil på sædvanlig vis bli-

ve kvalificeret yderligere og forelagt Folketingets Finansudvalg, når EU-udbuddet af it-udviklingsopgaven er gennemført.

De foreslåede fuldmagts- og anmelderordninger, der giver borgere og virksomheder mulighed for at lade eksempelvis professionelle rådgivere ordne deres tinglysningsforretninger, vil – som det ligeledes fremgår af afsnit 6 i lovforslagets almindelige bemærkninger – isoleret set kunne medføre visse merudgifter for staten til udsendelse af tinglysningsmeddelelser pr. post. Merudgifter som følge af disse ordninger forventes dog som nævnt i lovforslaget finansieret af brugerne ved opkrævning af et gebyr, der vil blive fastsat på baggrund af de faktiske omkostninger forbundet med ordningerne. Dermed vil ordningerne samlet set være udgiftsneutrale for staten. Gebyret forventes at udgøre 10-15 kr. pr. meddelelse.

13. Ikrafttrædelsestidspunkt

Domstolsstyrelsen anfører, at styrelsens rådgiver, Devoteam Fischer & Lorenz, har anbefalet, at den digitale tinglysning tidligst idriftsættes den 26. marts 2008. Det vil give mulighed for at klargøre den digitale tinglysning i løbet af påsken 2008. Hvis idriftsættelsen udskydes til marts 2008 vil det medføre merudgifter på ca. 22 mio. kr. til fortsat drift af den nuværende tinglysningsordning.

Finans og Leasing finder af rent praktiske årsager, at den digitale tinglysning bør indføres på samme tidspunkt for tingbogen, bilbogen, personbogen og andelsboligbogen.

Finansrådet anbefaler, at ikrafttrædelsestidspunktet fastsættes til påsken 2008, samt at ikrafttræden sker for hele landet og for alle tinglysningsregistre på samme tid.

Realkreditrådet anfører, at det vil være særdeles uhensigtsmæssigt at sætte et digitalt tinglysningssystem i kraft i dele af landet, da det vil påføre realkreditinstitutterne betydelige omkostninger og administrative byrder. Realkreditrådet anbefaler i øvrigt, at det planlagte ikrafttrædelsestidspunkt overvejes i samråd med brugerne.

Lovforslagets § 13 bemyndiger justitsministeren til at fastsætte lovens ikrafttrædelsestidspunkt. Baggrunden for den foreslåede bestemmelse er, at tinglysning af dokumenter i henhold til de foreslåede bestemmelser i lovforslaget, herunder ved anvendelse af digital signatur, først vil kunne ske, når det digitale tinglysningssystem er fuldt funktionsdygtigt. Justitsministeriet forventer, at loven vil kunne sættes i kraft i løbet af 2008, men overgangen til digital tinglysning vil naturligvis først finde sted, når alle tekniske og sikkerhedsmæssige aspekter er helt på plads. Det er derfor endnu for tidligt at vurdere det nærmere ikrafttrædelsestidspunkt.

Som det fremgår af lovforslaget, er Domstolsstyrelsen i samarbejde med eksterne konsulenter ved at udarbejde kravspecifikationen til gennemførelse af et EU-udbud af det digitale tinglysningssystem. Udviklingen af det digitale tinglysningssystem rummer flere usikkerhedsfaktorer, der først vil kunne afklares, når systemet har været i udbud. Én af disse faktorer er den nærmere tidshorizont for systemudviklingen. De økonomiske skøn vedrørende tinglysningssystemet vil på sædvanlig vis blive kvalificeret yderligere og forelagt Folketingets Finansudvalg, når EU-udbuddet af it-udviklingsopgaven er gennemført.

Som det fremgår af bemærkningerne til § 13, er det ikke sikkert, at overgangen til digital tinglysning vil ske på samme tid for alle fire tinglysningssystemer. Ved at give mulighed for forskellige ikrafttrædelsestidspunkter vil overgangen til digital tinglysning kunne ske for det enkelte register, når systemet kan modtage digitale dokumenter, uden det vil være nødvendigt at afvente de øvrige tinglysningssystemer.

Skulle der mod forventning opstå behov for digital tinglysning ved Tinglysningssystemet, inden retten har overtaget tinglysningssystemet vedrørende fast ejendom fra samtlige byretter, vil lovforslagets § 13, stk. 3, indebære, at tinglysningen ved byretterne fortsat vil skulle ske på grundlag af de nugældende regler i tinglysningssystemet, herunder ved anvendelse af fysiske dokumenter. Justitsministeriet er opmærksom på, at det, som Realkreditrådet anfører, vil være uhensigtsmæssigt for tinglysningens brugere, hvis der – selv i en overgangsperiode – skulle gælde forskellige regler om anmeldelse af dokumenter til tinglysning afhængig af, hvor den faste ejendom er beliggende, og at en sådan situation derfor bør undgås.

Det forventes imidlertid ikke at ville give anledning til problemer for brugerne, hvis Tinglysningssystemet gradvist overtager tinglysningssystemet på grundlag af fysiske dokumenter.

Der henvises til lovforslagets bemærkninger til lovforslagets § 13.

14. Opfølgningsinitiativer

Danmarks Automobilforhandler Forening og Finans og Leasing ønsker at deltage i følgegruppen for digital tinglysning.

Dansk Ejendomsmæglerforening kan støtte anbefalingen om en følgegruppe for digital tinglysning, men finder, at følgegruppen bør nedsættes ved lov, da dette bedre vil kunne sikre at tinglysningens professionelle aktører også på længere sigt inddrages i udviklingen af det digitale tinglysningssystem.

Som det fremgår af afsnit 5.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger, vil der i forbindelse med overgangen til digital tinglysning blive nedsat en følgegruppe, der vil kunne rådgive Domstolsstyrelsen om spørgsmål vedrørende den tekniske indretning af det digitale tinglysningssystem, og som vil kunne drøfte eventuelle spørgsmål, der måtte opstå, om behov for lovændringer. Det er ikke sædvanligt, at følgegrupper, råd, stående udvalg mv. på Justitsministeriets område nedsættes ved lov, og efter Justitsministeriets opfattelse er der heller ikke anledning til at nedsætte den her omtalte følgegruppe ved lov. Følgegruppen vil, når den nedsættes, blive sammensat af repræsentanter for alle væsentlige interesser i den digitale tinglysning. Angivelsen af medlemmer af følgegruppen i afsnit 5.2. i lovforslagets bemærkninger skal således ikke anses for helt udtømmende, idet også andre organisationer mv. efter omstændighederne vil kunne opnå repræsentation i gruppen.

Dansk Handel & Service finder, at det er af afgørende betydning for funktionaliteten og tilliden til den digitale tinglysning, at it-sikkerheden er høj. Desuden skal den tekniske løsning være baseret på åbne it-standarder, da det vil muliggøre kommunikation mellem forskellige it-systemer.

Realkreditrådet anfører, at udviklingen af det digitale tinglysningssystem bør ske i dialog med brugerne af tinglysningen, da dette vil give de bedste og mest hensigtsmæssige løsninger.

Domstolsstyrelsen nedsatte i foråret 2005 en projektorganisation for at forberede overgangen til digital tinglysning. Projektorganisationen har sideløbende med det lovforberedende arbejde vedrørende digital tinglysning arbejdet på bl.a. en kravspecifikation for det it-system, der er grundlaget for en digital tinglysningsordning. Projektorganisationen består af bl.a. en projektgruppe med repræsentanter for alle væsentlige interesser i tinglysningen. Disse har her mulighed for at fremkomme med synspunkter i relation til udviklingen af det digitale tinglysningssystem. I projektorganisationens arbejde indgår sikkerhedsaspekterne med betydelig vægt. Justitsministeriet tillægger det således afgørende betydning, at sikkerheden får højeste prioritet i det digitale tinglysningssystem, både i forbindelse med anmeldelse af dokumenter, og når det gælder de data, der er lagret i tinglysningssystemet.

Det digitale tinglysningssystem forventes i øvrigt opbygget med en servicesnitflade, der muliggør, at tinglysningens brugere kan etablere adgang til tinglysningssystemet via egne edb-systemer enten i forbindelse med søgning af oplysninger eller i forbindelse med anmodning om tinglysning af dokumenter. Servicesnitfladen bygger på åbne standarder og beskriver de krav til data og sikkerhed, der skal være opfyldt for at give eksterne brugeres egne systemer direkte adgang til tinglysningssystemet.

Der henvises til afsnit 1 og 3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Forbrugerrådet finder det væsentligt, at lovændringerne underkastes lovovervågning, så udviklingen vedrørende digital tinglysning kan følges.

Lovforslaget indeholder et forslag om, at loven underkastes lovovervågning, således at Justitsministeriet senest 5 år efter lovens ikrafttræden fremlægger en redegørelse for Folketinget om behovet for fortsat at have en fuldmagtsordning og en anmelderordning.

Der henvises til afsnit 5.1. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

15. Andre spørgsmål

Den Danske Dommerforening anfører, at det er uklart, om den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 9, stk. 3, vil give mulighed for ved det samme dokument at tinglyse flere rettigheder af samme rettighedstype. Hvis det ikke er muligt, vil det kunne indebære ekstraomkostninger for tinglysningens brugere. Den Danske Dommerforening anfører endvidere, at der bør tages stilling til spørgsmål vedrørende reglerne i Danske Lov om underskrivelse af dokumenter med ført pen.

Lovforslagets § 1, nr. 8 (forslag til tinglysningslovens § 9, stk. 3), indebærer, at der ikke vil kunne tinglyses flere rettighedstyper ved samme dokument. Bestemmelsen vil ikke forhindre, at der inden for den samme rubrik i tingbogen vil kunne tinglyses flere rettigheder ved samme dokument. Der vil således, som Dommerforeningen efterlyser, ved samme dokument kunne tinglyses flere rettigheder af samme type.

Der vil derimod ikke kunne tinglyses flere rettigheder ved samme dokument, hvis rettighederne skal tinglyses i forskellige rubrikker i tingbogen. Høringssvaret fra Dommerforeningen har givet anledning til en præcisering heraf i lovforslaget bemærkningerne til § 1, nr. 8.

For så vidt angår reglerne om underskrift med ført pen fremgår det af Danske Lov fra 1683, at der er mulighed for at underskrive med ført pen, hvis underskriften er bekræftet af to vitterlighedsvidner. Denne bestemmelse vil kunne få betydning i forbindelse med digital tinglysning i det omfang, der indsendes traditionelle papirdokumenter til Tinglysningsretten, f.eks. fuldmagter. I sådanne eventuelle tilfælde vil reglen i Danske Lov gælde ved siden af tinglysningslovens regler. Tinglysningsretten vil påse, at bestemmelsen er overholdt.

Domstolsstyrelsen finder, at det bør overvejes at opstille krav om, at borgere forpligtes eller opfordres til at få en digital signatur, hvis de anvender fuldmagtsordningen eller anmelderordningen. Det vil kunne sikre udbredelsen af digital signatur, og at efterfølgende tinglysning i højere grad vil kunne ske på grundlag af den berettigedes egen digitale signatur.

Det er Justitsministeriets opfattelse, at det skal være muligt at få foretaget digital tinglysning, også hvis man ikke ønsker at anvende digital signatur. Justitsministeriet finder derfor ikke, at borgerne bør forpligtes til at få en digital signatur i forbindelse med anvendelse af fuldmagtsordningen eller anmelderordningen. Det må efter Justitsministeriets opfattelse i øvrigt være op til de professionelle rådgivere, om muligheden for anvendelse af digital signatur i forbindelse med tinglysning bør indgå som et element i rådgivningen. Det må dog forventes, at professionelle rådgivere i et vist omfang vil anbefale kunder, der benytter anmelderordningen, at anskaffe sig en digital signatur, idet rådgiveren vil kunne undgå det særlige, skærpede ansvar efter denne ordning, hvis kunden i stedet benytter sin egen digital signatur.

Forskningsgruppen for arealforvaltning ved Aalborg Universitet anfører, at der bør indføres regler, der gør det lettere for landinspektører at få slettet forældede, overflødige og ugyldige servitutter, idet den gældende bestemmelse i § 20 næppe er tilstrækkelig. Det anføres i den forbindelse, at udslettelse af servitutter i dag sker med nogen tilbageholdenhed.

Den gældende bestemmelse i tinglysningslovens § 20 indeholder hjemmel til udslettelse af åbenbart ophørte, tinglyste rettigheder. Bestemmelsen skal på den ene side sikre, at rettigheder, der har mistet deres betydning, kan slettes, og på den anden side, at der ikke sker udslettelse af rettigheder, der fortsat har betydning. Er en rettighed sandsynligvis ophørt, kræver udslettelse derimod, at dommeren indkalder mulige rettighedshavere i Statstidende eller i et udbredt dagblad. Det skal sikre, at eventuelle berettigede kan gøre indsigelse, inden rettigheder udslettes af tingbogen.

Hvis der blev givet lettere adgang til at udslette tinglyste rettigheder, ville det kunne indebære en større risiko for, at gældende rettigheder blev slettet af tingbogen. Det ville kunne give anledning til flere erstatningsudbetalinger efter den gældende regel i tinglysningslovens § 32 om statens erstatningsansvar for tab forbundet med fejlagtig udslettelse, og uagtet denne bestemmelse ville det føre til en utilfredsstillende retstilstand for de berørte rettighedshavere. Det er på den baggrund Justitsministeriets opfattelse, at der ikke bør foretages ændring af den gældende bestemmelse.

Professor, dr.jur. Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen efterlyser overvejelser om ændring af tinglysningslovens §§ 15 a og 40, stk. 5, for så vidt angår efterstående panthaveres rykningstilsagn ved omprioritering, f.eks. i forbindelse med en konvertering af realkreditbelåning. Han anfører i den forbindelse, at uanset om den digitale tinglysning vil muliggøre, at rykningstilsagn kan tinglyses på få sekunder, ændrer det ikke ved, at der vil medgå tid til at kontakte efterpant-haveren og få denne til at tinglyse sit tilsagn. Reglerne er således efter hans opfattelse hæmmen-

de for udnyttelsen af muligheden for realtidstinglysning. Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen efterlyser endvidere overvejelser om tinglysning af adkomst i bilbogen og andelsboligbogen.

Tinglysningslovens § 15 a blev indsat ved lov nr. 318 af 19. juni 1974 om ændring af tinglysningsloven, konkursloven mv. på baggrund af det daværende tinglysningsudvalgs redegørelse om økonomisk kriminalitet, hvoraf det bl.a. fremgår, "at misbrug af rykningsklausuler har spillet en ikke ubetydelig rolle i den økonomiske udnyttelse ved dispositioner over fast ejendom, idet lavt behæftede ofte ældre ejendomme er købt af stråmænd for en høj pris, men ofte uden en særlig stor udbetaling". Det fremgår af redegørelsen, at sælgerpantebreve ofte er blevet udformet således, at de betingelsesløst skal rykke for nye lån, eller at de skal rykke for ombygningslån. Efter at rykningen er sket, og sælgerpantebrevet er blevet gjort mere eller mindre værdiløst, og køberen har fået de værdier ud af ejendommen, som det er muligt, er ejendommen gået på tvangsauktion, hvor sælgeren enten har måttet overtage ejendommen som ufyldestgjort panthaver eller erkende, at sælgerpantebrevet er gjort værdiløst.

For at undgå bl.a. sådanne misbrug af rykningsklausuler blev § 15 a indsat i tinglysningsloven, hvorefter et pantebrev, der indeholder en forhåndsrespekt i form af en generel rykningsklausul, som udgangspunkt skal påføres en konkret påtegning om det nye pantebrev som betingelse for, at det nye pantebrev kan tinglyses anmærkningsfrit. Påtegning er dog uforuden, hvis vedtagelsen angår et bestemt beløb, og det ved tinglysningen kan påses, at andre i pantebrevet anførte betingelser for vedtagelsen er opfyldt. Gennem kravet om en konkret respektpåtegning på pantebreve med rykningsklausuler vil indehaveren af pantebrevet således få lejlighed til at gøre eventuel indsigelse gældende, når der rejses spørgsmål om meddelelse af påtegningen.

Efter reglerne i tinglysningslovens § 40, stk. 5, kan en panthaver ikke uden samtykke af de efter ham eller sideordnet med ham berettigede i ejendommen træffe aftale med skyldneren om længere uopsigelighed fra dennes side, end der var aftalt, da den efterstående eller sideordnede ret blev stiftet. Panthaver vil heller ikke kunne træffe aftale med skyldneren om højere rente, end der gjaldt på dette tidspunkt, uden nævnte berettigedes samtykke, dersom den årlige rente derved ville overstige 5 pct.

Efter Justitsministeriets opfattelse er der tale om velfungerende regler, der beskytter efterstående panthavere mod misbrug og udnyttelse af rykningsklausuler. Justitsministeriet finder på den baggrund ikke for indeværende anledning til at foreslå ændringer af de nævnte bestemmelser.

Hertil kommer, at indførelsen af digital tinglysning efter Justitsministeriets opfattelse ikke nødvendiggør ændringer af de nævnte bestemmelser. For så vidt angår indhentelsen af den efterstående panthavers tilsagn om at ville respektere den anmeldte foranstående panteret, må det for-

ventes, at der med indførelsen af digital tinglysning vil kunne tilvejebringes tekniske løsninger, så den efterstående panthaver på en let og effektiv måde vil kunne give sit tilsagn.

Muligheden for at tinglyse adkomst (ejendomsret) til motorkøretøjer blev senest overvejet i forbindelse med indførelsen af bilbogen. Af bemærkningerne til lov nr. 281 af 29. april 1992 om ændring af tinglysningsloven og retsafgiftsloven mv. (Edb i tinglysningen og registrering af visse rettigheder i biler mv.) fremgår det herom, at i de tilfælde, hvor købere eller långivere er blevet skuffet, er det sjældent fordi, sælgeren ikke var ejer af køretøjet, men fordi der var skjult gæld i det. Hertil kommer, at der rent praktisk ville skulle foretages et helt uforholdsmæssigt stort antal tinglysningssekspeditioner, hvis adkomst skulle tinglyses.

Muligheden for at tinglyse adkomst til andele i andelsboligforeninger blev senest overvejet i forbindelse med indførelsen af andelsboligbogen. Af betænkning nr. 1421/2002 om pant og udlæg i andelslejligheder fremgår det bl.a. herom, at der meget sjældent i praksis opstår tvist om, hvem der ejer en andel. Herudover fremgår det, at det er arbejdsgruppens vurdering, at selv om muligheden for pantsætning af andele vil blive udnyttet i videre omfang, vil omfanget næppe blive så stort, at det kommer til at stå i et rimeligt forhold til et generelt krav om tinglysning af adkomst til andelsboliger, når henses til besværet og omkostningerne herved.

Justitsministeriet kan fortsat tilslutte sig de anførte begrundelser for ikke at indføre krav om tinglysning af adkomst til motorkøretøjer eller andele i andelsboligforeninger mv. Et sådant krav ville pålægge samtlige ejere af de pågældende formuegoder – og ikke blot rettighedshavere i forbindelse med belåning – en pligt til at foretage tinglysning. Justitsministeriet finder ikke, at forslaget om indførelse af digital tinglysning kan begrunde en sådan administrativ og økonomisk byrde for et meget stort antal borgere og virksomheder.