

Dan-Ejendomme as

Folketingets Retsudvalg
Att.: Formand Peter Skaarup
Christiansborg
1240 København K

Hellerup, 4. oktober 2010

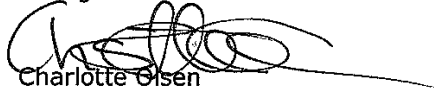
Dok.nummer 10-103623
Direkte telefon +45 39466131
col@dan-ejendomme.dk

Administratorers og ejerforeningers udfordringer med digital tinglysning

Vedlagt er til orientering brev sendt til Domstolsstyrelsen og Tinglysningsretten vedrørende de udfordringer administratorer og ejerforeninger har med den digitale tinglysning.

I er velkomne til at kontakte os, såfremt I ønsker yderligere informationer.

Venlig hilsen



Charlotte Øisen
cand.jur.

Tinglysningsretten
Att.: Retspræsident Søren Sørup Hansen
Majsmarken 5
9500 Hobro

Hellerup, 4. oktober 2010

Dok.nummer 10-95683
Direkte telefon +45 39466131
col@dan-ejendomme.dk

Domstolsstyrelsen
Att.: Direktør Adam Wolf
Store Kongensgade 1-3
1264 København K

Administratorers og ejerforeningers udfordringer med digital tinglysning

Dan-Ejendomme as, Kuben Ejendomsadministration og DATEA AS administrerer tilsammen 865 ejerforeninger svarende til 32.900 ejerlejligheder. Tilsammen er vi markedets største aktører i administration af ejerforeninger og har stor erfaring med de udfordringer, administratorer og ejerforeninger har haft med tinglysning siden september 2009.

Det digitale tinglysningssystem har vist sig uegnet til at håndtere de særlige forhold, der gør sig gældende i en ejerforening, hvor ejerforeningen har rettigheder over den enkelte ejerlejlighed i kraft af ejerlejlighedsloven og foreningens vedtægter. Vi efterlyser derfor klare retningslinjer og større forståelse for ejerforeningers juridiske struktur.

Særligt tinglysning af vedtægter – såvel servitutstiftende som pantstiftende - volder problemer for ejerforeninger og administratorer. Tinglysningsrettens krav om blandt andet fuldmagter, ejernes navne, adresse og cpr.nr. er i vid udstrækning uforeneligt med de foreningsretlige principper. Konsekvensen er, at vedtægtsændringer besluttet på ejerforeningens generalforsamling inden for det seneste år endnu ikke er tinglyst. Dette kan få alvorlige konsekvenser og i sidste ende medføre erstatningsansvar, idet tinglysning som udgangspunkt er en gyldighedsbetingelse inter partes, jf. ejerlejlighedsloven § 7.

Ejerforeningers juridiske struktur

Jf. bekendtgørelse nr. 1332 af 14. december 2004 (normalvedtægten for ejerforeninger) er generalforsamlingen ejerforeningens øverste ledelse. Vedtægtsændringer kan besluttet med kvalificeret flertal på en generalforsamling, og ejerforeningen forpligtes ved underskrift af de tegningsberettigede i bestyrelsen.

Den enkelte ejer er bundet af generalforsamlingens beslutninger og er derfor ikke berettiget til efterfølgende særskilt at godkende selve tinglysningen af vedtægterne, navnlig ikke når tinglysningen er en gyldighedsbetingelse for vedtægterne jf. ejerlejlighedslovens § 7.

Det er derfor i strid med ejerlejlighedsloven, ejerforeningens juridiske struktur og de foreningsretlige principper, når Tinglysningsretten, ifølge rettens hjemmeside, spørgsmål og svar, anfører, at ejerne skal skrive under på vedtægterne enten via digital signatur eller fuldmagt. Dette svarer til, at det var et krav, at aktionærerne i et aktieselskab hver og en skal underskrive vedtægtsændringer i aktieselskabet som gyldighedsbetingelse.

Der henvises i øvrigt til Peter Blok, Ejerlejligheder, 3. udgave, side 340 "Der kan ikke i forbindelse med tinglysning af en vedtægtsændring stilles krav om underskrift af samtlige lejligheder".

sejere med den formelle, tinglysningsmæssige begrundelse, at dokumentet skal lyses på de enkelte ejerlejligheder, jf. kravet i § 10, stk. 1...TL § 10, stk. 1., må derfor i relation til ændring af en ejerforeningsvedtægt forstås således, at det er ejerforeningen og ikke de enkelte lejlighedsejere, der har tingbogshjemmel. Krav om underskrift af samtlige ejerlejligheder kan heller ikke stilles med den begrundelse, at hver enkelt lejlighedsejer er angivet som påtaleberettiget". Der foreligger flere domme til støtte herfor.

Ligeledes ses der ikke at være hjemmel til Tinglysningsrettens krav om, at der i forbindelse med tinglysning af vedtægter og vedtægtsændringer anføres cpr.nr. Opretholdelse af et sådant krav vil betyde, at ejerlejlighedsforeningerne eller deres administratorer skal føre et register over medlemmerne på grundlag af deres CPR numre. Dette har ikke tidligere været nødvendigt, og det kan meget vel være på kant med persondatalovgivningen, hvis et sådant register alene skal føres af hensyn til det nuværende design på det elektroniske tinglysningsystem.

Herudover er det en nærmest praktisk umulig opgave at indhente fuldmagter og cpr.nr. fra samtlige ejere, da disse kan være svære eller umulige at komme i kontakt med eller blot ikke ønsker at udlevere cpr.nr. Under alle omstændigheder er den administrative byrde og de dermed forbundne omkostninger betydelige.

Hertil kommer, at ejere, der har stemt imod vedtægtsændringerne, efterfølgende vil kunne blokere for tinglysning ved at nægte at oplyse cpr.nr. Dette er yderst problematisk i forhold til foreningens juridiske struktur, idet man herved fraviger den foreningsretlige kompetencefordeling, hvorefter den tegningsberettigede del af bestyrelsen kan forpligte foreningen i overensstemmelse med vedtægten og gyldige beslutninger truffet på generalforsamlingen.

Fuldmagtsforhold

I kraft af vedtægterne har ejerforeningens bestyrelse bemyndigelse til at foretage tinglysning af vedtægter på ejernes vegne. Det er derfor i strid med vedtægterne og foreningsforholdet, når Tinglysningsretten anfører, at ejerne skal skrive under på vedtægterne enten ved digital signatur eller fuldmagt.

Ifølge adgangsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 763 af 20. juli 2009) kan fuldmagt til tinglysning ske ved brug af enten blanketfuldmagten, jf. § 7 eller en individuel udformet fuldmagt, jf. § 6 (§ 6-fuldmagt) i bekendtgørelsen.

Anvendes blanketfuldmagten skal bestyrelsen underskrive en fuldmagt for hver enkelt ejerlejlighed. Det betyder, at bestyrelsen skal underskrive mellem 2 og 500 fuldmagter afhængig af antal lejligheder. Både af hensyn til det omfattende tidsforbrug til at udfylde fuldmagterne, bestyrelsens underskrift heraf og Tinglysningsrettens håndtering af de mange indsendte fuldmagter, er den eneste rigtige løsning at anvende en § 6-fuldmagt, som omfatter alle ejerlejligheder.

Tinglysningsrettens første udmelding var, at § 6-fuldmagt først skal indsendes til retten, når anmeldelsen er tinglyst med frist. Efterfølgende har Tinglysningsretten tilkendegivet, at fuldmagten skal registreres inden anmeldelsen. Sidste nye udmelding fra retten er, at § 6-fuldmagt ikke kan anvendes ved tinglysning af tillæg til vedtægter.

Vi beder derfor nu om klare retningslinier for brug af fuldmagt og en korrektion af Tinglysningsrettens egen vejledning til fuldmagt (fast ejendom), således at Tinglysningsrettens praksis bliver bragt i overensstemmelse med Vestre Landsrets kendelse af 26. marts 2010 (U 2010.1789V - Realkredit Danmark mod Tinglysningsretten). I modsat fald anmoder vi om Tinglysningsrettens hjemmelsgrundlag til at afvise brugen af § 6-fuldmagt i forbindelse med tinglysning af tillæg til vedtægter.

På baggrund af fortolkning af TL § 10, stk. 1 kan man endvidere stille det spørgsmål, hvorfor det er nødvendigt med en blanketfuldmagt for hver enkelt lejlighed, når fuldmagten i bund og grund handler om, at ejerforeningens bestyrelse skal give administrator fuldmagt til at tinglyse/afløse vedtægter.

Væsentlig økonomisk byrde

Tidsforbruget forbundet med anmeldelse af særligt pantstiftende vedtægter til tinglysning er mangedoblet. Det skyldes særligt et meget langsommeligt it-system, som ikke kan håndtere tinglysning af pant på mange ejerlejligheder på samme tid. Det betyder, at anmeldelsen skal ske af flere omgange og i værste fald én anmeldelse pr. ejerlejlighed, hvis det pantstiftende beløb er forskelligt for hver lejlighed.

Det kan endvidere konstateres, at ikke alle ejere i et sameje oplyser, såfremt den ene ejer udtræder af ejerforholdet, ligesom det ikke bliver oplyst, såfremt der sker en delvis overdragelse, hvor der indtræder en ekstra ejer. Ved at forlange at ejernes navne skal anføres i anmeldelsen, betyder det reelt, at der skal udskrives en tingbogsattest til kr. 30 per lejlighed, for at vi kan kontrollere og dermed angive det korrekte ejerforhold.

Det samme gælder i forbindelse med angivelse af ejernes adresse, idet ikke alle ejere meddeler adresseflytning til administrator. Det er derfor også nødvendigt at indhente oplysninger på samtlige ejere fra Folkeregistret til kr. 52 per styk.

Dette indebærer eksempelvis for en ejerforening med 500 ejerlejligheder, at der udover tinglysningsafgiften og honoraret for tinglysningsekspeditionen vil være en omkostning på kr. 41.000,00 (500* (kr. 30 + kr. 52)) for ejerforeningen for relevante oplysninger til brug for tinglysningsekspeditionen.

Før overgangen til det digitale tinglysningssystem tog en anmeldelse til tinglysning ca. 2 timer.

Hvis retten fastholder blanketfuldmagter, indhentning af cpr.nr., navne og adresser, kombineret med det langsommelige it-system, vil timeforbruget fortsætte med at være 30-50 timer for en anmeldelse på en mellemstor ejerforening.

Et af formålene med at digitalisere tinglysningssystemet var, at det skulle blive mere effektivt. Det er på den baggrund forstemmende, at man udformer en løsning, der forøger arbejdsbyrden for kunderne med mange hundrede procent og de deraf følgende omkostninger.

Under hensyntagen til ovennævnte problemstillinger skal vi venligst bede Tinglysningsretten svare på følgende:

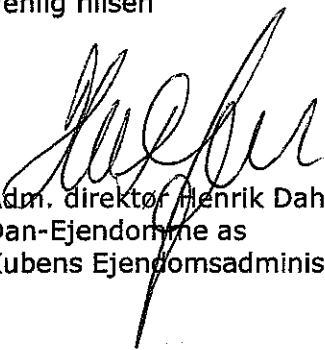
1. Skal ejernes cpr.nr., navne og adresser angives ved tinglysning af vedtægter (såvel servitut- som pantstiftende), tillæg til vedtægter og afløsning af vedtægter? I givet fald med hvilken hjemmel fastholdes dette krav?
2. Er det efter rettens opfattelse i overensstemmelse med persondataloven at indhente og opbevare cpr.nr. for ejerne af ejerlejligheder?
3. Kan en § 6-fuldmagt anvendes ved tinglysning af vedtægter/tillæg til vedtægter (såvel servitut- som pantstiftende) samt afløsning af vedtægter?
4. Hvis spørgsmål 3 besvares helt eller delvist afvisende, bedes retten oplyse hjemmelsgrundlaget til at afvise brug af § 6-fuldmagter.
5. Såfremt der skal anvendes én blanketfuldmagt pr. ejerlejlighed ved tinglysning af vedtægter (såvel servitut- som pantstiftende), tillæg til vedtægter og afløsning af vedtægter, bedes rettens venligst oplyse, om den tegningsberettigede bestyrelse kan underskrive samtlige blanketfuldmagter?
6. Skal en § 6-fuldmagt indsendes før eller efter anmeldelse til tinglysning?

7. Er det tilsigtet, at ejerforeningerne ud over tinglysningsafgiften til staten skal afholde uforholdsmæssige store omkostninger forbundet med tinglysningsprocessen, herunder afgifter til tingbogsattester, folkeregisteradresse oplysninger og honorar til administrator på grundlag af det store tidsforbrug?

Afslutningsvist vil vi fremhæve, at Tinglysningsretten har forsøgt at tilgodese de særlige forhold i en ejerforening ved eksempelvis at fravige, at ejerforeningen skal godkende debitor/kreditorkifte, underpantsætning af ejerpantebreve samt (for nylig) debitorskifte i skadesløsbrev ved ejerskifte. Det betyder, at de daglige ekspeditioner i forbindelse med et salg af en ejerlejlighed efterhånden kører nogenlunde gnidningsløst.

Dialog fremmer forståelsen, hvorfor vi gerne vil indgå i en nærmere dialog med Tinglysningsretten, så vi kan komme frem til en løsning, som tilgodeser alle parter behov.

Venlig hilsen



Adm. direktør Henrik Dahl Jeppesen
Dan-Ejendomme as
Kubens Ejendomsadministration A/S



Adm. direktør Flemming B. Engelhardt
DATEA AS

Kopi sendt til
Folketingets Retsudvalg
Att.: Formand Peter Skaarup
Christiansborg
1240 København K

Folketingets Boligudvalg
Att.: Formand Astrid Krag
Christiansborg
1240 København