



JUSTITSMINISTERIET

Lovafdelingen

Folketinget
Retsudvalget
Christiansborg
1240 København K

Dato: 24. november 2009
Kontor: Formueretskontoret
Sagsnr.: 2009-792-1079
Dok.: RLM40355

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 40 (Alm. del), som Folketingets Retsudvalg har stillet til justitsministeren den 22. oktober 2009. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Flemming Møller Mortensen (S).

Brian Mikkelsen

/

Lars Hjortnæs

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

Telefon 7226 8400
Telefax 3393 3510

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Spørgsmål nr. 40 fra Folketingets Retsudvalg (Alm. del):

”Ministeren bedes kommentere artiklen, ”Kaos i tinglysningen”, i Berlingske Tidende den 8. oktober 2009, idet ministeren især bedes tage stilling til en eventuel autorisation af ejendomsmæglere.”

Svar:

Til brug for besvarelsen af den del af spørgsmålet, der vedrører kommentarer til artiklen ”Kaos i tinglysningen”, har Justitsministeriet anmodet Domstolsstyrelsen om en udtalelse. Udtalelsen vedlægges som bilag til besvarelsen.

Artiklen omhandler hovedsagelig de problemer, som har været forbundet med anvendelsen af tinglysningssystemets kladdefunktion, samt den lange sagsbehandlingstid for fuldmagter og den lange ventetid hos Tinglysningens telefonhotline.

Domstolsstyrelsen har i udtalelsen anført følgende om de problemer, der i begyndelsen viste sig med anvendelse af kladdefunktionen:

”Kladdefunktionen virkede ikke

Kladdefunktionen på www.tinglysning.dk er et andet element, der i indkøringsperioden har skabt vanskeligheder for flere brugere. I de første uger kunne brugere således ikke gemme kladden til et skøde, men funktionen er efterfølgende blevet rettet og fungerer nu efter hensigten.”

Om den lange sagsbehandlingstid, som bl.a. har været forårsaget af behandlingen af et meget stort antal fuldmagter, og de initiativer, der er taget for at nedbringe denne sagsbehandlingstid, anfører Domstolsstyrelsen følgende i udtalelsen:

”Stort pres på papirfuldmagter

En af de praktiske problemstillinger i indkøringsperioden har vist sig at være brugen af papirbaserede fuldmagter. I følge lovgrundlaget om digital tinglysning er disponentens brug af digital signatur fremover den primære måde at underskrive for eksempel et pantebrev eller et skøde på. Som en sekundær mulighed for de brugere, der af forskellige årsager ikke måtte have en digital signatur, blev der indført en såkaldt fuldmagtsordning, hvor køber og sælger kan give fuldmagt til f.eks. en professionel rådgiver, der på den baggrund kan signere digitalt på vegne af disponenten.

I praksis har den papirbaserede fuldmagtsordning vist sig at medføre flere problemer, fordi brugen af fuldmagter har været væsentlig mere udbredt end forventet. Det har medført kapacitetsproblemer i Tinglysningsretten, ligesom der i perioder har været betydelige tekniske vanskeligheder omkring opsætningen af det nødvendige skanningsudstyr. Tinglysningsretten modtager for tiden dagligt mellem 3.000 og 4.000 fuldmagter.

Presset på fuldmagtsordningen har desværre betydet, at flere professionelle brugere har måttet vente op til flere uger på at få bekræftet, at de fremsendte fuldmagter er i orden og kan danne grundlag for tinglysning. Tinglysningsretten har i den forbindelse pointeret, at professionelle rådgivere – i overensstemmelse med lovens hensigt – kan anbefale deres klienter at skrive under med en digital signatur i stedet for at udfylde en fuldmagt eller tinglyse på forventet fuldmagt.

For at nedbringe bunken af fuldmagter har Tinglysningsretten ansat yderligere fire medarbejdere og etableret et særligt hold af medarbejdere, der udelukkende beskæftiger sig med at oprette fuldmagter. Holdet har i perioder arbejdet døgnet rundt i 3-holdsskift, og indsatsen har betydet, at bunken nu er nedbragt, således at der nu alene er en sagsbehandlingstid på fuldmagter på ca. 3-5 dage.

Med henblik på at nedbringe antallet af tinglysningsekspeditioner, der sker ved anvendelse af fuldmagt, arbejder Domstolsstyrelsen sammen med It- og Telestyrelsen, Dansk Ejendomsmæglerforening og Danske Advokater på at udarbejde en folder, der forklarer, hvordan man kan anvende sin egen digitale signatur til at underskrive de dokumenter, man ønsker tinglyst.”

Domstolsstyrelsen har endvidere for så vidt angår den lange ventetid ved henvendelse til Tinglysningsrettens hotline anført følgende i udtalelsen:

”Lang ventetid i Tinglysningsrettens hotline

Der har været og er fortsat et meget stort pres på Tinglysningsrettens hotline. Det har desværre resulteret i en betydelig ventetid for brugerne. I perioder har mange henvendelser omhandlet basale spørgsmål som digital signatur og grundlæggende information og vejledning om systemets funktion. Det har ikke på kort sigt vist sig muligt at forøge antallet af medarbejdere, der har tilstrækkelig viden om systemet til at besvare brugernes spørgsmål på en kvalificeret måde.

For at lette presset på Tinglysningsrettens hotline har Tinglysningsretten og Domstolsstyrelsen styrket informatio-

nen på Tinglysningsrettens hjemmeside. Samtidig er der sat et arbejde i gang med at målrette eksisterende vejledninger til systemet i forhold til brugernes aktuelle spørgsmål.

Herudover er der udarbejdet en særlig handlingsplan, der blandt andet med vikarbistand har medvirket til at nedbringe ventetiden i Tinglysningsrettens hotline. Den kortere ventetid har imidlertid ført til en stigning i antallet af opkald, ligesom kompleksiteten af spørgsmålene, der modtages, stiger i takt med at brugerne lærer systemet at kende. Domstolsstyrelsen og Tinglysningsretten overvåger løbende ventetiden i hotline med henblik på eventuelt at tage yderligere initiativer til at nedbringe ventetiden.”

I spørgsmålet anmodes der endvidere om en stillingtagen til en eventuel autorisation af ejendomsmæglere.

Reglerne om autoriserede anmeldere fremgår af tinglysningslovens kapitel 7 b. Endvidere fremgår de nærmere regler vedrørende ansøgning om autorisation som anmelder af kapitel 4 i bekendtgørelse nr. 763 af 20. juli 2009 om adgang til tinglysningsystemet og om tinglysningsmåden.

Det følger af tinglysningslovens § 49 d, stk. 2, nr. 3, at personer, der i henhold til § 25 i lov om omsætning af fast ejendom er registreret som ejendomsmægler, kan meddeles autorisation. Registrerede ejendomsmæglere har således mulighed for at søge om autorisation som anmelder. En sådan ansøgning skal indgives til Tinglysningsretten, jf. § 14, stk. 1, i bekendtgørelsen om adgang til tinglysningsystemet og om tinglysningsmåden.

De erhverv, herunder registrerede ejendomsmæglere, som efter tinglysningslovens § 49 d, stk. 2, kan meddeles autorisation, er alle erhverv, der har godkendelse, beskikkelse, autorisation mv. efter anden lovgivning, og som er underkastet tilsyn. Opnåelse af godkendelse, beskikkelse, autorisation mv. efter den respektive lovgivning forudsætter overholdelse af en række vandelskrav og krav vedrørende økonomi. I forbindelse med ansøgning om autorisation som anmelder stilles der derfor ikke krav om særskilt dokumentation af disse kriterier, og der opnås dermed en mere smidig ansøgningsprocedure for de pågældende erhverv.

Anvendelsesområdet for den autoriserede anmelderordning er begrænset til panterrettigheder, jf. tinglysningslovens § 49 c, stk. 1. Det følger således af denne bestemmelse, at autoriserede anmeldere ved anvendelse af egen digital signatur kan udstede og anmelde dokumenter vedrørende

panterettigheder i fast ejendom til tinglysning. Den autoriserede anmelderordning kan således ikke benyttes ved tinglysning af skøder og servitutter mv.

Om baggrunden for begrænsningen af udstrækningen af anmelderordningen til panterettigheder, kan der henvises til pkt. 4.4.2.1 i de almindelige bemærkninger til lovforslag nr. L 199 om ændring af lov om tinglysning og forskellige andre love (Digital tinglysning) (Folketingstidende 2005-06, tillæg A, s. 6988-6990).

Det fremgår bl.a. heraf, at baggrunden for ordningen særligt skal findes i de vanskeligheder, der vil kunne forekomme, såfremt fuldmagtsordningen skulle anvendes i forbindelse med større lånekonverteringer. Endvidere fremgår det, at det har haft betydning for vurderingen af om ordningen burde gøres generel, at tinglysning af adkomst og byrder oftest ikke tidsmæssigt er så presserende som tinglysning af panterettigheder. Endvidere har det haft betydning, at eventuelle tab, som måtte være forbundet med fejlagtig tinglysning af pantebreve, normalt vil kunne erstattes fuldt ud af et pengebeløb, hvorimod tab, som måtte være forbundet med, at man f.eks. ikke opnår adkomst til en ejendom, ofte ikke alene er af økonomisk art, og at en økonomisk erstatning derfor i mange tilfælde ikke vil blive oplevet som en helt tilfredsstillende kompensation af den tabslidende.

Det forhold, at der i indkøringsperioden har været vanskeligheder forbundet med anvendelse af fuldmagtsordningen i forbindelse med tinglysning af ejendomshandler, indebærer efter Justitsministeriets opfattelse ikke, at der er grundlag for generelt at udvide anmelderordningen til også at omfatte adkomstdokumenter.