



JUSTITSMINISTERIET

Administrationsafdelingen

Dato:
Kontor: Økonomikontoret
Sagsbeh: Rikke Ørum Petersen
Sagsnr.: 2010-0032-0002
Dok.: 6750

UDKAST TIL TALE

Til ministeren til brug ved besvarelse af samrådsspørgsmål AL, AM og AN fra Folketingets Boligudvalg tirsdag den 11. maj 2010 kl. 14.15.

Spørgsmål AL:

”Vil ministeren redegøre for de samfundsøkonomiske konsekvenser indenfor især byggefaget og boligmarkedet, som problemerne med den digitale tinglysning har medført?”

Spørgsmål AM:

”Vil ministeren kommentere undersøgelserne af de samfundsøkonomiske konsekvenser, som følge af problemerne med den digitale tinglysning, foretaget af henholdsvis Dansk Byggeri og ejendomsforeningen Danmark (ED), hvor Dansk Byggeris beregninger viser, at danskerne har tabt cirka 1 mia. kroner i rentetab siden september 2009, mens Ejendomsforeningen Danmarks beregninger viser, at erhvervsejendomssektoren hver måned lider et samlet tab på 1 mia. kr.?”

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

Telefon 7226 8400
Telefax 3393 3510

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Spørgsmål AN:

”Vil ministeren fremlægge en vurdering af, hvor mange årsværk, det har kostet i byggefagene, at der har været problemer med den digitale tinglysning?”

Svar:

Jeg er blevet bedt om at vurdere de samfundsøkonomiske konsekvenser af problemerne med den lange ekspeditionstid ved Tinglysningsretten, kommentere to undersøgelser foretaget af henholdsvis Dansk Byggeri og ejendomsforeningen Danmark og endelig selv vurdere, hvor mange årsværk problemerne har kostet i byggefaget.

Først vil jeg gerne understrege, at hensigten med digital tinglysning bl.a. er at få en hurtigere ekspeditionstid. Det vil i sidste ende spare ressourcer og dermed indebære en samfundsøkonomisk gevinst.

Det er rigtigt, at der i en overgangsperiode har været en længere ekspeditionstid i forhold til de sager, der behandles manuelt. En til tider endog meget lang ekspeditionstid, der har ligget væsentligt ud over tinglysningslovens ordensforskrift om, at dokumenter indsendt til tinglysning skal behandles inden for 10 hverdage. Det har også betydet, at beholdningen af uekspederede sager har været ekstraordinær stor.

Der kan ikke herske tvivl om, at den lange ekspeditionstid har været til gene for de berørte borgere. Derfor har det også været afgørende for mig, at der er blevet sat ind over for problemet, og at ekspeditionstiden er blevet bragt ned. I januar blev Domstolsstyrelsens handlingsplan for nedbringelse af sagsbunker sat i værk. Og Tinglysningens retten er faktisk kommet i mål i forhold til den overordnede målsætning om, at 95 pct. af alle dokumenter i 16 ud af 17 sagstyper skal ekspederes inden for 10 dage. Den sidste kategori – de matrikulære sager – forventes at komme med ved udgangen af denne her måned.

Det har i medierne været fremme, at de lange ekspeditionstider efter overgangen til digitale tinglysning har kostet et større milliardbeløb i rentetab til mellemfinansiering og garantistil-
lelse frem til tinglysning har fundet sted.

Ifølge Dansk Erhverv har private danskere haft rundt regnet én milliard i rentetab, siden tinglysningen blev digital, hvis hver sag antages at have en værdi af én million kr.

Og Ejendomsforeningen Danmark har vurderet, at for den professionelle ejendomssektor løber tabene hver måned op på én milliard kroner. Beløbet på 1 mia. kr. fremkommer – som jeg har forstået det – ved at antage, at der på hver sag i gennemsnit er et rentetab på 100.000 kr. om måneden fordelt på 10.000 sager.

Lad mig allerede nu løfte sløret for, at jeg ikke er helt enig i de beregninger. Det vil jeg komme ind på om lidt.

Nu bliver jeg spurgt om de samfundsøkonomiske konsekvenser som følge af problemerne med digital tinglysning. Jeg vil godt understrege, at et samfundsøkonomisk tab kun opstår i situationer, hvor aktiviteter, der ellers ville blive gennemført, ikke bliver gennemført, eller at de bliver mere ressourcekrævende at gennemføre.

Det betyder også, at der godt kan være en længere ekspeditionstid ved Tinglysningsretten, uden at det har betydning for den samlede aktivitet i samfundet. Aktiviteten er knyttet til det, at der indgås en aftale om handel, og ikke til hvornår ejerskifte er registreret i tinglysningssystemet, og hvornår betalingen for handlen er endeligt gennemført.

Da ekspeditionstiden ikke kendes på det tidspunkt, hvor handlen indgås, er det svært at forestille sig, at det skulle have betydning for, om handlen overhovedet foretages. Ofte vil det også være sådan, at købsaftalen vedrørende en fast ejendom underskrives et godt stykke tid inden, at ejendommen skal overtages af den nye ejer. Derfor er der typisk også rimelig god tid til at få udfærdiget og tinglyst skødet samt herefter at få tinglyst realkreditpantebrevene, så det hele er på plads omkring overtagelsestidspunktet. En længere ekspeditionstid ved Tinglysningsretten vil derfor ikke nødvendigvis betyde et rentetab eller lignende for de involverede.

Det ændrer selvfølgelig ikke ved, at nogen kan være kommet i klemme, og at det for de borgere, der har oplevet at skulle vente på at få deres tinglysningssag ekspederet, har været klart

utilfredsstillende og frustrerende. Og det er ikke godt nok. Som jeg har sagt mange gange før, og som jeg også vil gentage i dag – har forløbet i forhold til behandlingen af de manuelle sager været både beklageligt og ærgerligt.

Hvis jeg skal forholde mig til det mere overordnede spørgsmål om de samfundsøkonomiske konsekvenser, så bliver man nødt til at løsrive sig fra enkeltsagerne. Selvom ekspeditionstiden i en overgangsperiode har været ganske lang i forhold til en række sager, så mener jeg ikke, at der er belæg for at antage, at det er et forhold, der direkte har påvirket aktiviteten i byggefaget eller omsætningen på boligmarkedet. Og da slet ikke i den størrelsesorden, som har været nævnt.

Tinglysningstiden vil kun i meget begrænset omfang have betydning for de overordnede økonomiske dispositioner, som der træffes, f.eks. som nævnt om en ejendom skal handles. Derfor er det også min vurdering, at de samfundsøkonomiske konsekvenser af de længere ekspeditionstider i tinglysningen må være forholdsvis begrænsede, og at der altså ikke kan laves en kobling mellem den længere ekspeditionstid og en eventuel tilbagegang i aktiviteten og beskæftigelse i byggefagene eller negative konsekvenser for omsætningen på boligmarkedet. I øvrigt er der jo sket en stabilisering på boligmarkedet i anden halvdel af 2009 og ikke en yderligere forværring efter faldet i 2008 og 2009.

I de to undersøgelser, der henvises til, tales der om rentetab. I den forbindelse er det vigtigt at understrege, at rentetab for en-

kelte personer og enkelte virksomheder ikke er det samme som et tab for samfundet som helhed. Rentetab modsvares af rentegevinster hos dem, der har forestået finansieringen.

Hertil kommer, at vi i rigtig mange sager har oplevet den ønskede positive effekt af det digitale tinglysningssystem, som muliggør automatisk tinglysning på få minutter. Siden årsskiftet er omkring 3.000 dokumenter dagligt – svarende til omkring 64 pct. af alle de modtagne dokumenter – faktisk blevet tinglyst indenfor få minutter.

I forhold til de personer, der måtte have lidt et rentetab, er det muligt, at man lidt spekulativt kan antage, at de ville have brugt pengene på at skifte vinduer ud, lave nyt køkken eller skifte gulve i et nyindkøbt hus og dermed have gavn timer aktiviteten i byggefaget. Men pengene kunne også været brugt andre steder, så det er ret spekulativt at omsætte rentetab som noget, der direkte påvirker byggefaget. Der er jo også en modgående effekt fra, at rentegevinster, hos dem der har forestået finansieringen, i sidste ende vil gavne aktiviteten i samfundet som helhed.

Lad mig herefter vende mig mod beregningerne, der har været fremme.

De tal, der har været fremme, kan kun betegnes som regneeksempler, som ikke tegner et reelt billede af størrelsen af de ekstra renteudgifter, som kan have været knyttet til en længere ekspeditionstid. Når jeg kalder dem regneeksempler, er det,

fordi der ikke findes tal for størrelsen af de ventende sager, og hvad ventetiden har kostet i mellemfinansiering.

Jeg siger dermed ikke, at der ikke vil være sager, hvor der kan have været en fordyrende mellemfinansiering i en periode. Men det kan med min bedste vurdering ikke summe på til et beløb i milliardklassen. Det ville ganske enkelt kræve, at det kun var de store sager, der blev ramt af at være lang tid undervejs, og at disse sager samtidigt havde en usædvanlig høj merrente i mellemfinansieringsperioden.

Det er umuligt at komme med et præcist tal for, hvor meget låntagerne samlet har betalt i øget renteudgift som følge af, at tinglysningen har taget længere tid end forventet. Det ville blandt andet kræve oplysninger om de enkelte låntageres rentevilkår. Nogle låntagere har måske været i stand til at finansiere sig på gunstige vilkår i deres pengeinstitut, mens andre har måttet betale en højere rente ved alternativ finansiering. Hertil kommer, at ekspeditionstiden for de sager, som har været udtaget til manuel behandling siden indførelsen af digitale tinglysning, har varieret ret meget.

Vi må imidlertid gå ud fra, at de låntagere, der eventuelt betaler en merrente, hovedsageligt vil være dem, hvor en typisk billigere realkreditfinansiering har ladet vente på sig. Ser vi isoleret på behandlingen af realkreditpantebreve, har der siden september været anmeldt knap 150.000 realkreditpantebreve til tinglysning. Af de realkreditpantebreve, som Tinglysningsretten har behandlet, har ekspeditionstiden i ca. 1/3 af sagerne

været på mere end 14 kalenderdage eller 10 hverdage sådan som anført i tinglysningslovens ordensforskrift. Ekspeditionstiden for disse ca. 50.000 realkreditpantebreve har ifølge Tinglysningsrettens oplysninger været ca. 35 kalenderdage. Det svarer til en merekspeditionstid på 21 kalenderdage i forhold til tinglysningslovens ordensforskrift på 10 hverdage.

I perioden efter den digitale tinglysning blev indført og frem til og med marts i år, er der skønsmæssigt sket et bruttoudlån på 250 mia. kr. Det er således meget betydelige beløb, der løbende skal behandles i forbindelse med tinglysning. Langt hovedparten af bruttoudlånet sker dog i forbindelse med konverteringer.

Ser vi alene på det udlån, der ikke er omlægninger af eksisterende gæld, har der været et udlån på omkring 60 til 70 mia. kr., hvoraf ca. to tredjedele er til ejerboliger. Det er ganske betydelige beløb. Men vi skal her huske på, at der jo langt fra er tale om, at alle realkreditlån har været berørt, og at dem, der har været berørt, langt fra har været det i hele perioden.

Ser man på Tinglysningsrettens oplysninger om ekspeditionstiden er det altså alene 34 pct. af sagerne, hvor der har været en ekspeditionstid på mere end 10 hverdage, og i de sager har der i gennemsnit været tale om en merekspeditionstid på ca. 21 dage. Selv om det potentielt er ganske store beløb, der kan være blevet ramt af de længere ekspeditionstider, har de jo typisk kun været lånt i en kortere periode. Derfor er det meget svært

at se, at der har været de rentetab i milliardklassen som har været fremme i pressen - selv med en merrente på fx 5 pct.

Lad mig slutte af med at pege på, at målet om, at 95 pct. af alle modtagne dokumenter skal behandles inden for ti dage – bortset fra de matrikulære sager – nu er nået, og at ca. 64 pct. af sagerne kører automatisk gennem systemet med en ekspeditionstid på få minutter. Det drejer sig om mere end 17.000 sager om ugen. Der har siden idriftsættelsen været sager, der er blevet tinglyst automatisk, og set over hele perioden har automatiseringsgraden været på 57 pct. Endvidere har det også hele tiden været forudsat, at en række sager skulle udtages til manuel behandling. Det drejer sig om sager, hvor der er behov for, at en eller flere oplysninger kontrolleres. Det er i disse sager, borgerne har oplevet lange ekspeditionstider. Og det er i forhold til behandlingen af netop sager udtaget til manuel behandling, at der med handlingsplanen har været sat ind for at nedbringe antallet af uekspederede sager og dermed også nedbringe ekspeditionstiden.

Det ændrer selvfølgelig ikke ved, at der desværre er en række borgere, som sidder tilbage med en rigtig dårlig oplevelse af systemet og med følelsen af at være kommet i klemme. Det, synes jeg, selvfølgelig er meget beklageligt og meget ærgerligt. Som udvalget ved, har Domstolsstyrelsen anmodet Kammeradvokaten om en udtalelse om erstatningsspørgsmålet i denne sag. Endvidere er Rigsrevisionen også ved at undersøge digitaliseringsprojektet vedrørende tinglysning. Som regerin-

gen også har forpligtet sig til overfor Folketinget, vil regeringen, når udtalelserne foreligger, agere herpå.