

E-tinglysning i Danmark

Henning Elmstrøm

Den 26. marts 2008 skulle E-tinglysningen i Danmark have åbnet døren for adgang til en helt ny elektronisk tilgang til tinglysningen. Som tilfældet har været for så mange store EDB projekter løb projektet i tidsnød på grund af mangel på personale hos leverandøren og det er foreløbig udsat til efteråret 2008, men uden dato.

Detaljer om projektet E-tinglysning findes på www.domstol.dk men jeg vil her søge at give et overblik på de elementer i den store reform, som har betydning for landinspektøren og ejendomsdannelsen i Danmark.

Baggrunden for ændringen er to betænkninger: Betænkning om varetagelse af tinglysningsopgaven nr. 1461 og Betænkning om digital tinglysning nr. 1471 samt den afledte ændringslov nr. 199, som blev vedtaget enstemmigt i Folketinget den 2. juni 2006.

Fra vedtagelsen i Folketinget – www.folketinget.dk, søg lov 199 i samlingen 2005–2006 – nedenstående resume:

Tinglysning af rettigheder over fast ejendom m.v. sker i dag på grundlag af papirdokumenter, der indleveres eller sendes til tinglysningskontoret. Med henblik på at kunne gennemføre regeringens målsætning om en papirløs tinglysningsordning indeholder loven de ændringer af tinglysningsloven, der er nødvendige for en kommende overgang fra papirdokumenter til elektroniske dokumenter. Ændringerne skal således sikre, at anmeldte rettigheder kan håndteres i elektronisk form i tinglysningsystemet. Loven bygger på en betænkning fra Justitsministeriets tinglysningsudvalg (betænkning 1471/2006). Loven indgår i regeringsgrundlaget »Nye mål« fra februar 2005.

Afstemning: Lovforslaget vedtaget enstemmigt med 111 stemmer.



Et led i den samlede reform har været en reduktion af antallet af tinglysningssteder fra 82 til et centralt sted i Hobro i Jylland. Reduktionen er ikke helt tilvejebragt, men det går stærkt. Personalet forventes reduceret fra ca. 360 til omkring 100 i endelig drift.

Den nye centrale enhed skulle have været færdigbygget, men Danmarks fortid spændte ben og udgravning af en boplads forsinkede et år. Derfor er opstået en barakby udenfor Hobro, hvor integrationen af alle funktionerne skal foregå midlertidigt indtil de nye lokaler kan tages i brug. Jeg kan fra besøg hilse at sige, at det er ikke let både at arbejde i midlertidige lokaler og at opbygge en helt ny institution.

Indscanningen af de ca. 80 mill. akter har været en bragende succes. Mod en forventet varighed på flere år og udgifter op mod 150 mill. DKr. er man nu næsten færdig og bliver færdig inden opstart og udgiften har været under 100 mill. DKr.

De mange forhindringer undervejs har medført, at der ikke bliver tale om, at hele systemet sættes i gang på alle områder. Det største område – hæftelserne – kommer i første række på grund af de store gevinster for både det offentlige og den private finansielle sektor. Der tales om gevinster for staten på 300–400 mill. DKr og tilsvarende gevinster for de finansielle firmaer banker, kreditinstitutioner m.m.

Adkomstrubrikken og servitutterne kommer i anden række, herom senere.

Tinglysningsreformen udgør den første større praktiske ændring af tinglysningen i Danmark siden tinglysningsloven fra 1927 og projektet har skubbet til rigtig mange andre offentlige områder.

Samtlige lokalplaner i Danmark er under samling i et fælles register Plan-system.dk hvortil kommuner fremover skal registrere alle nye lokalplaner, som derved bliver offentligt tilgængelige og ikke mere tinglyses. Den hidtidige tinglysning var udtryk for datidens mulighed for offentlig tilgang og det løses nu digitalt via internettet.

Fokus blev sat på ejendomsidentifikationen i Danmark. Forskellige love anvendte forskellige begreber for ejendommen og der kunne opstå tvivl omkring. Gennem et udvalg ledet af KMS – Nytækningsudvalget blev sat fokus på denne side af ejendomsdannelsen. Man er ikke endeligt i mål, men erkendelse af behovet er så stort at man nok skal nå resten af vejen.

Matrikelkortet blev endelig anerkendt som et uundværligt infrastrukturelt element og indgår nu integreret i tinglysningsystemet. Samtidig har andre myndigheder "overgivet" sig og erkendt anvendelsen af matrikelkortet som basis-kort for administrationen.

Dette har til gengæld sat KMS under pres, fordi de nye aftagere ønsker høj kvalitet i matrikelkortet og da kortet stadig har forskellig kvalitet rundt i landet kræver aftagerne forbedringer. Tålmodigheden hos disse kunder er ikke stor og det kan for både KMS og Landinspektørerne være vanskeligt at redegøre for årsagerne til de forskellige kvalitetsniveauer i kortet. Nye retningslinjer for landinspektørens muligheder for at opkvalificere kortet under anvendelse af GPS teknologien er undervejs. Men det er jo herligt, at matrikelkortet fra at have en lidt intern karakter nu endelig placeres efter fortjeneste.

Praktiserende Landinspektører har siden slutning af 90'erne slået kraftigt til lyd for at det skulle være muligt at se samtlige begrænsninger på en ejendom på en let tilgængelig digital måde – Internettet. Det være sig lokalplaner, servitutter, beskyttelseszoner efter Naturbeskyttelsesloven, Beskyttelseszoner for vandforsyning, Råstofområde m.m. Og som led heri skulle samtlige servitutter stedfæstes således at man direkte kunne overskue konsekvenserne af de bestemmelser som påhviler den enkelte ejendom.

Med formuleringen i ændringsloven: § 22. Forinden udstykning fuldbyrdes ved tinglysning af skøder på de enkelte grundstykker, skal der foreligge en attest fra dommeren om den geografiske udstrækning af de på ejendommen tinglyste servitutter og hvilke af grundstykkerne disse påhviler. Som grundlag for denne attest kan dommeren forlange en erklæring af en landinspektør om nævnte spørgsmål.

slås fast, at der skal ske en stedfæstelse af servitutterne på ejendommene. Dette gælder selvfølgelig alle nye servitutter.

Derimod har der været lidt forskellige holdninger til de eksisterende servitutter, idet de for nogle ejendomme kan være omfattende.

Det er en kendt problemstilling at det i småsager kan være nødvendigt at forklare, at sagen ikke kan bære oprydningssomkostninger hvad enten disse stammer fra matrikelkortet eller servitutterne.

Det er dog oplagt, at landinspektørerne gennem opnåelse af denne enestående placering i tinglysningsystemet har påtaget sig en afgørende rolle, som må løftes ansvarligt for at sikre en yderligere udvikling. Med direkte adgang til de scannede akter i tingbogen og med direkte adgang til de historiske matrikelkort (er gennemført) har landinspektøren fået værktøjer i hænde, som gør det muligt på overkommelig vis at løfte opgaven.

Hertil kommer, at landinspektøren har en selvstændig opgave omkring oprydning af ikke gældende servitutter ligesom det offentlige må forventes at blive pålagt at rydde op i egne servitutter.

Et udvalgsarbejde omkring stedsfæstelse er afsluttet i januar 2008 og det kan ses på Kort & Matrikelstyrelsen KMS hjemmeside, www.kms.dk. Se under Nyheder fra 25. februar 2008 og læs rapporten med titlen: *Stedsfæstelsesprojektgruppen* i regi af Kort & Matrikelstyrelsen, Praktiserende Landinspektørers Forening, Aalborg Universitet. Anbefalinger til håndtering af stedsfæstelse af servitutter og bygninger på lejet grund, 14. januar 2008.

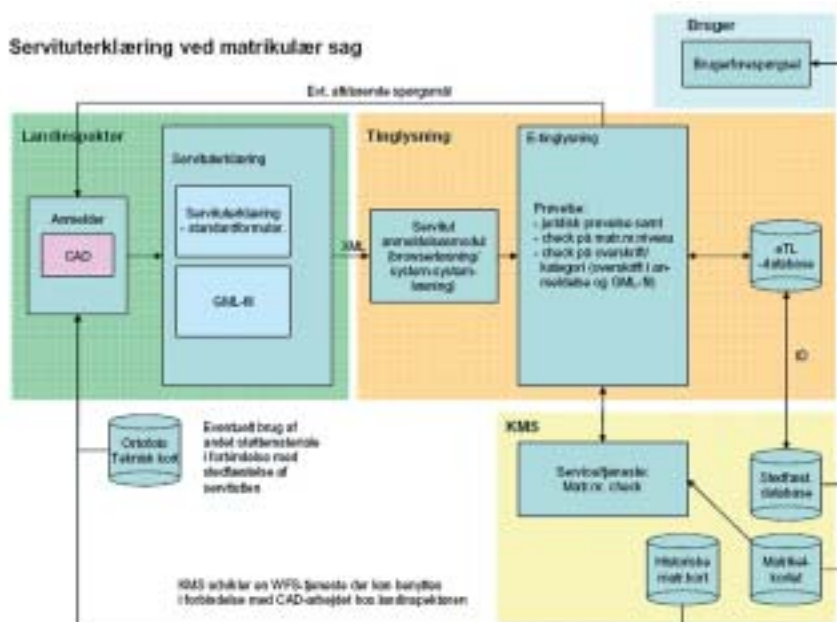
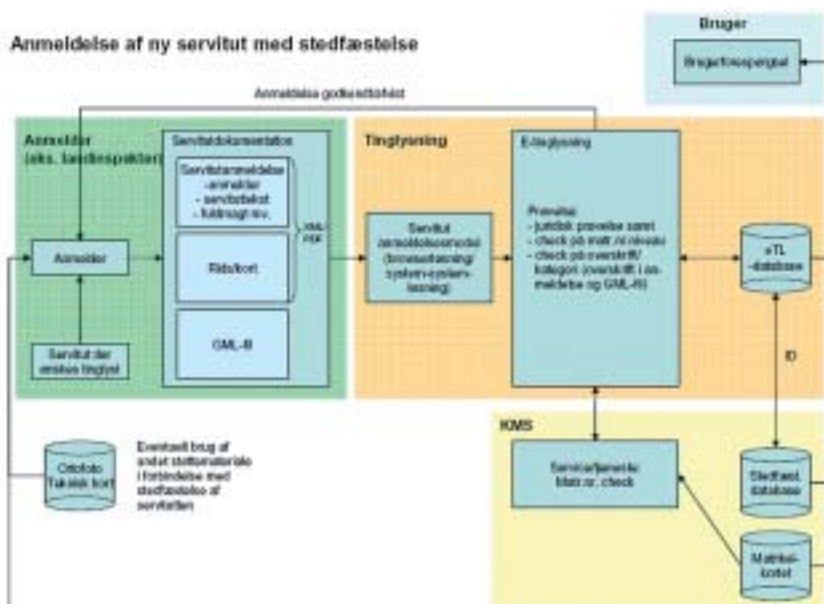
Omkring bygninger på lejet grund er der også nu taget hånd om stedsfæstelsen gennem formuleringen:

Stk. 2. Forinden der første gang tinglyses en rettighed på et sådant ejendomsblad, skal bygningens geografiske placering på grunden noteres. Som grundlag for denne notering kan retten forlange en erklæring af en landinspektør med beskikkelse. Justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om registrering af den geografiske placering af de pågældende bygninger.

Dette vil løse et stort problem i de større byer, hvor der i ikke mindst havneområderne er mange bygninger på lejet grund.

Stedsfæstelsesdatabasen vil blive huset i KMS, som derved også på dette område nærmer sig tilstande, som kendes fra andre nordiske lande.

På et andet område – forholdet til pant haverne – er sket en væsentlig ændring, idet både KMS og Landinspektøren har opnået en markant synliggørelse i tinglysningsystemet. Hidtil har man ved mindre sager kunnet afgive erklæring om



panteforhold gennem "Uskadelighedsattesten". I Lov om tinglysning § 23 stk. 3 anføres:

Den her foreskrevne fremgangsmåde kan dog undlades, dersom der fremskaffes attest fra retten og to af retten tilkaldte på dette område særlig kyndige mænd om, at en udskillelse af et i forhold til ejendommens størrelse og værdi ubetydeligt jordstykke kan ske uden nogen som helst fare for pantesikkerheden, hvorefter pantehæftelserne kan udlettes for det udskilte stykkes vedkommende. Nærmere regler herom, derunder instruks for vurderingsmændene og regler om betalingen for nævnte attester, gives af justitsministeren.

Allerede i halvtredserne konkluderede forfatteren til en kommenteret udgave af Tinglysningsloven Prof. **Fr. Vinding Kruse**,

at der var så gode erfaringer med denne ordning, at man burde udvide den.

Forskellig retspraksis i de 82 tinglysningssteder og derved meget forskellige areal og beløbsgrænser har gennem årene ført til heftige diskussioner mellem landinspektørerne og dommerne, når de tilsidesatte landinspektøren og den kreditkyndiges vurdering af forholdene, som de kendte fra marken. Samtidig erkendte mange dommere, at de reelt ingen praktiske muligheder havde for at vurdere indstillingerne fra Landinspektøren og den kreditkyndige, idet hverken matrikelkort, andre kort, herunder oversigt over planlægningsforhold eller andre materialer var til rådighed for dem. Besøg i marken var ligeledes et ukendt begreb.

Derfor opstod i nogle retskredse et sæt af "regler", som blev anvendt uden skelen til de faktiske forhold. Oftest således en



Hannu Ridell

grænse for værdien af det overførte areal kombineret med en arealgrænse i forhold til afgivende ejendom.

Mageskifte, hvor to eller flere lodsejere bytter jord og ofte til en forskelspris på 0,- var tilladt nogle steder og umuligt andre steder.

Alt i alt en utilfredsstillende situation, som både Universitetet ved Lektor Lars Ramhøj og Praktiserende landinspektører har kæmpet mod i årevis.

Under de langvarige forhandlinger omkring tinglysningsreformen lykkedes i et fornemt samarbejde mellem landinspektører og KMS at få en ændring igennem til nye bestemmelser:

Stk. 3 . Den i stk. 1 foreskrevne fremgangsmåde kan dog undlades, hvis den påtænkte matrikulære ændring kan ske uden nogen som helst fare for pantesikkerheden og kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi. Matrikelmyndighederne afgør, om disse betingelser er opfyldt. Til brug for matrikelmyndighedernes afgørelse skal der foreligge erklæring fra en landinspektør med beskikkelse. Justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om afgivelse af erklæringen.

Bestemmelsen viser to landvindinger:

- At KMS er indtrådt i tinglysningsloven som myndighed med ansvar for dette område. I mine øjne en meget væsentlig gevinst, fordi døren endelig er lukket op for erkendelsen af, at moderne teknologi omkring ejendomsdannelsen og tilgang til data samt hele GI udviklingen peger mod KMS, som en mere naturlig vært for tinglysningsystemet. Jeg tror ikke, at vi vil se radikale ændringer de første år, fordi alle har brug for at sunde sig ovenpå den kraftanstrengelse ændringen af tinglysningsystemet er. Men en dør på klem kan åbnes mere og med øvrige myndigheders erkendelse af, at KMS bærer en væsentlig del af infrastrukturen på ejendomsområdet kan døren åbnes mere til gavn for samfundet som helhed.
- At landinspektøren endelig placeres som professionel sagkyndig på dette område som en naturlig konsekvens af, at han arbejder med tingene i marken i forholdet 1:1. Betænelighederne har været synlige under udvalgsarbejdet. Ikke alene indførte man en opdelt myndighedsrolle med KMS indtræden på banen, men man gav en ikke offentlig

– ganske vist beskikket – liberal profession, Landinspektørerne en direkte rolle i udøvelsen af tinglysningsystemet. Vores gamle forsikringsystem fra 1928 kom til at spille en rolle, fordi landinspektørerne stillede sig villig til den højeste grad af ansvar i dansk ret – objektivt ansvar. Af juridiske årsager blev dette tilsagn ikke udnyttet fuldt ud, men landinspektøren har et vidtgående ansvar, derom ingen tvivl.

De endelige regler for uskadelighedsattesten er i skrivende stund ikke udformet. Et langvarigt udvalgsarbejde har stået på siden 24. august 2006 og nærmer sig sin afslutning. Der er uenighed mellem Finansorganisationer og landinspektørerne omkring rammerne for ordningen. Finansorganisationerne vil ikke slippe retten til kontrollere alt om panteforhold og landinspektørerne vil have fornuftige rammer henset til udviklingen omkring ejendommens priser m.m.

Der er dog enighed om en model opdelt i to faser. Indenfor rammerne af model A er det alene Landinspektøren der afgør om betingelserne for attesten er opfyldt. Model B indebærer, at der gives en elektronisk besked til pantehaverne, der

inden 10 arbejdsdage skal reagere, hvis de vil modsætte sig landinspektørens attest. Denne "negative" høring er finansorganisationerne meget tøvende overfor af mange årsager, hvoraf en enkelt er overraskende – man har ikke styr på den elektroniske sagsbehandling og er derfor i tvivl om, hvorvidt en sådan elektronisk besked vil blive behandlet!

Udvalgets indstilling vil fremkomme i foråret 2008.

Jeg kan ikke på dette sted undlade at drage et uddrag af Rom traktatens artikel 45 ind i billedet

Virksomhed, som varigt eller lejlighedsvis er forbundet med udøvelse af offentlig myndighed i en medlemsstat, er i den pågældende stat ikke omfattet af bestemmelserne i dette kapitel.

Den danske praktiserende landinspektør er i forvejen repræsenteret med opgaver indenfor den offentlige forvaltning – Udstykningsloven, Landbrugsloven, Ejerlejlighedsloven m.m. og nu også eftertrykkeligt og i samarbejde med KMS i Tinglysningsloven.

Ovenstående fremskridt ufortalt, så var der dog også mål, som ikke blev nået.

For hæftelsesrubrikken er indført en anmelderordning, hvorefter godkendt anmeldere – penge- og kreditinstitutioner – kan opnå en registrering som godkendte anmeldere, idet det derved påtager sig ansvaret for at rette og ikke mindst erstatte fejl.

Anmelderordningen på dette område er en logisk konsekvens af, at man ellers ikke ville kunne opnå den ønskede effekt af den elektroniske arbejdsgang.

For Adkomstrubrikken og byrderubrikken – servitutterne – var der ønske om en tilsvarende ordning. Landinspektørerne ønskede i forbindelse med indhentning af flere underskrifter på en servitut ret til at indestå for, at det indsendte dokument svarer til det originale. Nøjagtig som tilstanden vil være i det kommende Minimax udvekslingssystem mellem KMS og landinspektørerne.

Advokaterne og ejendomsmæglerne pressede hårdt på for at opnå en anmelderordning i adkomstrubrikken og den tvivl, der er konstateret i offentligheden omkring deres virke på dette område, slog igennem og forhindrede derved, at vi fik en anmelderordning på servitutområdet. Det er min overbevisning, at den nu gennemførte praksis med et fuldmagtssystem vil vise, at en registrering af landinspektører med ret til en anmelderordning er hensigtsmæssig og besparende og bør indføres ved førstkommende eftersyn af loven.



Med hensyn til oprydning af gamle servituturter kom vi heller ikke igennem som ønsket. På det principielle plan var der stor enighed om behovet for oprydning, men store kommuners udstrakte brug af privatretlige servituturter i forbindelse med regulering af ejendommens retsforhold medførte, at en lovbundet oprydning med en frist på f.eks. 5 år måtte opgives. Kommunerne stillede krav om kompensation i 100 mill. DKr. klassen.

Sagen landede med en tilkendegivelse om en kommende vejledning til de offentlige myndigheder om at gennemgå de servituturter de har påtaleret for og sikre en oprydning.

Denne vejledning ligger dybt i skuffen i en domstolsstyrelse, som finder at de har rigeligt at gøre med at implementere reformen.

For landinspektørerne sætter dette ekstra fokus på en aktiv indsats for oprydning.

En forlods indsats her mindsker behovet for stedfæstelse af gamle servituturter.

Sammenfatning

Selv om det nye tinglysningsystem ikke er trådt i kraft endnu, så har de afsmittende virkninger på omgivende offentlige institutioner været mærkbar og har accelereret udviklingen indenfor den digitale udvikling på ejendomsområdet.

KMS har fået en fod indenfor med en aktiv og vigtig rolle og fremtræder tydeligere som en dominerende aktør i ejendomsdannelsen. Fremtiden kan meget vel føre til en rolle som eneansvarlig for dette område i Danmark.

For de Praktiserende Landinspektører har ændringen medført en markant tydeligere rolle i tinglysningsystemet og med den direkte kompetence på stedfæstelse og indenfor uskadelighedsattesten er opnået et vigtigt løft af landinspektørens placering i ejendomsdannelsen.

Det er vanskeligt at fastholde utilfredshed med det foreløbige resultat og landinspektøren og KMS bliver selv en del af ansvaret for den kommende succes.



**Landinspektør
Henning Elmstrøm,
elmstroem@plf.dk.**