

*Det digitale tinglysningssystem fungerer – men endnu ikke så optimalt, som man kunne ønske sig. DE har dog tiltro til, at når systemet er kommet sig over sine "børnesygdomme", vil der blive tale om et godt system, som giver mulighed for at reducere ekspeditionstiden for en ejendomshandels berigtigelse væsentligt.*

# Status for den digitale tinglysning

Af advokat Hanne Delcomyn, Mæglerfaglig Afdeling, DE / Illustration: Llustra

**D**en 8. september 2009 lød startskuddet til det digitale tinglysningssystem på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

Det var en historisk dag, da Danmark var det første land i Europa, som indførte digital tinglysning. DE har fulgt arbejdet med udviklingen af det digitale tinglysningssystem gennem flere år og ventede derfor med spænding på at se resultatet af det nye system – især fordi foreningen ikke var givet mulighed for at teste det på forhånd. Her efter årets afslutning er det tid til refleksion: Hvad er status for det nye digitale tinglysningssystem? Hvordan har det fungeret siden ikrafttrædelsen den 8. september og indtil nu? Hvilke problemer og udfordringer har der været konstateret ved det nye system? Og hvilke er allerede blevet løst?

## Forberedelserne

I forbindelse med indførelsen af det digitale tinglysningssystem forsøgte DE at forberede medlemmerne til det nye digitale tinglysningssystem med flere forskellige tiltag:

Som første led i forberedelserne afholdt foreningen i perioden fra den 18. august til den 18. september 2009 i alt 20 kurser i digital tinglysning, og cirka 1.100 kursister har gennemført kurset. Et andet led i forberedelserne til det digitale tinglysningssystem var Bolig-

udvalgets udarbejdelse af "Tjekliste i forbindelse med digital tinglysning". Tjeklisten giver en beskrivelse af, hvordan en standard ejendomshandel kan håndteres, når der tages udgangspunkt i det digitale system.

Endvidere havde foreningen en længere dialog med finanssektoren om, hvordan bankerne, realkreditinstitutterne og mæglerbranchen skulle agere over for hinanden i det nye digitale tinglysningssystem. Dialogen med finanssektoren mandede ud i "Vejledning om digital tinglysning – samspil mellem bank, realkredit, ejendomsmægler og berigtigende aktør", som beskriver, hvordan aktørerne skal agere over for hinanden, med mindre andet er aftalt i købsaftalen.

Endelig nødvendiggjorde igangsættelsen af den digitale tinglysning en del ændringer af foreningens formularer samt behov for udarbejdelse af fraser og klausuler til brug for overgangsperioden.

## Hvordan har det fungeret indtil nu?

Al begyndelse er svær, og med et kompliceret it-system som det digitale tinglysningssystem ville det have været nærmest utroligt, hvis systemet havde fungeret fejlfrit fra første dag. Foreningen har dog alligevel været overrasket over, hvor mange uhensigtsmæssig-

heder, der er konstateret i det digitale tinglysningssystem, ligesom der har været konstateret en del fejlregistreringer i systemets funktioner.

Et af de helt store problemer har været, at Tinglysningensretten blev overrasket over antallet af personer, som ønsker at gøre brug af fuldmagtsordningen, fordi personerne ikke selv har en digital signatur eller ikke evner at anskaffe sig en sådan. Da fuldmagtsordningen forudsætter, at der udfyldes en skriftlig fuldmagtsblanket, som fysisk sendes til Tinglysningensretten i Hobro for at blive registreret, har det store antal af fremsendte fuldmagter medført, at Tinglysningensrettens personale har været lagt ned. Dette har bevirket, at der har været en ventetid på op til fire uger eller mere for at få registeret en fuldmagt. Ventetiden har medført, at et meget stort antal ejendomshandler er blevet unødigt forsinket, idet tinglysning af skødet har skullet afvente registrering af fuldmagten. Ligeledes har en manglende udførlig vejledning af, hvordan en fuldmagtsblanket udfyldes, betydet at mange fuldmagter er blevet afvist, hvilket har medført yderligere forsinkelser af sagerne.

Herudover har det været et stort problem (og er det stadig), at Tinglysningensrettens telefoniske supportfunktion ikke har været forberedt på antallet af telefoniske henvendelser med spørgs-



mål til tinglysningsystemet, hvilket har betydet, at den gennemsnitlige ventetid har været på over en time.

Denne helt uacceptable ventetid hos Tinglysningsretten har DE især bemærket ved det store antal af henvendelser til foreningens egen hotline, hvor medlemmerne frustreret har ringet ind og spurgt til det digitale tinglysningsystem, idet de ikke kunne komme igennem til Tinglysningsrettens supportfunktion. Foreningen har i månederne efter igangsættelsen af det digitale tinglysningsystem således kunne konstatere, at cirka 80 pct. af alle hotline henvendelser har drejet sig om digital tinglysning. Foreningens hotline har bestræbt sig på at hjælpe medlemmerne så godt, som det var muligt, men det har været lidt af en udfordring, da medarbejderne på hotline ikke har mulighed for fysisk at gå ind på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk) og se de konkrete skærbilleder. Dette kræver nemlig, at man har en konkret sag, som der skal tinglyses.

Endvidere har der været konstateret en del fejlregistreringer af tinglysningsystemets funktioner, herunder kan bl.a. nævnes kladdefunktionen. Denne funktion giver brugeren mulighed for at gemme allerede indtastede data, hvilket er en vigtig funktion – især hvis man foretager en prøvetinglysning.

#### Hvilke problemer og udfordringer er blevet konstateret?

DE er bl.a. gennem de mange hotline henvendelser fra medlemmerne samt disses fremsendelse af konkrete

## 3 værelses lejlighed TIL LEJE pr. 1. feb. 2010.

I Københavnske Ejendomsmæglers Byggeförenings ejendom på Gladsaxevej, 2860 Søborg, kan vi tilbyde 3 vær. lejlighed 72 m<sup>2</sup> - 2 stuer en'suite, stort sovevær., nyere køkken og nyt badeværelse.

Billeder af ejendommen kan ses på [www.kebyggeforening.dk](http://www.kebyggeforening.dk)

**Skriftlig henvendelse til :**  
**KEB v/Erling Holm**  
**Carlsvej 24,**  
**3300 Frederiksværk.**

Medlemmer af *Københavnske Ejendomsmæglers Byggeförening* har fortrinsret til leje af lejlighederne efter nærmere fastsatte regler. Herudover kan mægler- og medarbejdere i Københavnske ejendomsmæglerforretninger komme i betragtning.

Har du husket at BOOKE din tur til foreningens huse i Himmerland Golf eller foreningens hus i feriecentret Lalandia. Booking kan ske ved at logge ind på foreningens hjemmeside på [www.kebyggeforening.dk](http://www.kebyggeforening.dk)

Bestyrelsen ønsker alle medlemmer et godt nytår.





eksempler på problemstillinger blevet gjort opmærksom på det nye tinglysningssystem's fejl og u hensigtsmæssigheder.

Et af de første problemer, som foreningen konstaterede, var, at dato og sidetal på tingbogsattesten var blevet fjernet! Og på tingbogsattester for ejerlejligheder var det tinglyste areal og fordelingstallet tillige blevet fjernet.

Et andet stort problem, som DE hurtigt konstaterede, var, at alle de indskannede akter var placeret under forskellige filnumre på en sådan måde, at det var umuligt at gennemskue, i hvilken fil en given servitut skulle findes. Det betød, at mange forgæves måtte søge i flere filer med dertilhørende gebyrbetaling, før det lykkedes at finde den pågældende servitut, som man ønskede en udskrift af.

Som nævnt ovenfor har der tillige været konstateret flere udfordringer med både udfyldelsen af fuldmagtsblanketten samt sagsbehandlingstiden ved registreringen af en fuldmagt. Som ét eksempel på problemer med udfyldelsen kan nævnes, at der i blanketten bliver bedt om angivelse af en lands-ejerlavkode. Dette er en kode, som ikke tidligere blev anvendt i forbindelse med tinglysning, og som de færreste derfor kender eller ved, hvor man kan finde. Herudover har udfyldelsen af blanketten forudsat, at selv mindre forhold som f.eks. dato og cpr-nummer skulle angives på en bestemt måde, hvilket har betydet, at såfremt datoen har været angivet med punktum mellem tallene i stedet for bindestreg, så er fuldmagten blevet afvist og sendt retur. Da der på tidspunktet for igangsættelsen af det digitale tinglysningssystem ikke var udarbejdet en vejledning til, hvordan fuldmagtsblanketten skulle udfyldes, har dette resulteret i, at mange fuldmagter unødvendigt er blevet afvist på grund af

småfejl som beskrevet ovenfor.

Endvidere er der visse tinglysnings-ekspeditioner, som har voldt særlig mange udfordringer på grund af, at der ikke til tinglysnings ekspeditionerne har været udarbejdet vejledninger, som på tilstrækkelig vis har beskrevet, hvordan en given ekspedition skulle ske. Her skal især fremhæves tinglysning af skifteretsattester. Denne tinglysnings ekspedition er ikke umiddelbart gennemskuelig blot ud fra skærbillederne på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk), og der har derfor været et udbredt behov for, at der blev udarbejdet en trin-for-trin vejledning hertil.

Endelig har mange medlemmer påpeget udfordringen i at forstå det tinglysnings svar, som der sendes til anmelder, idet dette svar ofte er meget kortfattet og teknisk formuleret. Ligeledes har det været en udfordring, at et stort antal ukomplicerede dokumenter er blevet trukket ud til manuel behandling – især fordi der ikke i disse situationer er blevet givet besked om den forventede sagsbehandlingstid i forbindelse hermed.

### **Hvilke problemer er blevet håndteret – og løst?**

I forløbet op til igangsættelsen af det nye digitale tinglysningssystem har DE været i tæt dialog med Domstolsstyrelsen for at være så opdateret om det nye tinglysningssystem som overhovedet muligt. Foreningen har bl.a. deltaget i brugergruppemøder hos styrelsen, hvor de forskellige organisationer løbende er blevet orienteret om udviklingen af tinglysningssystemet.

Efter igangsættelsen af det nye system har foreningen fastholdt den tætte dialog med Domstolsstyrelsen, herunder særligt med retspræsidenten Søren Sørup Hansen samt kommunikationschef Emil Melchior. Foreningen har

løbende videresendt de fra medlemmerne modtagne problemstillinger til Domstolsstyrelsen med henblik på, at få tydeliggjort problemstillingerne over for styrelsen og dermed hurtigst muligt få løst de konstaterede u hensigtsmæssigheder og fejl i systemet.

På baggrund af medlemmernes henvendelser om konstaterede problemer udarbejdede DE et problemkatalog, som foreningen fremlagde på et møde i oktober måned over for retspræsident Søren Sørup Hansen og direktør for Domstolsstyrelsen Adam Wolf. Det var et godt og konstruktivt møde, hvor foreningen desuden fik gjort særligt opmærksom på behovet for at få nogle udførlige vejledninger til både udfyldelse af fuldmagterne, udskrift af indskannede akter, tinglysning af skifteretsattester osv. Ligeledes understregede foreningen på ny, at ventetiden til Tinglysningsrettens supportfunktion og sagsbehandlingstiderne for registreringer af fuldmagter var helt uacceptable, og at der var et akut behov for at sætte ekstra ressourcer ind hertil.

Den 31. oktober 2009 kom den første opdatering af det digitale tinglysningssystem. Ved denne opdatering var det glædeligt for DE at konstatere, at dato, fordelingstal og tinglyst areal var påført tingbogsattesterne igen. Ligeledes var det positivt at se, at problemet med de indskannede akter var løst, således at det nu er muligt at vide i hvilken fil, man skal søge en ønsket udskrift af en servitut.

Sagsbehandlingstiden for registrering af fuldmagter er blevet reduceret væsentligt og med hensyn til udarbejdelse af vejledninger til fuldmagtsblanketten og tinglysning af skifteretsattester, så er disse vejledninger løbende blevet udarbejdet og udbygget af Domstolsstyrelsen. Foreningen har dog påpeget, at der fortsat er behov for nogle mere udførlige trin-for-trin vejledninger. Det er derfor glædeligt, at der i nyhedsbrevet fra Tinglysningsretten i uge 49 blev meldt en plan ud for, at der i ugerne fra 48-51 sker offentliggørelse af sådanne nye vejledninger til bl.a. skifteretsattester, tvangsauktioner, ejerpantebreve mv.

Det er DE's håb, at disse vejledninger vil være til stor hjælp for medlemmerne. Det har desværre ikke været teknisk

muligt at påføre sidetallet på tingbogsattesterne ved opdateringen den 31. oktober. Foreningen har dog gjort opmærksom på, at dette fortsat er et stort ønske at få påført, da det er yderst uhensigtsmæssigt, at man ikke kan sikre sig, at man har modtaget samtlige sider i en tingbogsattest.

Endvidere udtages der fortsat mange dokumenter til manuel behandling, hvilket foreningen har fået oplyst skyldes manglende registreringer af personnumre på 800.000 ejendomme.

DE har fået oplyst, at anden opdatering af det digitale tinglysningssystem forventes at ske den 21. december 2009 (altså efter at dette nummer af "Ejendomsmægleren" er udkommet. red). I forbindelse med denne opdatering skulle ovenstående problem gerne være blevet løst.

Med hensyn til den manglende oplysning om forventet sagsbehandlingstid ved manuel behandling har foreningen fået oplyst, at denne først forventes klar i sommeren 2010, da systemet først skal have opbygget noget, erfaring omkring behandlingstiderne på de enkelte ekspeditionstyper.

### Status

Alt i alt må det konkluderes, at status for det digitale tinglysningssystem er, at systemet fungerer – dog endnu ikke så optimalt, som det var ønskeligt. DE har dog tiltro til, at når det digitale tinglysningssystem er kommet over sine "børnesygdomme", vil der blive tale om et godt system, som giver mulighed for at reducere ekspeditionstiden for en ejendomshandels berigtigelse væsentligt.

Meningen med det nye digitale tinglysningssystem var, at det skulle fungere så simpelt, at enhver skulle kunne gå ind via [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk) og foretage sin egen tinglysningsekspedition. Efter et par måneders erfaring med det nye digitale tinglysningssystem er det dog foreningens opfattelse, at det nok er de færreste almindelige borgere, som vil være i stand til at foretage en tinglysning på egen hånd, da systemets opbygning forudsætter et vist kendskab til tinglysningsekspeditioner – også selvom der er indsat hjælpefunktioner i systemet.

# OBS!

Igangsættelsen af det digitale tinglysningssystem har for alvor sat sælgerberigtigelse på dagsordenen – og kutymen for, hvem der berigtiger en ejendomshandel, har udviklet sig fra at være købers rådgiver til i dag at være sælgermægler. Der er således flere og flere i mæglerbranchen, som påtager sig berigtigelsesopgaven på vegne af sælger. I den forbindelse kan det oplyses, at foreningen har planlagt en række kurser i berigtigelse, således at de medlemmer, som ønsker at påtage sig berigtigelsesydelsen, kan sikre sig den fornødne kompetence hertil, inden de påtager sig opgaven.

# Vil du være med?

## Ejerskifteforsikring på 1 time!

Får du dine ejerskifteforsikringstilbud på 1 time?

Får du tilstandsrapporter indenfor få hverdage?

Hvad siger dine sælgere til 10 års sælgeransvarsforsikring til få hundrede kroner?

Alt sammen på din egen PC. Som smarte PDF-filer. Lige til at sende videre til din sælger, køber m.fl.

Få dit gratis login nu. Du er igang på 2 minutter. Ring til vores HOTLINE på 88 13 96 00.

