

bet af meget kort tid. Samfundets forventninger til retens sagsbehandlingstider vil let kunne komme til at stå i misforhold til de muligheder, der i praksis vil være for at håndtere sådanne spidsbelastninger.

I disse situationer vil den foreslåede fuldmagtsordning således nok sikre, at der vil kunne ske tinglysning, men det vil ikke være muligt at opnå de fordele, som realtidstinglysning giver.

Hvis fuldmagten ikke på forhånd er registreret af Tinglysningsretten, vil pantessikkerheden for et nyt lån skulle tinglyses med frist til indsendelse af fuldmagten. Det vil bevirke, at realkreditlånet ikke kan udbetales, medmindre der stilles garanti for, at den forudsatte pantsikkerhed opnås, idet det følger af lov om realkreditlån og realkreditobligationer (lov nr. 454 af 10. juni 2003) og bekendtgørelse nr. 826 af 7. oktober 2003 om realkreditinstitutters udlån mod midlertidig garanti mv., at der normalt ikke kan ske udbetaling af et realkreditlån, inden tinglysningen er endelig og uden præjudicerende retsanmærkninger. I disse tilfælde vil anvendelsen af en fuldmagtsordning således fortsat nødvendiggøre indgåelse af fastkursaftaler eller udgifter til garanti for, at den forudsatte pantsikkerhed opnås.

Udvalget finder på den baggrund, at fuldmagtsordningen ikke i tilstrækkelig grad vil kunne dække behovet for realtidstinglysning.

4.4.2. Lovforslagets udformning

4.4.2.1. Anmelderordningens udstrækning

Det er udvalgets opfattelse, at det digitale tinglysningsystem bør indrettes, så den kan dække behovet for realtidstinglysning, og således navnlig sikre, at tinglysning ikke fortsat nødvendiggør fastkursaftaler. Udvalget har derfor overvejet at supplere fuldmagtsordningen med en anmelderordning.

En anmelderordning vil muliggøre, at særligt autoriserede anmeldere, på grundlag af en fuldmagt fra den, der er berettiget til at råde over en ret over en fast ejendom, kan udstede og anmelde rettigheder til tinglysning, således at anmelderens digitale signatur på et digitalt dokument træder i stedet for den berettigedes digitale signatur.

I modsætning til fuldmagtsordningen skal der imidlertid ikke indsendes en fuldmagt til Tinglysningsretten, og anmelderen indestår selv for, at fuldmagten foreligger. En anmelder vil således umiddelbart ved anvendelse af sin digitale signatur kunne anmelde rettigheder til tinglysning på andres ejendomme. Realtidstinglysning under en anmelderordning er således

ikke afhængig af, at den berettigede har en digital signatur, eller at fuldmagt er registreret.

Udvalgets flertal (22 medlemmer) finder, at der er behov for et supplement til fuldmagtsordningen så det sikres, at der vil kunne ske realtidstinglysning i forbindelse låneomlægninger, herunder særligt i relation til personer, som ikke på forhånd har indsendt en fuldmagt til Tinglysningsretten. Flertallet anbefaler på den baggrund, at der etableres en anmelderordning, der er begrænset til panterrettigheder.

Forslaget om en anmelderordning vil indebære den principielle problemstilling, at Tinglysningsretten ikke kan efterprøve, om anmelderen er forsynet med fuldmagt til den konkrete disposition, eller om dispositionen er identisk med den person, der ifølge tingbogen er berettiget til at råde i tinglysningsmæssig henseende, idet tinglysning skal ske uden indsendelse af dokumentation for, at fuldmagtsgiver er berettiget til at råde over den pågældende rettighed. Denne kontrol vil i stedet skulle foretages af anmelderen. Hvis der fejlagtigt tinglyses pantebrev under en anmelderordning, vil der kunne opstå tab. Disse tab vil imidlertid altid være af rent økonomisk art, og erstatning efter tinglysningslovens regler vil derfor efter udvalgets opfattelse normalt opleves som en tilfredsstillende kompensation. Det er derfor flertallets opfattelse, at det vil være forsvarligt at indføre en sådan ordning.

Endvidere vil pantebrev i mange tilfælde være tinglyst i væsentligt kortere tid end adkomster og byrder (servitutter mv.), idet pantebrev ofte konverteres, og fejl i pantebrev vil derfor ofte hurtigere blive opdaget og dermed indebære en mindre risiko for tab. I øvrigt tinglyses pantebrev typisk på standardiserede dokumenter, hvilket må formodes at mindske risikoen for fejl. Udvalgets flertal anfører endvidere, at risikoen for tab som følge af fejl i tingbogen vil kunne reduceres ved at opstille krav om, at Tinglysningsretten skal sende en meddelelse til den berettigede, når der sker tinglysning efter anmelderordningen.

Udvalget har overvejet, om der er det samme behov for en helt generel anmelderordning, der omfatter tinglysning af alle rettighedstyper, herunder adkomster og byrder. Det er efter flertallets opfattelse ikke tilfældet. Det skyldes, at tinglysning af adkomst og byrder oftest ikke tidsmæssigt er så presserende som tinglysning af panterrettigheder. Der vil som regel være god tid for en sælger – og eventuelt en køber – af en fast ejendom til at indsende den eller de nødvendige fuldmagter, inden der er behov for at anmelde rettigheder til tinglysning.

Der er efter flertallets opfattelse endvidere grund til væsentlige betænkeligheder i relation til en sådan helt