

Den digitale tingbog er på vej

Tinglysningsmotor, digital signatur og internettet. Arbejdet med udformningen af den nye digitale tingbog er i fuld gang i Domstolsstyrelsen.

Af chefkonsulent Anja Olsen, Domstolsstyrelsen

Den digitale tingbog skal være i drift ultimo marts måned 2008, og det betyder, at al tinglysning bliver samlet ét sted – ved Tinglysningsretten i Hobro. Så uanset om man skal købe hus, pantsætte sin bil eller tinglyse ægtepagt, så vil det skulle foregå ved Tinglysningsretten. Ligesom den centrale registrering af testamenter også bliver en del af den digitale tingbog.

I styrelsen er der etableret et tinglysningssekretariat, som blandt andet skal beskrive den tinglysningsmotor, som i fremtiden skal foretage prøvelsen af de digitale dokumenter. Det er motoren der afgør, om en digital anmeldelse tinglyses automatisk eller om dokumentet skal udtages til behandling hos en af de ansatte i Tinglysningsretten.

Udover at lave et nyt edb-system til den digitale tingbog, skal sekretariatet også gennemføre et projekt med indscanning af de ca. 75 mio. sider, der opbevares i de nuværende papirakter. Akterne fra Retterne i Nibe, Fjerit, Mariager og Terndrup er allerede blevet scannet ind.

Digital signatur

Al tinglysning vil fremover basere sig på digitale dokumenter, der skal underskrives ved hjælp af digital signatur. Hvis man ikke ønsker eller evner at bruge moderne teknologi, så er der indført to forskellige ordninger, der gør, at man kan få andre til at hjælpe sig. Det kan for eksempel være banken eller et familiemedlem.

Den ene ordning vil kun blive for professionelle rådgivere, og kan kun

anvendes i forbindelse med tinglysning af pantebreve og ejendomsforbehold. Den kaldes anmelderordningen og går ud på, at man kan indgå en aftale med for eksempel sit realkreditinstitut om, at de fremsender og underskriver dokumenterne på ens vegne. Realkreditinstitutets digitale underskrift vil så være tilstrækkeligt til, at dokumenterne kan blive tinglyst, da instituttet står inde for, at aftalen om tinglysning er indgået med kunden.

Den anden ordning, kaldet fuldmagsordningen, går ud på, at man kan udfylde en fuldmagtsblanket, der giver en anden ret til at få dokumenterne tinglyst.

Via internettet

Den digitale tingbog bliver indrettet således, at man kan få adgang direkte via internettet (den eksterne portal) eller ved, at man opsætter sine egne sagsbehandlingssystemer til at levere

digitale dokumenter direkte til tingbogen (såkaldt system/system-adgang).

Adgang via direkte opkobling forventes alene brugt af tinglysningens større kunder, som for eksempel realkreditinstitutter, banker, advokater og ejendomsmæglere.

Der vil være de samme muligheder for alle, uanset om man som professionel rådgiver har investeret i en opkobling, eller man ønsker at bruge adgangen via internettet. Man skal kunne det samme. Hvis man udfylder det digitale dokument via internettet, så har man mulighed for at få råd og vejledning undervejs, da der vil være en række hjælpetekster m.v., der guider en igennem processen. Man får mulighed for at få sit dokument prøvetinglyst, så man kan se, hvilke eventuelle mangler eller anmærkninger dokumentet ville få, hvis det blev tinglyst. Tinglysningsafgiften kan

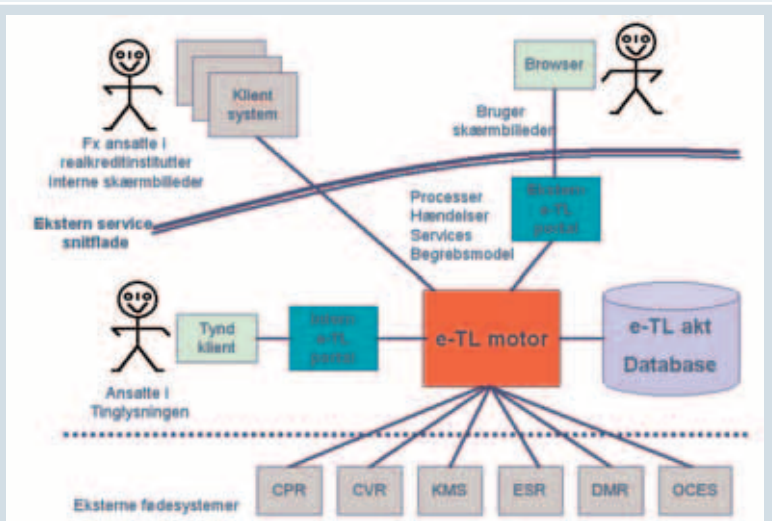
DEN DIGITALE TINGBOG

- Vil omfatte alle de nuværende tingbøger, fast ejendom, bil- og personbog, andelsboliger, ægtepagter og testamenter
- Indebærer fuld digitalisering (input er fuldt digitaliseret)
- Forventet automatiseringsgrad på 70 procent
- Resterende sager behandles manuelt, på grundlag af digitalt indberettede dokumenter
- Alle nuværende papirakter indscannes som PDF-dokumenter
- Hovedregel – tinglysning sker ved anvendelse af digital signatur.
- Undtagelser:
- Anmelderordning (borgerne er ikke direkte "digitale")
- Fuldmagsordning (fuldmagt sendes til Hobro enten som papir eller digitalt)

Gælderet Tinglysning

Fra Retten på Frederiksberg. Foto: Station 1

ARKITEKTUREN FOR DET DIGITALE TINGLYSNINGSSYSTEM



betales direkte enten ved brug af betalingskort, eller ved at man anvender ret til at pengene bliver trukket fra ens bankkonto.

Hvis man har brug for at sende dokumentation sammen med tinglysningsdokumentet, kan materialet scannes ind og sendes med. Hvis man ikke kan lave dokumentet færdigt, f.eks. fordi man mangler en af parternes digitale underskrift, så kan dokumentet lægges i en dertil indrettet underskriftsmappe, hvor dokumentet så kan hentes frem, når den pågældende er klar til at skrive under. ►

“ Det forventes, at ca. 70 procent af de ca. 3,5 mio. årlige tinglysningsdokumenter, som modtages, vil blive automatiseret i forbindelse med overgangen til digital tinglysning. ”

Det forventes, at ca. 70 procent af de ca. 3,5 mio. årlige tinglysningsdokumenter, som modtages, vil blive automatiseret i forbindelse med overgangen til digital tinglysning. Typisk er det almindelige lånekonverteringer og enkle skøder på villaer og ejerlejligheder, der kan automatiseres. Tinglysning af mere komplicerede sager skal fortsat behandles af medarbejderne. Det kan for eksempel være tinglysning af et skøde på en landbrugsejendom, eller hvis der skal ske kontrol af tinglysningsrettigheder for et selskab.

Digitalisering af tinglysningen – hvad betyder det for medarbejderne?

Arbejdet med at tinglyse vil blive væsentligt anderledes end nu. I det nuværende tinglysningsystem er medarbejderne vant til at behandle et dokument ad gangen eller en række dokumenter vedrørende samme ejendom. Når man for eksempel tinglyser et nyt lån i en fast ejendom, prøver tinglysningspersonalet blandt andet, om det er den korrekte matrikelbetegnelse, som er angivet i pantebrevet, om det er den rigtige, der har skrevet under som debitor, og om pantebrevet nævner de servitutter og foranstående lån, der allerede er tinglyst på ejendommen. I den digitale tingbog vil al den prøvelse som udgangspunkt blive foretaget af tinglysningsmotoren. Det er kun i de tilfælde, hvor motoren ikke kan få tingene til at gå op, for eksempel fordi debitor er et selskab, at pantebrevet vil blive udtaget til manuel behandling hos personalet.

Der eksisterer imidlertid ikke noget rigtigt dokument, det er digitaliseret, og derfor vil personalet ikke – som udgangspunkt – få hele anmeldelsen at se. De bliver præsenteret for problemstillingen – “debitor er et selskab, tinglysningsretten skal prøves”.

Tinglysningsmedarbejderne vil fremover have adgang til en lang række øvrige edb-systemer med oplysninger, som de skal bruge til tinglysningen. Det kan for eksempel være det centrale personregister, det centrale virksomhedsregister eller erhvervs- og selskabsstyrelsens register over tinglysningsberettigede for selskaber.

Medarbejderne vil også have adgang til den nuværende tinglysningsakt, idet alle akter vil blive scannet ind. Det samme gælder de gamle tingbøger over fast ejendom, som i sin tid blev affotograferet og omlagt til det nuværende edb-system.

Hovedreglen er, at al sagsbehandling skal ske digitalt, og derfor er der også brug for at tænke nyt, når det gælder indretningen af arbejdspladsen. Udover at kunne se den ekspedition, som skal behandles, har personalet brug for at kunne slå op i forskellige registre, og for at kunne se eventuelt materiale som er indscannet og medsendt sammen med det digitale dokument. Derfor vil tinglysningsmedarbejderne få to store skærme pr. mand.

“ Der skal tinglyses dokumenter både vedrørende fast ejendom, køretøjer, personer og virksomheder og derudover skal kunderne vejledes og hjælpes. ”

Arbejdsopgaverne i Tinglysningsretten vil blive meget forskellige. Der vil for eksempel være et stort arbejde med at modtage, kontrollere, godkende og indscanne fuldmagter, og når et arbejdsområde er samlet ét sted i landet, bliver der behov for, at folk specialiserer sig. Ikke alle kan være lige gode til det hele. Der skal tinglyses dokumenter både vedrørende fast ejendom, køretøjer, personer og virksomheder og derudover skal kunderne vejledes og hjælpes. Der bliver brug for mange forskellige kompetencer.

Det er sekretariatets opfattelse, at de medarbejdere ved domstolene, som har sagt ja tak til at følge med til Tinglysningsretten, er spændte og forventningsfulde. ■

Læs mere på www.e-tl.dk.

Tinglysningsmedarbejderne får adgang til:

- Alle oplysninger i nuværende bøger (tingbog m.v.)
- Alle nye tinglyste "dokumenter" (fra 2008)
- Alle medsendte indscannede dokumenter, kort mv.
- Scannede genparter fra arkiver (75 mio. A4-sider)
- Microfilm med de gamle tinglysningsbøger
- Eksterne systemer som f.eks. det centrale personregister (CPR), det centrale virksomhedsregister (CVR), kort- og matrikelstyrelsen m.v.

Digital tinglysning – hvad betyder det for brugerne?

Langt over halvdelen af landets årlige tinglysningsekspeditioner har berøring med et realkreditinstitut. Her giver Steen Jul Petersen fra Realkreditrådet sit bud på, hvad digitaliseringen betyder for realkreditinstitutterne.

Af chefkonsulent Anja Olsen, Domstolsstyrelsen

I næsten enhver ejendom i Danmark er der tinglyst et eller flere realkreditpantebreve. Realkreditsektoren står for op mod 90 pct. af boligfinansieringen i Danmark, og denne markedsandel for realkreditfinansiering er helt unik set i et både europæisk og internationalt perspektiv.

Langt mere end halvdelen af det samlede antal tinglysningsekspeditioner, der årligt gennemføres, har berøring med transaktioner hos et realkreditinstitut. Derfor har realkreditsektoren altid været opmærksomme på tinglysningssystemet og tinglysningsprocessen.

Et sikkert og pålideligt tinglysningssystem er og har altid været helt afgørende for realkreditinstitutterne. Netop fordi det tinglyste pantebrev er forudsætningen for realkreditfinansieringen. Disse krav til sikker-

hed har det nuværende tinglysningssystem til fulde levet op til. Uden et sikkert, troværdigt og effektivt tinglysningssystem vil det ikke være muligt at yde realkreditlån så billigt, som det sker i Danmark. Det gælder nu og i fremtiden. Realkreditrådet har derfor også sammen med alle andre, der støtter op om digitaliseringen, hele tiden peget på, at den

“ Et sikkert og pålideligt tinglysningssystem er og har altid været helt afgørende for realkreditinstitutterne. Netop fordi det tinglyste pantebrev er forudsætningen for realkreditfinansieringen. ”

sikkerhed og troværdighed, der er opbygget over flere hundrede år, skal videreføres i den digitale verden. Det er da også en helt afgørende præmis for det arbejde, der lige nu pågår.

Nedenfor giver kontorchef Steen Jul Petersen, Realkreditrådet, sit bud på, hvad digitaliseringen af tinglysningen betyder for realkreditinstitutterne. Realkreditrådet er en interesseorganisation for danske realkreditinstitutter, der yder lån mod pant i fast ejendom på grundlag af realkreditobligationer.

Hvilke fordele ser realkreditinstitutterne ved indførelsen af digital tinglysning?

“Realkreditinstitutterne benytter i meget høj grad moderne teknologi i dag. Kunderne kan på mange områder selvbetjene sig via internettet. Kunderådsgiverne i realkreditinstitutterne betjener sig også i høj grad af it-systemer, men naturligvis kun til de opgaver, som it-systemerne klarer bedre og hurtigere end menneskene. Målsætningen er at udnytte teknologien optimalt, således at de menneskelige kompetencer også udnyttes optimalt. Og det vil i høj grad sige i dialogen med og rådgivningen af kunderne. Man kunne stille sig spørgsmålet: “Hvorfor skal en person bruge tid på noget, som en maskine kan gøre mindst ligeså godt og hurtigere”?

Papirdokumenter passer ikke godt sammen med den massive teknologianvendelse i realkreditinstitutterne i dag. Papirer giver en række manuelle processer, der ikke skaber stor værdi for instituttet og ej heller for kunden, men som tager tid og afleder omkostninger. Digitaliseringen af tinglysningen er det sidste, som mangler, før den fuldstændig digitale realkreditlånesag kan blive en realitet. “

Hvilke besparelser vil det medføre for jer og kunderne?

“Som nævnt vil realkreditinstitutternes sagsbehandling i mange tilfælde kunne gøres mere effektiv og hurtigere. For eksempel ventes kundernes behov for at kurssikre realkre-



Kontorchef Steen Jul Petersen, Realkreditrådet



ditlån/ stille garanti at blive mindre eller helt forsvinde, hvis der kan tinglyses i realtid. Så skabes der straks klarhed om prioritetsstillingen, og udbetaling af realkreditlånet kan hurtigt igangsættes. Så kan kursen fastlåses uden at kurssikring eller garanti er nødvendig. Dette kan give kunderne en besparelse. Samtidig vil det dog også medføre en reduktion i institutternes indtjening.

En digitalisering betyder også, at meget af det manuelle arbejde med indtastning af oplysninger i IT-systemer reduceres eller gøres helt overflødig. Et af IT-systemernes store for-

“ En digitalisering af tinglysningsystemet gør det muligt, at “institutternes data” i de elektroniske dokumenter direkte kan bruges i tinglysningsssystemerne og omvendt. ”

cer er jo at kunne genbruge data, hvis de blot leveres i den rette form. En digitalisering af tinglysningsystemet gør det muligt, at “institutternes data” i de elektroniske dokumenter direkte kan bruges i tinglysningsssystemerne og omvendt. Her ligger mange sparede manuelle rutiner.”

Hvordan påvirker indførelsen af digital tinglysning den måde, I vil have kontakt til jeres kunder?

“Grundlæggende tror jeg ikke, digitaliseringen vil indebære store forandringer i kontakten til kunderne. Måske vil det ændre sig over tid. I givet fald ikke alene på grund af digitaliseringen men på grund af udviklingen i almindelighed. Men digitaliseringen giver nogle nye muligheder.

Kunderne og deres behov og ønsker er mangfoldige – heldigvis! Den personlige kundekontakt vil nok aldrig blive overflødig i forhold til mange kunder. Der vil fortsat være rigtig mange kunder, hvor institutterne vil have kontakt på den “gammeldags måde” på papir, personlig rådgivning over skrivebordet etc.”

Hvilke forandringer giver det anledning til hos jeres medlemmer, her tænker jeg på antallet af medarbejdere, arbejds gange m.v. ?

“Som sagt tidligere vil mange af arbejdsprocesserne i realkreditinstitutterne blive påvirket. Nogle direkte, for eksempel dem, der knytter sig tæt til tinglysningssekspeditionerne – andre indirekte, og så vil de aktiviteter, der afledes af, at der eksisterer et papirdokument, naturligvis forsvinde. Tænk f.eks. på håndteringen af breve. Der vil ske en mærkbar forandring.”

Ser I nogle ulemper i forbindelse med den nye ordening?

“Egentlig ikke. Der vil givetvis være nogle indkøringsvanskeligheder. Og så er det jo altid en udfordring for os mennesker at ændre vores vaner. Men denne forandringsproces står kun på i en periode. Medarbejderne – og for den sags skyld også realkreditinstitutternes kunder har i de sidste mange år vænnet sig til de forandringer, som øget teknologianvendelse indebærer. Digitaliseringen vil være en fortsættelse af denne tendens – men den vil være en af de helt store forandringer.”

Har realkreditinstitutterne selv planer om videreudvikling? Indfører I papirløs sagsbehandling, automatiserede ekspeditioner m.v.?

“Som tidligere sagt er papirløs sagsbehandling og automatiserede ekspeditioner i vidt omfang en realitet i dag i realkreditinstitutterne. Men endnu flere processer kan i fremtiden gøres papirløse og nogle også automatisere-

res. Men man kan ikke sige, at digitalisering og automatisering er et mål i sig selv. Målsætningen er hele tiden at tilfredsstille kundernes behov og ønsker – og naturligvis gøre det optimalt, mest effektivt og hurtigt. Til opfyldelse af dette mål er it-systemer helt centrale. Men de kan ikke stå alene! De menneskelige ressourcer er og vil også i fremtiden være i centrum og helt nødvendige.

Digitaliseringen af tinglysningsystemet har også klarlagt behovet for, at den dialog og kommunikation, som foregår mellem forskellige aktører – for eksempel mellem kun-

“ Målsætningen er hele tiden at tilfredsstille kundernes behov og ønsker – og naturligvis gøre det optimalt, mest effektivt og hurtigt. ”

dens realkreditinstitut og kundens pengeinstitut – også gøres digitale og om muligt automatiseres. Denne udfordring løses ikke af Domstolsstyrelsen, men aktørerne har med afsæt i tinglysningsprojektet igangsat aktiviteter, der skal gøre dette muligt.

Fokus for alle aktiviteterne i tinglysningsprojektet er de systemer, der skal igangsættes i påsken 2008. Det er dog vigtigt samtidigt at sikre, at det nuværende tinglysningsystem frem til “big bang” fungerer lige så godt som hidtil. Ikke mindst skal det sikres, at ekspeditionstiderne fortsat holdes på samme gode niveau som nu. Hvis tinglysningen tager længere tid, vil det nemlig i sidste ende være kunderne, der skal betale regningen.” ■