

VELKOMMEN TIL SVINDLENS ÅRHUNDREDE  
(DIGITAL TINGLYSNING.)

af  
Advokat (H) Olav Willadsen

Et paradys for bedragere begynder til efteråret.  
Stein Bagger har lært alle, at det er meget smartere at  
bedrage for mange hundrede millioner end for nogle få  
millioner - for straffen er den samme.

Det er systemet med digital tinglysning fra august-  
september 2009, men det kan ENDNU stoppes.

Se selv:

Tinglysning sker i fremtiden alene med digital signatur og  
man kan ikke længere længere tinglyse med papirdokumenter,  
hvor underskriften er bekræftet af vitterlighedsvidner  
eller af notaren (tinglysningslovens § 7)

Alle dokumenter skal angive folks cpr. eller cvr. nummer  
(tinglysningslovens § 9)

Autoriserede anmeldere kan tinglyse pantebreve i ALLE  
danske faste ejendomme med ALENE! anmelderens egen digitale  
signatur (tinglysningslovens § 49 c).

Autoriserede kan f.eks. blive pengeinstitutter,  
ejendomsmæglere, registrerede og statsautoriserede  
revisorer, advokater m.v. (tinglysningslovens § 49 D).

EU-borgere og virksomheder kan på lige fod få autorisation  
(tinglysningslovens § 49 D stk. 3).

Pantebreve og dermed også digitale pantebreve kan bruges  
til udlæg hos ejeren (rpl. § 478 stk. 1 nr. 6)

I tingbogen offentliggøres alt undtagen cpr. nr. på ejere, debitorer, kreditorer og andre personer, hvis navn fremgår af tingbogen (§ 50 C i lov om tinglysning).

CVR-numre er derimod offentligt tilgængelige fra statens virksomhedsdatabase.

Svindlen kan tage flere former:

Umiddelbart kan jeg se fire former, der hverken kræver hacking eller speciel EDB-viden eller en særlig adgang til folk hjem eller post :

1. Digital svindel.

Der anvendes en digital signatur, som er udstedt til rette, men sendt til svindleren.

2. Il rapido - den hurtige - svarer til et åbent røveri, hvor det hurtigt ses, at forbrydelsen er begået, men hvor gerningsmanden søger at skjule sig eller stikke af.

3. Den avancerede - hvor det skjules, at der er tale om en svindel så længe, at det ikke kan opdages - den fuldendte forbrydelse.

4. Alm. svindel, hvor man ikke behøver at vise sig i Danmark for at kunne stjæle folks danske faste ejendomme.

AD 1.:

Den første svindel sker med en ægte digital signatur, men i en andens besiddelse.

Så kan man sælge og belåne fast ejendom i Danmark, uden at nogen kan bevise, at det ikke er rette ejermand, der har gjort det - for signaturen er ægte nok - det er kun spørgsmålet om, hvem der har brugt den.

For at få en digital signatur til en ejer af en fast ejendom eller pantebrevsejer kræves blot cpr-nummeret.

Det er relativt enkelt, der er så mange steder, hvor cpr. nr. kan eller skal angives, at det er umuligt at holde dem hemmelige, medmindre folk er ekstremt forsigtige.

Cpr. nummeret står f.eks. i alle mulige legitimationsdokumenter, man skal vise, det skal angives i banken, det skal fortælles lægen, apoteket, offentlige myndigheder o.s.v.

Det fleste menneskers cpr. numre slipper ud.

Er der tale om et selskab, så er det endnu lettere. Der skal cvr. nummeret angives, og det kan hentes på nettet fra den offentlige database.

Så sendes den digitale signatur til hjemadressen.

En adresseforandring fra den rigtige ejers adresse (i ferietiden er det ikke påfaldende) til svindlerens midlertidige adresse gør, at han får ejerens digitale signatur og så overalt i verden kan sidde og disponere over den rigtige ejers ejendom.

Hvis postvæsenet ikke tager en adresseforandring, så vælges en person, man ved er bortrejst, og et rask lille indbrud i postkassen klarer den sag.

Adresseforandringen vil ejeren næppe opdage - for der kommer jo ikke meget post i den periode, og svindleren kan lægge alle andre breve og reklamer tilbage i ejerens postkasse - undtagen brevet med den digitale signatur, pinkode og meddelelser fra tinglysningsretten.

Det sker allerede på andre områder:

En mand brød ind i et hus og anvendte ejerens digitale signatur til at registrere sig som direktør i et selskab.

Så fik han en udskrift på det fra Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, gik ned i selskabets bank og overførte med den 100 mio kr. til udlandet - og nu er pengene pist væk.

Det er bare SÅ nemt - også folk, der ikke har ønsket en digital signatur, kan derved blive ofre for en sådan.

Ad 2 - 4:

EU-reglerne gør, at man ikke kan hindre f.eks. andre EU-ejendomsmæglere i at få en dansk autorisation - i hvert fald hvis de etablerer en dansk filial i et kontorhotel. (tinglysningslovens § 49 D stk. 3)

Så sker følgende - udover at autoriserede danskere også kan bedrage - tænk bare på selskabstømningen.

Et velrenommeret siciliansk ejendomsmæglerfirma fra Corleone, et S.a.r.l. (=aps i Danmark) vil ind på det danske marked for digital lysning og bliver autoriseret.

Så kommer Signor Anonym og køber alle anparterne i selskabet for en særdeles god pris kontant.

Er der problemer med at få et udenlandsk firma autoriseret, køber eller stifter han blot et tilsvarende dansk firma for også en rigtig god kontant pris.

Så er han klar.

Anonym flytter selv til Langtbortistan og finder ved hjælp af internettet en masse danske ejendomme, der ikke er belånt eller kun lavt belånt.

Det kan han gøre derfra, fordi han får oprettet ekstern terminaladgang - hvad han har RET til (under særlige vilkår) - tinglysningslovens § 50 C stk 4.

Han laver så en række digitale pantebreve - det er nemt nok, for cvr. nummeret finder han på nettet og masser af cpr. numre ligger alle mulige steder, og han skal blot angive sit selskabs - ægte - digitale signatur.

Så laves il rapido - han lyser lynhurtigt disse digitale pantebreve og erklærer, at det er med ejerens samtykke (det skal anmelderen kontrollere efter tinglysningslovens § 49 c stk. 2.)

Om det er løgn, kontrollerer tinglysningsretten ikke. Den lyser det bare og sender evt. en meddelelse til ejeren.

Når det er lyst, så kan Anonym gå i gang med at sælge de pgl. pantebreve - det sker elektronisk - så ALT kan ske i løbet af samme dag - bortset fra meddelelsen til den rette ejer.

Er han på ferie eller har man lavet en falsk ferieflytning eller sidder en eller anden sommerferievikar og kigger firmaposten efter, giver det nogle ekstra dage til trafikken.

På den måde kan signor Anonym uden nogensinde at sætte foden indenfor Danmark tilegne sig hundreder af millioner fra den danske stat (den skal betale erstatning efter tinglysningslovens § 30 for falske tinglyste dokumenter) eller fra danske ejendomsejere eller købere af ejendom eller pantebreve.

Når det bliver opdaget, kan man se, at alt er sket fra en netcafé i Langtbortistan.

Rykker dansk politi derud og anholder signor Anonym ?

Det var il rapido - den hurtige.

Lyder det utænkeligt ?

Så spørg danske eksportører, der hvert år bliver lokket til at sende ikke-mærkede varer som fisk og kød til sydeuropa, hvor et gammelt firma med en troværdig historik er overtaget af en ny ejer, der ikke spørger om prisen - bare han kan få varen på kredit.

Når betalingen skal ske, er varerne og den nye ejer pist væk - og dansk politi rykker ikke ud i sydeuropa.

### Ad 3. Den avancerede.

Signor Anonym lyser på samme vis pantebrev i gamle fru Friværdis hus.

Når hun er død, anmeldes kravet i hendes dødsbo. Da det er lovligt tinglyst, kan ingen afvise det, selv om arvingerne aldrig har hørt, at deres mor havde optaget lån, og der aldrig var opkrævet på det.

Fru Friværdi kan ikke benægte det selv - for hun er død.

Eneste sikkerhed er brevet om, at der er optaget lån, som klares med en enkelt midlertidig adresseforandring eller et indbrud i postkassen - lige så uskyldigt som dankort-aflæser-indbruddene.

- og brevet er endda ikke et krav i loven - tinglysningslovens § 49 C stk. 5

Hvis det er en hjemmehjælp-afløser, der har nøgleboks-nøgle til alle gamle menneskers huse i kommunen, så behøves

indbruddet ikke engang - og det behøver ikke engang at ske i et af de hjem, hvor hjemmehjælperen er udsendt - for nøglen passer til ALLE nøglebokse.

Da det digitale pantebrev først kræves mange år efter lysningen, vil det være umuligt at finde den person, som tilegnede sig cpr.nummeret og brevet fra tinglysningsretten/den digitale signatur, for kommunen gemmer næppe oplysninger om alle midlertidige ansatte i mange år - og man kan jo ikke mistænke alle - for de fleste er jo hæderlige.

Ingen kan se, at underskriften er falsk og stavet med AE i stedet for Æ, for det er kun anmelderens digitale underskrift, der ses.

Det er kort sagt DEN FULDENDTE FORBRYDELSE.

#### Ad 4. Den almindelige svindel.

På ferie kommer famlien Friværdi ind i det canariske ejendomsmæglerfirma, hvor man med adressen udfyldt på en blanket for at få en gratis middag, hurtigt over nettet finder ud af, at hr. og fru Friværdi ejer et hus, der kun er belånt med det halve af sin handelsværdi. cpr. nummeret er kendt på hotellet, for Friværdis skal jo vise pas.

Problemet med alt for lav belåning vil mægleren afhjælpe.

De tilbyder at sælge en timeshare med direkte udsigt til las Palmas losseplads.

Familien mener, at de ikke købte den, men det autoriserede firma mener, de gjorde det og lyser et pantebrev med pant i Friværdis danske villa for at betale købet.

Pantebrevet bliver tinglyst med ejendomsmæglerens digitale signatur og solgt - og familien Friværdi kan først protestere mod meddelelsen fra tinglysningretten, når den er kommet hjem.

Så svindleren/sælgeren har GOD tid.

### Generelt.

Det giver en en masse gode processer, hvoraf nogle skal føres i et fjernt udland - er der indgået en aftale ? - er det med rette, det er lyst ? - er pantebrevet falsk ?

Jeg har anvendt udenlandske svindlere som eksempel, men det kan lige så vel - og måske snarere - gøres af danskere.

Det kan være en ejendomsmægler, advokat, finansiel virksomhed eller revisor fra det tidligere velrenommerede firma Fupp, Schwindel og Humbugh, der står tiltalt for underslæb og er ved at miste sin autorisation og bestalling eller er ved at ved at gå konkurs.

Det kan være på grund af store underskud f.eks. på klientkontoen eller lån til diverse spekulanter, eller det kan være en Stein Bagger, der ikke kan få finansieret flere leasing-kontrakter.

For en sådan vil det være gratis - straffen bliver ikke højere, selv om det bliver opdaget - OG hvem siger, at ALLE de falske pantebreve bliver opdaget ?

Den angivelige skyldner kan jo være død - og så ligger der en pæn og hyggelig (men stjålet) formue og venter på svindleren, når han kommer ud.

Han kan fristes til at bruge sin viden og sin egen ægte digitale signatur til at lyse en masse digitale pantebreve uden ejernes viden i andre menneskers ejendomme.



På et par dage kan han sælge dem digitalt, overføre pengene elektronisk til en bankkonto i et fjernt udland - og derefter før sin dom rejse dertil og leve resten af livet af pengene som mangemillionær i stedet for at samle tøjklammer i Vridsløselille.

Jo, jeg kan godt forstå, at Advokatrådet ikke har protesteret mod loven, for den giver meget arbejde til advokater overalt i verden.

Næste forslag er vel en lov med forbud mod krypterede bankkonti, for denne lov er et forbud mod at beskytte dansk fast ejendom mod svindel - Næsten al fast ejendom kan ukrypteret tilegnes - og hvorfor skal bankkonti være bedre beskyttet end fast ejendom ?

Momskarussellen vil kun være at ligne med en snurretop overfor Tivolis gyldne tårn, og Stein Bagger kan vente en hurtig løsladelse, fordi han kun er en småforbryder i forhold til de kommende.

- 10 -

## Resumé:

Digital tinglysning privatiserer ægthedskontrollen af tinglyste dokumenter.

Eneste sikkerhedsforanstaltning er kravet om cpr.nummer for fysiske personer, mens selskaber, kommuner, foreninger mv. med deres offentlige cvr. nummer end ikke har den sikring, og der er MULIGHED for et brev fra tinglysningsretten til ejeren om lysningen.

Tinglysning skal i fremtiden alene ske digitalt, og pantebreve skal - skønt de kan bruges som udlægsgrundlag - udstedes og lyses ALENE med ANMELDERENS digitale signatur.

Tidligere beskyttelsesmekanismer mod svindel er opgivet: Lysning tager tid, så det er ikke lynhurtige penge - fremsendelse af pantebreve til lysning sker sammen med skøde, pantebreve skal have original skyldnerunderskrift bekræftet af to fysiske vitterlighedsvidner (eller en advokat)m.v.

Resultatet letter svindel i et katastrofalt omfang specielt overfor svage, syge og gamle mennesker. Hvis de enten ikke får eller forstår et brev om lysning i deres ejendom, så er de og deres ejendom prisgivet.

Andre og staten som erstatningsansvarlig kommer til at slås om lovligheden af lysninger og ægtheden af dispositioner over ejendomme, pantebreve m.v.

Uanset hvor stor en forsikring, der haves, kan den ikke dække alle danske ejendomme.

Olav Willadsen 18. + 28. juli 2006 + 6. november 2007 +  
15. juli 2009