

↓ **EJENDOMSHANDEL** Efter påsken 2008 skal alle ejendomshandler kunne håndteres elektronisk. Det skal lette arbejdsgangene og spare både tid og millioner af kroner. Spørgsmålet er, hvem besparelserne kommer til gode. Er det bankerne, realkreditinstitutterne, ejendomsmæglerne eller de hushandlende?

Bankerne indtager den sidste papirfæstning

Alle dokumenter i en ejendomshandel skal digitaliseres. Den årlige samfundsøkonomiske besparelse ved den manovre løber op i mindst 400 millioner kroner, men borgerne står kun til at få en lille del af gevinsten.

• Af Lars Ole Løcke og Mads Bang

Den sidste store papirdyng i finanssektoren skal væk.

De hundredvis af papirdokumenter, der i dag er en uundgåelig ledsager i enhver ejendomshandel, skal gøres elektroniske med det formål at lette arbejdsgange og spare både tid og millioner af kroner.

Sådan lyder den ultimative vision i et kæmpe digitaliseringsprojekt, som de danske banker og realkreditinstitutter har taget hul på.

Første fase er programsat til den 26. marts 2008, dagen, hvor også den offentlige tinglysning bliver elektronisk.

– Fra den dag skal alle dokumenter, man som kunde ople-

ver i banken eller realkreditinstituttet, og som skal tinglyses, kunne håndteres elektronisk, siger projektleder Thomas Nørby Dahl fra Finansrådet.

Det betyder, at pantebreve og skøder og andre dokumenter, der knytter sig til f.eks. et huskøb eller en belåning af friværdien fra den dato kan køre elektronisk, over kundernes netbank.

I en senere er fase er det så meningen, at andre bank- og realkreditdokumenter samt tredjeparter med andel i en ejendomshandel, det kan f.eks. være ejendomsmæglere og advokater, skal kobles på.

– Så vil man kunne trække

Parcelhusformanden: Hushandler skal blive markant billigere

• Mellem 90 og 120.000 kroner.

Så stor er regningen for køber og sælger ved at handle et hus til tre millioner kroner i Hovedstadsområdet. Som en grov tommelfingerregel.

Med digitaliseringen af tinglysningen og ejendomshandlen bør effektiviseringsgevinster i form af hurtigere arbejdsgange og mindre papirusseri også kunne ses på regningen for et huskøb, mener formanden for Parcelhusejernes Landsforening, Allan Malskær.

– Det skal gerne ende med, at de meget store omkostninger bliver markant lavere, siger han. Han har ikke noget konkret bud på, hvor store gevinsterne vil være for huskøbere og sælgere.

Men i første omgang mener parcelhusejernes forening, at alle de såkaldte mellemfinansieringsomkostninger til garantistillelse og kurssikring vil bortfalde. Ganske enkelt, fordi papirgangene kommer til at foregå, om ikke helt, så næsten i realtid.

På længere sigt, når også ejendomsmæglerne bliver fuldt digitaliseret, ligger der efter Allan Malskærs mening endnu gevinster at hente.

– Belåningen af et hus burde slet ikke involvere ejendomsmægleren, hvilket det ofte gør i dag. Når det hele bliver digitaliseret, vil den slags ekstra fedt helt kunne bortfalde, siger han.

lol

alle de informationer, der skal bruges i en handel på en gang, siger Thomas Nørby Dahl.

Det lyder simpelt, men realiteten er, at der bag kullisen er tale om et omfattende og meget dyrt udviklingsarbejde, med dyb integration til den offentlige sektor.

Først og fremmest skal der være et sømløst samspil med den elektroniske tinglysning, også kaldet e-TL, med brug af en fælles digital signatur. Men der vil også være brug for at trække på mange forskellige offentlige databanker, f.eks. oplysningerne i BBR-registret (bygge- og boligregistret), via den offentlige informations-server OIS.

Alene i den finansielle sektor bruger ti forskellige edb-centraler – seks på banksiden og fire på realkreditsiden – lige nu masser af tid og mange millioner udviklingskroner på at blive køreklar med den elektroniske ejendomshandel om lidt mere end et år.

Præcis hvor mange udviklingskroner, der er sat i bevægelse, er der ikke overblik over endnu.

Men i Finansrådet skønner Thomas Nørby Dahl, at udviklingsomkostningerne er i samme størrelsesorden som Domstolsstyrelsens elektroniske tinglysning – et projekt der er sat til ca. 300 millioner kroner.

Med andre ord er rigtigt stort it-projekt.

Den slags penge smider man naturligvis ikke på bordet uden at skimte ret så kontante gevinster i horisonten.

Ifølge en it-analyse af tinglysningen, Deloitte Consulting, har udarbejdet for Justitsministeriet, ligger den samlede gevinst af den digitale tinglysnings skønsmæssigt på 3-400 millioner kroner for banker, realkreditinstitutter, advokater og borgerne.

Vel at mærke alene for den del, der handler om gevinsterne ved, at det nye centrale tinglysningskontor i Hobro kan modtage og behandle skøder og pantebreve elektronisk.

Besparelserne for de professionelle består primært af lavere sagsbehandlingssteder og besparelser på forsendelsesomkostninger, papir, print og arkivplads.

For borgerne, der skønsmæssigt må nøjes med en fjerdedel af besparelsen, kommer de kontante gevinster til syne i form af lavere udgifter til kursikring, bankgarantier og i forbindelse med deponering af salgsprovenu. Alt sammen er det finansielle gevinster, der knytter sig til en dramatisk reduceret sagsbehandlingstid.

Dertil kommer det sparede tidsforbrug i banken, bl.a. kan antallet af kundemøder i for-

bindelse med f.eks. et huskøb formentlig skæres ned fra tre-fire stykker til mellem to og tre.

Besparelsen på 3-400 millioner kroner må dog betegnes som et absolut minimum, da det kun dækker over banker, realkreditinstitutter og advokaters håndtering af skøder og pantebreve i forbindelse med den offentlige tinglysning.

Bankernes interne arbejdsprocesser, f.eks. med udarbejdelse af lånetilbud og låneaftaler bliver også digitaliseret, men uden at der i første omgang er sat konkrete tal på besparelsen.

Op ejendomsmæglerens papirdyng i form af opstillinger, købs/salgsaftaler og relaterede dokumenter som f.eks. tilstandsrapporter, plantegninger, vedtægter for grundejerforeninger og brugsanvisninger er heller ikke med i regnestykket.

– Selvfølgelig vil der være besparelser, men vi kan ikke regne det eksakt ud, siger Thomas Nørby Dahl.

Han understreger samtidig, at de eventuelt sparede udgifter i arbejdsprocesserne slet ikke er noget, der kan udløse noget, der bare svagt minder om fortidens prikkerunder i bankerne.

I stedet satser finanssektoren på at slippe af med de rutine-



Foto: Nybolig

Frygt for total finansdominans

Ejendomsmæglere og boligadvokater er ikke med fra start i Finansrådets store digitaliseringsprojekt. Advokatformand ser fare for at finanshusene vil dominere.

• Af Lars Ole Løcke og Mads Bang

I enhver ejendomshandel indgår et par kilo papir. Sådan er det, og sådan vil det formentlig blive ved med at være en rum tid endnu. Men bramfrie vurderinger kommer fra formanden for landets boligadvokater, Henrik Høpner.

– Jeg tror, at det bliver svært at få brugerne til at acceptere, at den slags oplysninger kun findes digitalt. Det er de færreste, som er klar til at slippe papiret, når det er noget, som er så vigtigt som en hushandel, siger Henrik Høpner.

Advokatformanden er meget opmærksom på, at finanssektoren følger trop, når tinglysningen bliver digital næste år.

Især fordi advokaterne endnu ikke er med i projektet.

– Vi vil da samarbejde. Det, jeg ser som faresignalet, er, hvis den finansielle sektor vil forsøge at sætte sig på hele processen, siger Henrik Høpner, som i første omgang vil se finanssektorens system an.

I Finansrådet forklarer man enegang med den korte tidsfrist og de store krav til gennemførelse. Der er simpelt hen ikke tid til at involvere alle parter fra start.

– Vi har været nødt til at gøre det på denne måde ud fra en tidsmæssig betragtning. Vi kan ikke spille hasard med sådan et projekt. Det drejer sig om risikostyret, siger Thomas Nørby Dahl, der er projektleder i Finansrådets del af projektet.

Både advokaterne og ejendomsmæglerne udvikler deres egne systemer, som skal spille sammen med tinglysningssystemet.

Advokaternes systemer forventes i brug samtidig med tinglysningskontoret. Ejendomsmæglerne er en mere sammensat flok. Nogle kæder, som for eksempel Home, er ejet af Danske Bank-koncernen, og de vil formentlig få ad-

gang til systemet gennem ejerne. Andre skal have udviklet nye systemer ved eksterne leverandører.

Ejendomsmæglerne er den helt centrale spiller, når det kommer til hushandel. De har en stor del af kundekontakten, fra sælger henvender sig til den færdige handel. Michael Andersen er chefjurist i Dansk Ejendomsmæglerforening.

Han forklarer, at det endnu ikke står helt klart, hvordan de nye it-systemer vil påvirke markedet for mæglerne.

– I dag er mægleren den, der går ind og henter oplysningerne og samler dem. Det kan godt være, at rollefordelingen bliver ændret, når alle har samtidig adgang til oplysningerne, siger Michael Andersen. Han mener, at digitaliseringen alt andet lige vil betyde billigere ejendomshandler. Og kunderne vil også få glæde af det.

– Det springende punkt er, at Finansrådet og Realkreditrådet ikke gør det her gratis. Den endelige pris afhænger af, hvad de skal have for oplysningerne, siger Michael Andersen. Advokaterne peger også på, at finanssektoren sidder med gode

Det springende punkt er, at Finansrådet og Realkreditrådet ikke gør det her gratis. Den endelige pris afhænger af, hvad de skal have for oplysningerne

MICHAEL ANDERSEN, CHEFJURIST, DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING

kort på hånden i den fremtidige konkurrence.

– På sigt ligger der nogle besparelser. Langt hovedparten ligger i den finansielle sektor, konstaterer Henrik Høpner fra Danske Boligadvokater.

Deloitte Research har undersøgt de økonomiske konsekvenser af det nye tinglysningsystem. Og forventningerne er store: Borgerne vil spare i omegnen af 100 millioner kroner om året, mens advokatbranchen spås besparelser på 44 millioner. Banker og realkreditinstitutter skulle kunne hente hele 200 millioner – og de tal bygger udelukkende på analyse af tinglysningsprojektet. Derfor ser både Michael Andersen og Henrik Høpner også store perspektiver i digitaliseringsprojektet.

Henrik Høpner forventer, at det varer mellem fem og ti år at digitalisere alle dele af en ejendomshandel, og formanden for de danske boligadvokater er ikke udeelt begejstret for projektet. Han ser et klart faremoment i, at det bliver meget let at gennemføre handelen.

– Det bliver utroligt nemt bare at sige ja. Men der er nogle processer, hvor det ikke er godt at forsøme for meget. For en ejendomshandel er kompleks, siger Henrik Høpner. Han er nervøs for, om kunderne får de nødvendige oplysninger, når handelen kan afsluttes i realtid.

– Det altafgørende i en ejendomshandel vil stadig være, at man får en uafhængig rådgivning, siger Henrik Høpner.

l.loecke@cw.dk og m.bang@cw.dk

→ Ejendomsmappen

For at give et indtryk af papirmængden i ejendomshandler er her en liste over de mest nødvendige dokumenter.

BBR-ejermeddelelse
Deponeringskvittering
Ejendomsskattebillet
Aktudskrifter vedrørende servitutter og andre byrder på ejendommen
Kopier af tinglyste pantebreve
Aktuel opgørelse af gæld
Tinglyste skøder
Aktudskrift
Offentlig ejendoms-vurdering
Optrækning fra grundejerforening, ejerforening, vandværk eller antenneforening
Pantebreve
Refusionsopgørelse
Reguleringsopgørelse
Salgsbudget/
Salgsprovenuberetning
Salgsopstilling
Sikkerhedsstillelse over for ejerforening
Sælgeroplysningsskema
Tilstandsrapport
Tinglysningsattest
Vedtægter for ejerforening/
grundejerforening
Forsikringspolice(r) for hovedejendommen
Gældsovertagelses-erklæring
Bygningsattester og ibrugtagningstilladelser
Eventuelle byggetilladelser vedrørende uafsluttede byggesager
Tegninger og beskrivelser
Seneste årsopgørelser vedr. forbrug af vand, varme, el, gas
Ejerforeningens vedtægter
Oplysningsskema fra ejerforeningens administrator
Sikkerhedsstillelse over for ejerforeningen
Eventuelle lokalplaner og/eller lokalplansforslag af betydning for ejendommen
Kopi af dokumenter som indeholder eventuelle tinglyste rettigheder over ejendommen
Tilstandsrapport på fællesareal
Aftale om værdifastsættelse
Ejerlejlighedskort
Ejerlejlighedsskema
Energimærkning/
Energiplan
Formidlingsaftale
Indberetningsskema vedrørende ejendoms-værdipåtegning
Interessetilkendegivelse
Kommunalt ejendomsoplysningsskema
Købsaftale
Licitationspapir
Lokalplan
Matrikelkort
Ejerskifteforsikring
Dokument om betaling af halv ejerskifteforsikringspræmie
Foreningsoplysninger
Bilag om fortrydelsesret
Tillæg til tilstandsrapport
Referater/budgetter/
regnskaber fra grundejerforening/
ejerforening.