



Kartverket

Justis- og beredskapsdepartementet
Lovavdelingen
Postboks 8005
0030 OSLO

Deres ref.:
15/7963 EP
KHR/AML/mk

Vår ref.

Sak/dok.: 15/00137-191
Ark.: 008

Dato:
02.02.2016

Høring – endringer i tinglysingsloven, tvangsfullbyrdelsesloven og inkassoloven - teknologinøytralitet

Statens kartverk har følgende kommentarer til høringsnotat av november 2015, snr. 15/7963:

Vi ser nødvendigheten av de foreslåtte lovendringer som har med tinglysing i grunnboken å gjøre. Lovendringene vil sterkt bidra til klare regler for bruk av elektroniske dokumenter. Vi anser at regelverksendringene er nødvendig for at publikum skal finne det formålstjenlig å tinglyse elektroniske dokumenter. At en ikke ubetydelig andel av tinglysingsmyndighetens brukere vil velge elektroniske dokumenter, er en viktig forutsetning for de rasjonaliseringsgevinster som er tiltenkt ved innføring av denne type dokumenter. De foreslåtte endringer i lovverket vil bidra til at målet om enklere, raskere og mindre kostnadskrevende tinglysing blir oppnådd.

Transport av tinglyste panteretter – tinglysingsloven § 22 nr. 1

Overfor dem som får et tinglyst pantekrav tiltransportert, har tinglysing av transporten i dag ingen rettsvirkning. Cesjonaren vil ved slik transport oppnå rettsvern ved å følge de reglene som gjelder for den type fordring panteretten er knyttet til, typisk gjeldsbrevlovens regler. Rettsvernet gjelder overfor konkurrerende rettighetshavere som måtte utlede sin rett fra cedentens pantekrav mot debitor cessus, så som utleggspanthavere, avtalebaserte erververe av panteretten og visse frempanthavere. Overfor debitor cessus og dennes suksessorer har etablering av rettsvern for transporten ingen rettsvernsvirkning.

Kartverket støtter den foreslåtte ordning om at transport av et tinglyst elektronisk pantedokument utelukkende skal oppnå rettsvern ved tinglysing i grunnboken. Rettsvern for transporten vil i slike tilfeller følgelig ikke kunne etableres på annen måte enn ved tinglysing. Særlig med tanke på elektroniske pantedokumenter ser vi det uheldige i dagens ordning der grunnboken ikke nødvendigvis gjenspeiler hvem som er rettsvernet cesjonar til et omsatt pantekrav, uavhengig av om det er tinglyst en transport eller om det ikke er tinglyst noen transport.

Når det gjelder slike tinglyste transporter, har leseren av grunnboken ingen garanti for at pantefordringen ikke er blitt transportert ytterligere. Ved innføring av den foreslåtte regel om at transport av tinglyste elektroniske pantedokumenter utelukkende oppnår rettsvern (overfor dem som utleder rett fra cedenten) ved tinglysing av transporten, vil

man bl.a. oppnå en ordning der grunnboken gir et korrekt uttrykk for hvem som er legitimert rettighetshaver til pantekravet, rettsvernsmessig sett. Utelukkende denne registrerte rettighetshaver vil kunne begjære tinglyst elektronisk pantedokument slettet i grunnboken, i kraft av å være hjemmelshaver til den tinglyste panterett, jf. tinglysingsloven § 32 første ledd og begrepsbruken i § 13 første ledd, jf. § 14 tredje ledd. Dette må gjelde uavhengig av om panteretten begjæres slettet elektronisk av panthaveren, eller om panteretten begjæres papirbasert slettet overfor Kartverket. Forutsetningen er hele tiden at pantefordringen er tinglyst basert på elektronisk dokument.

Kartverket ser en selvstendig positiv følge av at det innføres en ordning der transport av tinglyst elektronisk panterett utelukkende får rettsvern ved tinglysing av transporten. Et slikt krav for etablering av rettsvern vil kunne bidra til at grunnboken i større grad enn i dag gir et korrekt uttrykk for hvem som måtte være reell innehaver av det cederte pantekrav. Det har en selvstendig samfunnsmessig verdi at grunnboken gir riktig informasjon om rettighetsforhold, jf. avsnitt 47 i HR-2008-1588-A. Riktignok er det ingen plikt til å tinglyse en transport, men det må forventes at de fleste cesjonarer vil være interessert i å skaffe seg rettsvern.

Frempanntsettelse

Lovendringsforslaget omhandler ikke frempanntsettelse. Heller ikke blir frempanntsettelse kommentert av departementet. Frempanntsettelse forekommer i grunnboken, om enn med svært beskjedent omfang. Etter dagens ordning er det slik at det ved pantsettelse av tinglyst panterett knyttet til omsetningsgjeldsbrev og innløsningspapir som ikke er omsetningsgjeldsbrev (for eksempel pantobligasjon med rektaklausul), så oppnår frempanthaveren rettsvern overfor frempanntsetterens øvrige suksessorer etter de regler som gjelder for primærpanteretten, typisk etter gjeldsbrevlovens regler. Slikt rettsvern etableres følgelig ikke ved tinglysing i grunnboken.

Avslutningsvis i punkt 6 i høringsnotatet gir departementet uttrykk for at det ikke bør innføres regler for elektronisk gjeldsdokumentasjon som kan gi negotiabilitetsvirkninger slik vi i dag har for papirbaserte omsetningsgjeldsbrev. Vi legger da til grunn at en elektronisk basert tinglyst primærpanterett ikke kan være omsetningsgjeldsbrev og heller ikke innløsningspapir som ikke er omsetningsgjeldsbrev. Kartverket anser at det da ikke vil være nødvendig med noen endringsregel for frempanntsettelser slik den regel som er foreslått for transport av panterett. Gitt at en elektronisk tinglyst primærpanterett per definisjon vil være et dokument som gir uttrykk for et enkelt pengekrav, vil rettsvern for pantsettelse av denne panterett følge tinglysingslovens vanlige rettsvernsregler. Det følger ikke av tinglysingsloven § 22 nr. 2 noe unntak om at § 20 ikke skal gjelde ved frempanntsettelse av enkle pengekrav; da får § 20 anvendelse. Rettsvern etableres i slike tilfeller ved tinglysing i grunnboken. Vi vil dog nevne at Skoghøy på side 246 i tredje utgave av Panterett gir uttrykk for at rettsvern for pantsettelse av pantsatt enkelt pengekrav alternativt må kunne etableres ved melding til debitor cessus, altså etter den fremgangsmåte som er nedfelt i panteloven § 4-5 annet ledd, jf. første ledd. Dersom Skoghøys antakelse er korrekt, vil en utelatt tinglysing av pantsettelsen av det pantsatte enkle pengekrav ikke gi korrekt uttrykk for hvem som rettsvernsmessig er legitimert som frempanthaver, gitt at rettsvern for frempanteretten er oppnådd etter nevnte regel i panteloven. Det vil i en slik situasjon være uheldig at den av grunnboken legitimerede primærpanthaver, kan begjære / få gjennomført sletting av primærpanteretten uten at den frempanthaver som har sikret seg fullverdig rettsvern

ved notifikasjon etter panteloven § 4-5, blir involvert. Gitt at det foreligger en adgang til å etablere rettsvern for frempanterett etter panteloven § 4-5, ville det etter vår oppfatning være fornuftig å endre tinglysingsloven § 22 nr. 2 eller panteloven § 4-5 annet ledd slik at det vil fremgå at rettsvern for frempantsettelse av enkelt pengekrav knyttet til fast eiendom og borettslagsandel, utelukkende kan skje ved tinglysing i grunnboken.

Kartverket er for øvrig ikke kjent med at dagens regelverk for frempantsettelse har foranlediget grunnboksmessige problemer. Basert på det lave volumet av tinglysing av frempantsettelse ser vi for vårt vedkommende ikke noe umiddelbart behov for regulering eller avklaring av forholdet. Vi vil eventuelt komme tilbake til forholdet dersom rettsvernsetablering for frempantsettelse skulle bli et tinglysingmessig problem.

Sletting av tinglyst pant – tinglysingsloven § 32 annet ledd

I høringsnotatet foreslår departementet å bytte ut «pantobligasjon eller et skadesløsbrev» med «pantobligasjon» i tinglysingsloven § 32 annet ledd. Annet ledd synes da rendyrket til et ledd som kun vedrører pantobligasjoner. I høringsnotatets punkt 5.9 er det gjengitt fra Ot.prp. nr. 65 (1990-1991) der det fremgår at det ikke er diskvalifiserende for begrepet «pantobligasjon» at dokumentet inneholder en rektaklausul. En pantobligasjon med rektaklausul vil ikke være et negotiabelt dokument. Det gis i lovteksten ingen referanse til at det med «pantobligasjon» menes negotiabelt dokument. Det kan være usikkert om man mener både negotiable og ikke-negotiable pantobligasjoner. Av merknaden til § 32 fremgår det imidlertid at det kun er de negotiable dokumenter som søkes regulert i § 32 annet ledd. Etter Kartverkets oppfatning hadde det vært klarere om henvisningen til negotiabilitet fremkom av lovteksten, og ikke kun av merknaden til endringsforslaget i § 32 annet ledd.

I samme bestemmelse foreslår departementet en ordlyd som går på at låneinstitusjonen påfører pantobligasjonen en «påtegning om sletting». Etter tradisjonell tinglysingsterminologi påfører en panthaver i dag et pantedokument en slettebegjæring for at tinglysingsmyndigheten skal kunne slette heftelsen. Ved påføring av slik begjæring er det ikke gitt at dokumentet vil bli slettet, for det kan tenkes være forhold som tilsier at tinglysingsmyndigheten ikke vil godta dokumentet slettet. En slik påtegning kan nødvendigvis ikke foretas før panthaveren har fått en kvittering på at pantobligasjonen er slettet og at rettsvernet således er bortfalt. Etter Kartverkets oppfatning vil det være en bedre lovtekst å gi uttrykk for at panthaveren påfører papirdokumentet en påtegning om at pantobligasjonen er slettet i grunnboken, i de tilfeller der pantobligasjonen blir slettet elektronisk av panthaveren. Ved Kartverkets sletting av slik papirbasert pantobligasjon, basert på panthaverens slettebegjæring, blir det Kartverket som gir en kvittering om at pantobligasjonen er slettet, men dette vil ikke nødvendigvis skje på selve pantobligasjonen. Dersom pantobligasjon innsendes Kartverket, påført panthaverens slettekvittering, skal Kartverket påføre slettekvitteringen på selve pantobligasjonen.

Påtegninger på tinglyst pant, annet enn sletting

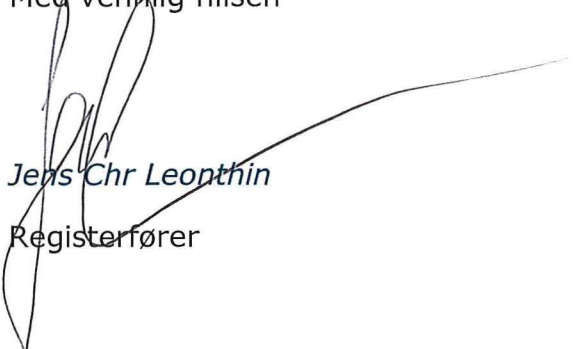
Ved påtegninger på pantedokumenter om tinglysing av andre rettsstiftelser enn sletting, så som nedkvittering og prioritetsvikelse, har det vært fast praksis at slike påtegninger ikke kan skje uten at det tinglyste pantedokument innleveres tinglysingsmyndigheten for tinglysing av påtegningen.

Dette har ikke bare vært praktisert slik i Kartverkets tinglysingstid, men også i den tid da tinglysing i grunnboken skjedde ved domstolene. Unntak har vært gjort for uomsettelige pantedokumenter, uavhengig av om disse har vært benevnt pantobligasjoner, skadesløsbrev eller pantedokument (uten skylderklæring). Det er vår forståelse at denne praktisering er blitt utledet av gjeldende § 32 annet ledd i tinglysingsloven. Ikke bare pantobligasjoner, men også skadesløsbrev, må etter gjeldende forståelse innsendes for sletting i grunnboken.

Etter bortfallet av gjeldsbrevelementet i standardisert pantedokument, fra 2001, har bestemmelsen om presentasjon av pantedokumentet i anledning sletting, også vært benyttet for dagens standardiserte pantedokumenter. Det har vært forskjellige oppfatninger av om de «nye» pantedokumentene er å anse som skadesløsbrev i § 32 annet ledds forstand. Vi viser til side 158 i tredje utgave av Skoghøys panterett der han gir uttrykk for at dagens standardiserte pantedokumenter må betraktes som skadesløsbrev. Uten å måtte ta stilling til om dagens standardiserte pantedokumenter er å likestille med skadesløsbrev i tinglysingsloven § 32 annet ledds forstand, har Kartverkets forståelse vært at når ikke bare pantobligasjoner kreves fremlagt som vilkår for sletting i grunnboken, men også skadesløsbrev, så må dagens standardiserte pantedokumenter fremlegges som vilkår for sletting.

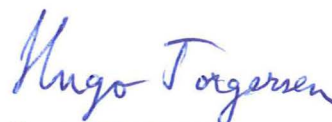
I den grad man ikke kan likestille dagens standardiserte pantedokumenter med tradisjonelle skadesløsbrev, må førstnevnte etter Kartverkets oppfatning betraktes som en dokumenttype som utgjør en mellomting av pantobligasjon og skadesløsbrev. Vår tankegang er at når man må presentere et skadesløsbrev for å få dokumentet slettet i grunnboken, så må i alle fall det samme gjelde for dagens standardiserte pantedokument bl.a fordi sistnevnte har et spesifikt pantebeløp og derved har preg av å være noe mer håndfast enn et tradisjonelt skadesløsbrev der pantekravets størrelse er fastsatt med en øvre ramme. Når man må innlevere pantedokumenter for sletting, jf tinglysingsloven § 32 annet ledd, så må disse dokumentene også presenteres for tinglysingsmyndigheten ved påtegninger som transport, prioritetsvikelse og pantefrafall. I alle fall for de negotiable pantedokumentene bør man etter vårt syn ha en regel som går på at finansinstitusjonene ved tinglysing av elektroniske påtegninger må ha samme plikt med å påføre disse papirbaserte dokumentene en påtegning om den rettsstiftelse som blir tinglyst, samt at finansinstitusjonen kan pålegges et økonomisk ansvar dersom en slik plikt ikke følges opp på korrekt måte. Dersom slike elektroniske påtegninger (andre enn sletting) på negotiable pantobligasjoner skal kunne godtas, bør dette klart fremgå av lovforarbeider eller av lovteksten. Alternativt bør man innta en uttrykkelig regel om at slike påtegninger kun skal skje ved papirbasert tinglysing, og der det altså er Kartverket som besørger tinglysingen.

Med vennlig hilsen



Jens Chr Leonthin

Registerfører



Hugo Torgersen

Registerfører