



JUSTITSMINISTERIET

Lovafdelingen

Folketinget
Retsudvalget
Christiansborg
1240 København K

Dato: 28. september 2009
Kontor: Formueretskontoret
Sagsnr.: 2009-792-1018
Dok.: RLM40325

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 1194 (Alm. del), som Folketingets Retsudvalg har stillet til justitsministeren den 1. september 2009.

Brian Mikkelsen

/

Lars Hjortnæs

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

Telefon 7226 8400
Telefax 3393 3510

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Spørgsmål nr. 1194 fra Folketingets Retsudvalg (Alm. del):

”Ministeren bedes kommentere henvendelsen fra Olav Willadsen, jf. REU alm. del - bilag 703.”

Svar:

Advokat Olav Willadsen anfører i henvendelsen, at indførelsen af digital tinglysning vil øge risikoen for, at der tinglyses falske pantebreve i fast ejendom, uden at dette opdages. Tinglysning af falske pantebreve vil efter advokatens opfattelse kunne forekomme enten ved, at adkomsthaverens digitale signatur tilegnes og benyttes, eller ved, at en autoriseret anmelder foretager tinglysning af et pantebrev, uden at der foreligger samtykke fra ejendommens ejer. I advokatens eksempler videreoverdrages det falske pantebrev efter tinglysning.

Det lovgivningsmæssige grundlag for indførelse af digital tinglysning i Danmark blev tilvejebragt ved lov nr. 539 af 8. juni 2006 om ændring af lov om tinglysning og forskellige andre love (Digital tinglysning) (herefter loven om digital tinglysning). Loven er for så vidt angår tinglysning i tingbogen (fast ejendom) trådt i kraft den 8. september 2009. Med lovens ikrafttræden er den papirbaserede tinglysning erstattet med en tinglysningsordning baseret på digital kommunikation og digitale dokumenter.

I overensstemmelse med forudsætningerne i loven om digital tinglysning er det digitale tinglysningssystem teknisk baseret på, at den digitale signatur, der anvendes ved oprettelse og anmeldelse af dokumenter til tinglysning, er en OCES-signatur. Der henvises til pkt. 4.2 i de almindelige bemærkninger til lovforslag nr. L 199 (Folketingstidende 2005-06, tillæg A, s. 6981-6985).

For at tage højde for ændringer i kravene til OCES-signaturen, bl.a. som følge af de løbende vurderinger af OCES-signaturens sikkerhed som Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling foretager, er det i bekendtgørelse nr. 835 af 4. september 2009 om tekniske krav og forskrifter for tinglysningssystemet anført, at den digitale signatur skal være baseret på den gældende OCES-standard.

Den gældende OCES-signatur er en såkaldt softwarebaseret signatur, der leveres over internettet og lagres på indehaverens computerudstyr. Som anført under pkt. 4.2.2 i de almindelige bemærkninger til lovforslag nr. L

199 giver det principielt set mulighed for, at signaturen udstedes til en forkert person. De sikkerhedsmekanismer, der er indbygget i processen i forbindelse med udstedelse af signaturen reducerer imidlertid risikoen herfor betydeligt, idet en uberettiget person både skal være i besiddelse af den berettigedes personnummer og have adgang til dennes post.

Deloitte Consulting A/S har i *IT-analyse af Tinglysning* fra februar 2005 vurderet, at med anvendelse af en digital signatur baseret på OCES-certifikater vil en digitaliseret og automatiseret tinglysning have et sikkerhedsniveau, som er fuldt på højde med sikkerhedsniveauet for den hidtidige papirbaserede tinglysning. Det er bl.a. på denne baggrund Justitsministeriets opfattelse, at indførelse af digital tinglysning ikke i forhold til det papirbaserede tinglysningssystem og kravene om en traditionel underskrift indebærer en forøget risiko for misbrug og svindel.

Skulle der imidlertid opstå mistanke om uretmæssig anvendelse af en digital signatur, vil det være muligt at efterprøve forholdet ved gennemgang af en række elektroniske spor, der afgives i forbindelse med elektronisk kommunikation. Oplysningerne om den digitale kommunikation, der foregår i forbindelse med en tinglysningsdisposition, herunder hvorfra kommunikationen er afsendt, registreres i systemet, jf. § 34 i bekendtgørelse nr. 835 af 4. september 2009 om tekniske krav og forskrifter for tinglysningssystemet.

For så vidt angår advokatens synspunkter vedrørende misbrug af den foreslåede anmelderordning skal Justitsministeriet bemærke, at det er korrekt, at ordningen medfører, at Tinglysningsretten hverken skal eller kan efterprøve, om der foreligger samtykke til dispositionen fra ejeren af ejendommen.

For at opnå autorisation som anmelder stilles der imidlertid en række væsentlige betingelser, som ansøgeren skal opfylde. Opfyldelsen af disse krav skal dokumenteres over for Tinglysningsretten. Et helt afgørende krav er, at ansøgeren skal stille betryggende sikkerhed for pengekrav, som måtte opstå som følge af virksomheden som anmelder, jf. tinglysningslovens § 49 d, stk. 5, 1. pkt. Herudover skal ansøgeren gøre det antageligt, at vedkommende vil kunne udøve virksomheden forsvarligt.

Det er således ikke korrekt, når advokaten giver udtryk for, at det er tilstrækkeligt til at opnå autorisation som anmelder, at ansøgeren blot i

henhold til EU-rettens regler om fri bevægelighed har ret til f.eks. at drive virksomhed som ejendomsmægler her i landet.

De nærmere regler vedrørende ansøgning om autorisation som anmelder herunder vedrørende sikkerhedsstillelsens størrelse, art og tidsmæssige udstrækning findes i kapitel 4 i bekendtgørelse nr. 763 af 20. juli 2009 om adgang til tinglysningsystemet og om tinglysningsmåden.

Det fremgår bl.a. af disse regler, at sikkerheden kan stilles i form af en garanti eller en ansvarsforsikring, og at den skal dække krav som vedrører ansvarspådragende adfærd, der er udvist, fra sikkerheden træder i kraft og indtil den bringes til ophør, herunder på visse nærmere betingelser krav, der opstår i indtil 10 år efter sikkerhedens ophør, jf. § 17, stk. 1, 1. pkt., og § 16, stk. 3.

Sikkerhedens størrelse (dækningssummen) er fastlagt i bekendtgørelsens § 19 og hænger sammen med de beløbsbegrænsninger, der gælder for de pantebreve, som den autoriserede anmelder skal kunne tinglyse. Endvidere er det i § 16, stk. 4, fastsat, at sikkerheden skal være udformet således, at sikkerhedsstilleren (f.eks. et forsikringsselskab) inden for dækningssummen hæfter umiddelbart over for skadelidte og over for staten i forhold til de regreskrav, som staten måtte få over for anmelderen.

Oplysninger om sikkerhedsstillelsen skal gives direkte til Tinglysningsretten af sikkerhedsstilleren, jf. bekendtgørelsens § 22, stk. 1. Herved undgår man risiko for, at de modtagne oplysninger om sikkerhedsstillelsen ikke er korrekte.

Herudover skal ansøgeren som anført gøre det antageligt, at hvervet som autoriseret anmelder vil kunne udøves på forsvarlig vis. Dette krav gælder også for de ansøgere, som efter bekendtgørelsens § 18 er undtaget fra kravet om sikkerhedsstillelse. Det drejer sig om pengeinstitutter og realkreditinstitutter, der i forvejen opfylder en række krav om økonomisk soliditet i henhold til lov om finansiel virksomhed, samt statslige myndigheder, regioner og kommuner.

Udover selve autorisationsproceduren, som udgør et væsentligt sikkerhedselement i anmelderordningen, er det som et yderligere element fastsat, at Tinglysningsretten sender en orientering til den tingbogsberettigede, når et dokument tinglyses ved anvendelse af anmelderordningen, jf. § 25, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 763 af 20. juli 2009 om adgang til tinglys-

ningssystemet og om tinglysningsmåden. Herved gives der rettighedshaveren – typisk ejeren af ejendommen – mulighed for at gøre sig bekendt med de tinglysningsdispositioner, der foretages, således at rettighedshaveren vil have mulighed for at reagere, hvis der er tale om en uberettiget disposition, eller der i øvrigt er begået en fejl eller opstået unøjagtigheder ved anmeldelse af dokumenter.

Afslutningsvis bemærkes, at ejeren af en ejendom, hvori der måtte være udstedt og tinglyst et falsk pantebrev (hvad enten det er sket ved anvendelse af den pågældendes egen digitale signatur, som en person uretmæssigt har tilegnet sig, eller ved anvendelse af anmelderordningen) ikke over for en senere erhverver vil være forpligtet til at betale gælden ifølge det falske pantebrev, idet man også over for en senere erhverver i god tro bevarer indsigtelsen om, at pantebrevet er falsk, jf. tinglysningslovens § 27 a, stk. 2, 2. pkt., jf. gældslovens § 17.

Der henvises i øvrigt til vedlagte besvarelser af spørgsmål nr. 7, 9 og 10 fra Folketingets Retsudvalg vedrørende lovforslag nr. L 199 (folketingsåret 2005-06). Besvarelserne indeholder kommentarer til tre henvendelser fra advokat Olav Willadsen om problemstillinger svarende til dem, der er omtalt i den aktuelle henvendelse.