

Offentliggjort d. 18. august 2019 på Vidensportalen V.dk

Om tab ved forsinket tinglysning[©]

*Af advokat (L) Bodil Christiansen, Advotax Advokatfirma
advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen*

www.v.dk

I 2009 blev tinglysningen af rettigheder over fast ejendom digitaliseret. Men ved overgangen til digital tinglysning oplevede bl.a. mange boligejere, at tinglysningsprocessen blev forsinket med økonomiske tab til følge for boligejerne.

I juni 2020 traf Højesteret afgørelse i et gruppesøgsmål vedrørende spørgsmålet om, hvorvidt myndighederne havde handlet ansvarspådragende og dermed potentielt havde pligt til at erstatte tab, som de berørte borgere var blevet påført.

Tinglysningssystemet

Sikring af rettigheder over fast ejendom har meget stor betydning, ikke blot for den enkelte rettighedshaver, men også for den almindelige økonomiske omsætning i samfundet. Rettigheder over en fast ejendom omfatter dels den fulde ejendomsret til ejendommen, og dels begrænsede rettigheder over ejendommen som eksempelvis panterettigheder, brugsrettigheder, færdselsrettigheder m.v.

Sikring af en ret over en fast ejendom sker ved tinglysning, og indebærer, at rettighedshaveren, f.eks. en boligejer eller en panthaver, f.eks. et pengeinstitut, er beskyttet mod uretmæssige dispositioner over ejendommen.

Frem til 2009 foregik tinglysning af rettigheder hos byretterne i den enkelte retskreds.

Offentliggjort d. 18. august 2019 på Vidensportalen V.dk

Digitalisering

I 2006 besluttede Folketinget på baggrund af et omfattende udvalgsarbejde⁽¹⁾ at overgå til digital tinglysning. Som et led i overgangen til digital behandling blev tinglysning for hele landet samlet hos Tinglysningsretten i Hobro.

Det er næppe for meget sagt, at der vel i stort set alle tænkelige henseender lå en meget stor opgave forude med udvikling og implementering af et digitalt tingslysningssystem. Det viste sig da heller ikke muligt at etablere en gnidningsfri tinglysning indenfor de fastlagte tidsrammer. Det nye tingslysningssystem skulle således efter planen have været sat i drift den 1. april 2008, men idriftsættelsen måtte undervejs udskydes, således at systemet først blev sat i drift næsten 1½ år senere, nemlig i september 2009, og da med flere børnesygdomme.

Den forsinkede implementering med de heraf følgende konsekvenser, herunder en væsentligt forlænget sagsbehandlingstid for tinglysningsekspeditioner, berørte mange borgere, og for en del borgeres vedkommende med økonomiske tab til følge.

Erstatningsansvar for tabet?

I juni 2020 fik Højesteret under et gruppesøgsmål forelagt spørgsmålet om, hvorvidt Domstolsstyrelsen som den relevante offentlige myndighed på området havde handlet ansvarspådragende i processen med etablering af det digitale tingslysningssystem.⁽²⁾

Gruppesøgsmålet var anlagt af 442 private boligejere, som mente at have lidt et økonomisk tab.

Formålet med denne sag var at få fastslået, om der forelå ansvarspådragende forhold. I givet fald ville de sagsøgende boligejere have taget det første og meget væsentlige skridt i forhold til at få erstattet de tab, som boligejerne mente at have lidt.

¹⁾ Betænkning 1471/2006 om digital tinglysning

²⁾ Højesterets dom af 15. juni 2020, sag 94/2019.

Offentliggjort d. 18. august 2019 på Vidensportalen V.dk

Ansvarsnorm

Den første problemstilling i sagen var spørgsmålet om, hvilken ansvarsnorm der skulle anvendes ved vurderingen af, om Domstolsstyrelsen havde pådraget sig erstatningsansvar for lang sagsbehandlingstid. Eller med andre ord, om Domstolsstyrelsen måtte anses at have et objektivt ansvar for korrekt og rettidig sagsbehandling eller blot et ”culpaansvar” for sagsbehandlingen, dvs. at et ansvar for Domstolsstyrelsen forudsatte, at der var noget at bebrejde Domstolsstyrelsen i processen.

Højesteret konkluderede her, at spørgsmålet om, hvorvidt der forelå ansvar for Domstolsstyrelsen, skulle afgøres efter culpareglen. For at få medhold i sagen skulle boligejerne således godtgøre, at Domstolsstyrelsen havde foretaget ansvarspådragende dispositioner i forbindelse med indførelsen af digital tinglysning.

Højesteret gjorde i denne forbindelse en særlig bemærkning om det forhold, at der i loven på området er fastsat en tidsfrist på 10 dage for sagsbehandlingen af dokumenter, som borgere sender til tinglysning. Højesteret udtalte således, at det ikke i sig selv er ansvarspådragende, at sagsbehandlingstiden overskrider fristen på 10 dage. Videre anførte Højesteret uddybende, at reglen om en tidsfrist på 10 dage ikke betyder, at en borger har et retskrav på tinglysning inden for 10 dage, og at reglen i overensstemmelse med langvarig retspraksis må anses for at være en intern ordensforskrift.

Synspunktet om en intern retsforskrift er - som Højesteret anfører - ikke noget nyt. Men som for så mange andre lovfæstede offentlige ydelser til borgere og virksomheder er det selvsagt stærkt frustrerende som modtager at lide tab, herunder økonomisk tab, ved offentlige myndigheders overskridelse af frister. Og endnu mere frustrerende at opleve, at overskridelsen kan finde sted uden nogen form for sanktioner.

Ansvarspådragende dispositioner?

Ved vurderingen af, om der forelå ansvarspådragende dispositioner, tog Højesteret udgangspunkt i, hvad Højesteret betegnede som rammebetingelserne for etablering af den digitale tinglysning. Rammebetingelser, der også synes at have foreligget i andre digitaliseringsprojekter i offentligt regi.

Offentliggjort d. 18. august 2019 på Vidensportalen V.dk

Rammebetingelserne drejede sig for projektet vedrørende digital tinglysning om, at tinglysning skulle centraliseres ved Tinglysningsretten, at idriftsættelsen skulle ske samtidig for hele landet uden forudgående pilotdrift, og at den forventede personalemæssige besparelse skulle opnås allerede fra idriftsættelsestidspunktet.

Med dette afsæt var det næste spørgsmål i sagen, om Domstolsstyrelsen - inden for disse rammer - havde handlet ansvarspådragende i forbindelse med indførelsen af den digitale tinglysning.

Højesteret konstaterede her som det første, at:

”Det er en særdeles kompliceret opgave at udvikle og gennemføre et it-system som det digitale tinglysningssystem. Selv med en omhyggelig planlægning og gennemførelse kan der vise sig problemer af teknisk, administrativ, organisatorisk eller anden art, som fører til forlængede sagsbehandlingstider. Under hensyn hertil finder Højesteret, at erstatning efter culpa-reglen for forlængede sagsbehandlingstider, som er en følge af overgangen til den digitale tinglysning, må forudsætte, at der er tale om en betydelig forsinkelse, og at denne forsinkelse skyldes væsentlige og klare fejl eller forsømmelser.”

Ingen fejl eller forsømmelser

Højesteret gennemgik herefter de konkrete forhold, som de sagsøgende boligejere havde påpeget som kritisable ved etableringen af det digitale tinglysningssystem.

Men efter Højesterets opfattelse havde boligejerne ikke påvist ”væsentlige og klare fejl eller forsømmelser” fra Domstolsstyrelsens side, hverken ved selve idriftsættelsen af det digitale tinglysningssystem eller ved håndteringen af de problemer, der viste sig efter idriftsættelsen.

Der var herefter ikke grundlag for at anse Domstolsstyrelsen som erstatningsansvarlig for lang sagsbehandlingstid.

— o —