

Rapport fra arbeidsgruppe

Elektronisk tinglysing

Forslag til endringer i tinglysingsloven mv. for å tilrettelegge for elektronisk tinglysing

Avgitt til Justis- og politidepartementet 1.6.2010



JUSTIS- OG POLITIDEPARTEMENTET

Rapport fra arbeidsgruppe

Elektronisk tinglysing

Forslag til endringer i tinglysingsloven mv. for å tilrettelegge
for elektronisk tinglysing

Avgitt til Justis- og politidepartementet 1.6.2010



JUSTIS- OG POLITIDEPARTEMENTET

Elektronisk tinglysing

Forslag til endringer i tinglysingsloven mv. for å tilrettelegge for elektronisk tinglysing

**Rapport fra arbeidsgruppe
Avgitt til Justis- og politidepartementet 1.6.2010**

Innhold

Elektronisk tinglysing	1
Rapport fra arbeidsgruppe	1
Innhold.....	1
1 Sammen drag	1
2 Arbeidsgruppen og dens arbeid	2
3 Arbeidsgruppens oppgave.....	3
3.1 Mandat	3
3.2 Hva en kan oppnå	4
3.3 Lovteknikk.....	4
3.4 Opplegget for fremstillingen	6
4 Bakgrunnsinformasjon	6
4.1 Generelt om tinglysing	6
4.2 Prøveordningene med elektronisk tinglysing.....	8
4.3 Elektroniske og konvensjonelle signaturer.....	9
4.3.1 Innledning.....	9
4.3.2 Konvensjonell underskrift.....	9
4.3.3 Elektronisk signatur – prinsippet.....	10
4.3.4 Sentrale begreper om elektroniske signaturer	10
4.3.5 De vanlige norske signaturløsningene.....	11
4.3.6 Utredninger om elektroniske signaturer	11
5 Risiko ved elektroniske signaturer i tinglysingssammenheng.....	12
5.1 Innledning.....	12
5.2 Identitetsrisikoen.....	12
5.3 Disposisjonsrisikoen	14
5.4 Fullmaktsrisikoen.....	14
5.5 Systemsviktrisikoen	15
6 Fremmed rett	15
6.1 Innledning.....	15
6.2 Australia.....	16
6.3 Canada	16
6.4 Danmark	18
6.5 Estland	19

6.6	Nederland	20
6.7	New Zealand	20
6.8	Singapore	22
6.9	Skottland	23
6.10	Sverige.....	24
7	Automatisering	25
7.1	Hvorfor automatisering er viktig.....	25
7.2	Tinglysing av rettigheter i stedet for dokumenter	26
7.3	Automatisk kontroll (prøving)	28
7.4	Innsending av dokumenter	28
7.5	Tinglysingsattest	30
7.6	Automatiske avslag	31
8	Underskriftskrav/signaturkrav	32
8.1	Tilliten til elektroniske signaturer	32
8.2	Behovet for ytterligere sikkerhet	32
8.3	Elektronisk signatur påstås brukt av feil person	33
8.3.1	En særlig type risiko ved elektronisk signatur	33
8.3.2	Risikoreguleringen	33
8.3.3	Bevissituasjonen ved elektroniske signaturer	34
8.3.4	Løsningsforslag som har vært drøftet og forkastet av gruppen	35
8.3.5	Et løsningsforslag	36
8.3.6	Hva man mener å oppnå.....	38
9	Klokkeslettprioritet	39
10	Behov for betenkningstid.....	39
10.1	Problemet	39
10.2	For rask melding om tinglysing	40
10.3	For rask avtaleslutning.....	43
11	Overdragelse av panteretter.....	43
12	Massetinglysing.....	45
13	Kjedetransaksjoner	45
14	Erstatning	46
14.1	Ansvar for systemfeil	46
14.2	Ansvar for elektroniske signaturer.....	48
14.3	Begrensning av rettighetshaveres risiko	50

15	Tvangsfullbyrdelse.....	51
16	Negotiabilitet.....	55
17	Revisjon av tinglysingsloven.....	57
18	Hvem bør kunne tinglyse elektronisk?	57
19	Utfasing av papirbasert tinglysing	58
19.1	Overgangsperiode	58
19.2	Endelig avvikling av papirbasert tinglysing.....	59
19.3	Frist for tilbud om elektronisk tinglysing.....	60
20	Økonomiske og administrative konsekvenser.....	60
21	Oversikt over konsekvensendringer av forskrifter	62
22	Merknader til de enkelte bestemmelsene	63
22.1	Merknader til endringene i tinglysingsloven – lovutkastets del I.....	63
22.2	Merknader til endringer i andre lover – lovutkastets del II.....	69
22.3	Merknader til endringer i andre lover – lovutkastets del III.....	69
22.4	Merknader til endringer i andre lover – lovutkastets del IV	69
22.4.1	Lov 17. juli 1925 nr. 17 om Svalbard	69
22.4.2	Lov 1. juli 1927 nr. 1 om registrering av elektriske kraftledninger.....	70
22.4.3	Lov 21. februar 1930 om skifte.....	71
22.4.4	Lov 18. desember 1959 nr. 1 om mortifikasjon av skuldbrev m.v.	71
22.4.5	Lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten	71
22.4.6	Lov 12. desember 1975 nr. 59 om dokumentavgift	71
22.4.7	Lov 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a. (jordskifteloven)	71
22.4.8	Lov 8. februar 1980 nr. 2 om pant.....	71
22.4.9	Lov 17. desember 1982 nr. 86 om rettsgebyr	72
22.4.10	Lov 19. juni 1992 nr. 59 om bygdeallmenninger	72
22.4.11	Lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse.....	72
22.4.12	Lov 29. november 1996 nr. 72 om petroleumsvirksomhet.....	73
22.4.13	Lov 29. november 1996 nr. 72 om eierseksjoner (eierseksjonsloven).....	73
22.4.14	Lov 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova)	73
22.4.15	Lov 15. juni 2001 nr. 81 om elektronisk signatur (esignaturloven).....	73
22.4.16	Lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (burettslagslova).....	73
22.4.17	Lov 17. juni 2005 nr. 85 om rettsforhold og forvaltning av grunn og naturressurser i Finnmark fylke (finnmarksloven)	74

22.4.18	Lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedsregistrering (matrikkellova)	74
22.4.19	Lov 17. juni 2005 nr. 79 om akvakultur (akvakulturloven)	74
22.4.20	Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)	74
22.5	Merknader til overgangsbestemmelsen	75
23	Forslag til lov om endringer i lov om tinglysing mv. (tilrettelegging for elektronisk tinglysing)	75
I		75
II		81
III		82
IV		82
V		93
Vedlegg 1 Mandat: Arbeidsgruppe – tilrettelegging for elektronisk tinglysing		94
Vedlegg 2 Rutinebeskrivelser		97
Vedlegg 3 Prinsippet for elektroniske signaturer		104

1 Sammendrag

Dette er en rapport fra en arbeidsgruppe nedsatt av Justisdepartementet for å utrede og foreslå regler om elektronisk tinglysing av rettsstiftelser i fast eiendom og borettslagsandeler. Gruppen har – i samsvar med mandatet – ikke foretatt en generell revisjon av tinglysingsloven, vurdert tekniske spørsmål eller vurdert tilgang til registrene.

Tinglysingens registre og arkiver er allerede elektroniske. Det som gjenstår, er å kunne registrere rettigheter på grunnlag av elektronisk innsending, slik det skjer i prøveordningene (se nedenfor punkt 4.2). Effektiviseringsgevinsten ligger hovedsakelig i at tinglysingsmyndighetens behandling av det innsendte kan skje helt eller delvis automatisk (maskinelt). Det vil kunne spare mye tid og ressurser, særlig fordi selv enkle feil i dag ofte krever postforsendelser frem og tilbake.

Arbeidsgruppen foreslår at man skal gå over fra prinsippet om at det er dokumenter – f.eks. skjøter – som tinglyses til at det er rettigheter som tinglyses. Det som skal tinglyses, kan da dokumenteres overfor tinglysingsmyndigheten med elektronisk underskrift på et standardisert nettskjema, og behandles maskinelt der. Ordningen er ikke til hinder for at partene lager en mer detaljert avtale seg imellom, og denne vil kunne vedlegges meldingen om tinglysing i samme utstrekning som nå.

Et scenario en kan tenke seg er at en bankkunde søker om pantelån i nettbanken, og får dette innvilget, gjerne etter en automatisk behandling. Fra nettbanken ber bankkunden så om registrering av panteretten til banken, undertegnet med BankID. Tinglysingens datasystem vil normalt kunne sjekke om alt er i orden umiddelbart, og gi melding tilbake om dette. Lånet vil da kunne utbetales med det samme. Om det trengs ytterligere dokumentasjon eller det er feil i meldingen til tinglysing, vil banken/bankkunden få beskjed om dette med det samme, slik at dokumentasjon kan ettersendes eller feilen rettes.

Rapporten inneholder en nærmere drøftelse av ulike typer risikoer ved bruk av elektroniske signaturer i tinglysingssammenheng. Arbeidsgruppen legger til grunn at dagens elektroniske signaturer etc. er sikre nok. Men for å sikre bevis i de viktigste tilfellene om at det er rett person som har brukt nøkkelen til den elektroniske signaturen (typisk en PIN-kode eller et passord), foreslås det at også elektroniske signaturer skal bevitnes ved pantsettelse og eiendomsoverdragelse. Vitnenes funksjon begrenses til å bekrefte identiteten til den som underskriver. Også vitnepåtegningene kan være elektroniske.

Arbeidsgruppen foreslår at adgangen til tinglysing på papir skal opprettholdes. De nye reglene om at det er rettigheter snarere enn dokumenter som skal tinglyses, og de nye vitnereglene, foreslås imidlertid gjort gjeldende også for papirdokumenter.

Arbeidsgruppen foreslår også en rekke mindre endringer i gjeldende rett som har sammenheng med bruk av elektronisk tinglysing, herunder

- overgang fra dagboksprioritet til klokkeslettprioritet
- klargjøring av regler om retting av grunnboka ved feil i meldingen om tinglysing
- at overdragelse av panteretter skal tinglyses

- at det skal bli videre adgang til å få foretatt flere tinglysinger med én melding til tinglysing (massetinglysing)
- at det skal bli mulig å melde flere transaksjoner til tinglysing samtidig, selv om de må tinglyses i en bestemt rekkefølge (kjedetinglysing)
- at elektroniske dokumenter skal kunne gi rett til utlegg mv. uten forutgående dom.

2 Arbeidsgruppen og dens arbeid

Våren 2009 satte Justisdepartementet ned en arbeidsgruppe for å vurdere rettslige sider ved en fullstendig papirløs tinglysing (registrering) av rettigheter i fast eiendom og borettslagsandeler. Mandatet er nærmere omtalt nedenfor i punkt 3.1. Arbeidsgruppens mandat er avgrenset mot:

- en alminnelig revisjon av tinglysingsloven,
- de tekniske sidene ved elektronisk tinglysing og
- spørsmål knyttet til brukergrensesnitt og tilgjengeligheten av registrerte data.

Arbeidsgruppens sammensetning har vært slik:

- Professor Erik Røsæg, Nordisk institutt for sjørett, Universitetet i Oslo, leder
- Lovrådgiver Tore Fjørtoft, Lovavdelingen, Justisdepartementet og senere stipendiat ved Institutt for privatrett, Universitetet i Oslo
- Registerfører Kristin Bjerkestrand Eid, Tinglysingsdivisjonen, Statens kartverk
- Advokat Torjus Moe, Handelsbanken (Finansnæringens Hovedorganisasjon frem til 1.3.2010), oppnevnt etter forslag fra Finansnæringens hovedorganisasjon/ Sparebankforeningen (fra 1.1.2010 Finansnæringens Fellesorganisasjon)
- Advokat Jan-Erik Nielsen, Advokatfirma Haavind as, oppnevnt etter forslag fra Advokatforeningen

Seniorrådgiver Bente Kraugerud, Sivilavdelingen, Justisdepartementet, har vært lederens administrative sekretær. Rapporten er ført i pennen av arbeidsgruppens leder.

Arbeidsgruppen har hatt i alt 13 ordinære møter og har i tillegg hatt møter med Løsøreregisteret/ Foretaksregisteret/ Altinn, DnB NOR Bank ASA og Statens Kartverk. På gruppens møter har seniorrådgiver Jon Berge Holden, Direktoratet for forvaltning og IKT, og advokat, dr. juris Rolf Riisnæs, advokatfirma Wikborg Rein, innledet om elektroniske signaturer.

Arbeidsgruppen har også besøkt det svenske tinglysingsvesenet, Lantmäteriet, Division Inskrivning. I Sverige foreligger det et forslag til regler om elektronisk tinglysing, som ikke er gjennomført. Svensk rett er nærmere beskrevet nedenfor i punkt 6.10.

Arbeidsgruppen har ved flere anledninger bedt om møter med det danske tinglysingsvesenet, som innførte obligatorisk elektronisk tinglysing i september 2009. På grunn av stort arbeidspress har man imidlertid ikke kunnet ta i mot besøk i Danmark.

Gruppen har ellers innhentet opplysninger fra en rekke kilder i inn- og utland via Internett, litteratur og korrespondanse. En vesentlig del av arbeidsgruppens kildemateriale utenom litteratur finnes på <<http://folk.uio.no/erikro/WWW/etinglysing/>>.

Lovforslaget er enstemmig, med ett unntak. I teksten ellers finnes enkelte særmerknader.

3 Arbeidsgruppens oppgave

3.1 Mandat

Arbeidsgruppens mandat ligger vedlagt. Av dette fremgår blant annet:

”Arbeidsgruppen har stor frihet til selv å formulere problemstillinger og definere problemområder, men utredningen skal i det minste gå nærmere inn påfølgende punkter:

- Redegjørelse for gjeldende rett og relevant fremmed rett, herunder nordisk rett
- Spørsmålet om en skal ha en teknologinøytral tinglysing, og de rettslige, praktiske og tekniske konsekvensene av dette. Videre bør arbeidsgruppen avklare hvilke regelendringer som i så fall må foretas, og vurdere hvorvidt en teknologinøytral tinglysing får betydning for grunnleggende prinsipper i tinglysingen. Med teknologinøytral tinglysing menes at elektronisk og skriftlig kommunikasjon til og fra tinglysingsmyndigheten sidestilles.
- Konsekvenser av overgang til et meldingsbasert system, der tinglysing skjer ved melding til tinglysing med kvittering fra tinglysingsmyndigheten på hva som er registrert.
- Spørsmålet om prioritetsreglene skal endres til prioritet på klokkeslett og konsekvenser av dette.
- Vurdering av de ulike formkravene ved tinglysingen, og den praktiske organiseringen av elektronisk kommunikasjon, herunder bruk av nettskjema mv. I den forbindelse må forholdet til avtalefriheten ivaretas, slik at en overgang til elektronisk kommunikasjon av rettsstiftelser med tinglysingsmyndigheten ikke innskrenker denne.
- Spørsmål om all tinglysing skal skje elektronisk, i så fall fra hvilket tidspunkt og om dette bør gjelde for alle eller bare for bestemte grupper, eksempelvis profesjonelle aktører.
- Vurdering av rettslige, praktiske og tekniske konsekvenser av en ordning hvor det er mulig å kommunisere med tinglysingen både ved papir- og elektroniske dokumenter samtidig. Det må vurderes om en slik ordning bør være permanent, og hvorvidt samme regelsett, helt eller delvis, bør gjelde for begge typer dokumenter.
- Virkemidler for å oppnå størst mulig grad av elektronisk tinglysing.”

Arbeidsgruppens oppgave er altså å undersøke og løse lovgiverspørsmålene som reiser seg ved en generell adgang til eller plikt til å bruke elektronisk form ved innsending av melding til tinglysing. Dette omfatter en undersøkelse av hvilke regelendringer som er nødvendige når man går fra en dokumentbasert til meldingsbasert tinglysing. Dette gjelder regler i tinglysingsloven, men også hvorvidt det er nødvendig med regelendringer i andre lover og forskrifter. Med dokumentbasert tinglysing menes at selve dokumentet tinglyses og returneres innsenderen. Med meldingsbasert tinglysing menes at det sendes inn en melding til tinglysing og en annen melding om at tinglysing er foretatt i retur til innsenderen.

Det å sende et skannet dokument eller et tekstbehandlingsdokument via e-post ville selvsagt ikke være noe problem, teknisk sett. Problemet er underskrift eller annen verifisering av at avgiveren er den han gir seg ut for. Det finnes såkalte elektroniske signaturer som kan erstatte

en underskrift med penn. Men både tilgjengeligheten og risikoforholdene kan være forskjellig ved de to signaturformene. Derfor har arbeidsgruppen undersøkt om gjeldende regler må endres før elektroniske signaturer eventuelt tas i bruk.

(Bruk av skannede dokumenter er for øvrig uaktuell teknologi selv om de skulle være bekreftet med elektroniske underskrifter, fordi de hindrer automatisering. Denne problemstillingen er tatt opp nedenfor under punkt 7.)

Om elektroniske signaturer tas i bruk i tinglysingen, må en vurdere om også andre regler bør endres fordi de er utformet ut fra en forutsetning om at dokumenter uansett er på papir på grunn av tinglysingens krav. I mandatet er nevnt regler om eksigible gjeldsbrev og negotiable pantobligasjoner. På tilsvarende måte har arbeidsgruppen vurdert om den digitalisering som allerede er foretatt av grunnboken og tinglysingsarkivet, og den generelle tendens til økt bruk av IKT, kan eller bør medføre en revisjon av rettsregler.

Arbeidsgruppen har videre sett det som sin oppgave å vurdere om reglene om elektronisk tinglysing kan og bør videreutvikles slik at deler av tinglysingsprosessen kan automatiseres.

Arbeidsgruppens mandat omfatter ikke tekniske løsninger. Arbeidsgruppens drøftelser bygger likevel på en del forutsetninger om hva som kan være aktuell teknologi.

Arbeidsgruppen leverer sin rapport noe senere enn fristen i mandatet etter avtale med departementet.

3.2 Hva en kan oppnå

Fordelene med å tillate elektronisk dokumentinnsending med elektroniske signaturer i tinglysing er først og fremst at en slipper papirskrifter og fysisk dokumentfremføring (portoutgifter mv.), og at hverdagen forenkles. Positivt sparer en tid på tinglysingsprosessen, og også selve dokumenthåndteringen kan i noen grad automatiseres, både hos tinglysingsmyndigheten og i f.eks. banker som sender dokumenter til tinglysing. Etter arbeidsgruppens oppfatning blir risikoen for feil mindre, og den totale risikoen for alle involverte mindre.

Selv om reformen forutsetter en infrastruktur med datamaskiner hos tinglysingsmyndighet og innsendere, og at elektroniske signaturer leveres i markedet, synes det for arbeidsgruppen som nokså åpenbart at reformen vil være kostnadsbesparende. Dette er drøftet nærmere nedenfor i punkt 20.

3.3 Lovteknikk

Tinglysing av rettigheter i fast eiendom og borettslagsandeler reguleres i dag av lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing og lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (burettslagslova) kapittel 6. Særlig tinglysingsloven er skrevet uten hensyn til elektronisk dokumenthåndtering. Den viser således til en grunnbok som ikke lenger er en bok, men et elektronisk register med et tilliggende tinglysingsarkiv, kalt panteboken, som også er i ferd med å bli elektronisk gjennom skanning av tinglysingsgjenparter. Og tinglysingsloven viser til dagboken, som nå i praksis ikke eksisterer, men som tilsvarer en foreløpig registrering i grunnboken. Det er forutsatt at dokumenter leveres inn på papir med konvensjonell underskrift.

Lovteksten bør etter arbeidsgruppens mening endres for å bringe den mer i samsvar med den praksis som allerede er etablert og de ytterligere reformer arbeidsgruppen foreslår.

I tråd med dette foreslår flertallet i arbeidsgruppen å endre navnet på det sentrale rettighetsregisteret endret fra grunnboken til grunnregisteret. Det ville være kunstig og misvisende å kalle registeret en bok når det faktisk ikke lenger føres noen fysisk protokoll. Mindretallet, *Kristin Bjerkestrand Eid*, mener imidlertid at betegnelsen grunnboken er godt innarbeidet og at det ikke i veien for at en kan fortsette å kalle registeret grunnbok selv om dataene er lagret elektronisk, og finner det ikke påkrevd med en endring som følge av overgang til e-tinglysing. Ifølge henne er grunnboken et godt innarbeidet kvalitetsbegrep og en merkevare det vil ta tid å bygge opp igjen.

I den grad det gjeldende lovverket viser til dokumenter, kunne en definert det til å omfatte både elektroniske dokumenter og papirdokumenter. Flertallet i arbeidsgruppen mener dette ville vært litt kunstig, og har valgt ordet "dokumentasjon" i stedet. I tillegg har arbeidsgruppen som nevnt foreslått at man går over fra tinglysing av dokumenter til tinglysing av rettigheter, jf. nærmere i punkt 7.2 nedenfor. Et mindretall, *Kristin Bjerkestrand Eid*, mener at begrepet "dokumenter" slik det blant annet er definert i offentleglova, er tilstrekkelig klart og dessuten teknologinøytralt, og mener at innføring av begrepet "dokumentasjon" reiser flere spørsmål.

Dissensene i de to foregående avsnittene er først uttrykt etter siste møte i arbeidsgruppen. Arbeidsgruppen har derfor ikke innarbeidet dem i sine tekstforslag. Arbeidsgruppen er ikke kjent med hvilke (uløste) spørsmål bruken av begrepet "dokumentasjon" reiser.

Det ligger utenfor arbeidsgruppens mandat å foreslå en generell revisjon av tinglysingsloven. Forslagene bør derfor ikke være mer omfattende enn det som er nødvendig for elektronisk tinglysing. I noen grad har arbeidsgruppen likevel foreslått regelendringer som ikke er strengt nødvendige for elektronisk tinglysing, men som kan sies å være en naturlig oppfølging av at man åpner for elektronisk innsending. Et eksempel kan være forslaget til regler om automatisert behandling av tinglysingsbegjæringer.

En del av tinglysingslovens regler gjelder også for Løsøreregisteret etter regelen i tinglysingsloven § 34. Reguleringen av Løsøreregisteret ligger utenfor arbeidsgruppens mandat. Men siden Løsøreregisteret har gjennomført de samme elektroniske reformene som grunnboken, foreslår gruppen at loven skal revideres også med virkning for Løsøreregisteret.

Arbeidsgruppen vil peke på at det ikke bare er behov for en fullstendig revisjon av tinglysingsloven, men også en samordning av de etter hvert mange og lite enhetlige ordninger for rettighetsregistrering som finnes. De materiellrettslige virkningene av registrering (rettsvern) kunne nok med fordel behandles samlet, kanskje også sammen med rettsvernregler som bygger på annet grunnlag enn registrering. Dette gjelder særlig reglene om rettsvern i konkurs, som varierer mye fra formuesgode til formuesgode uten at det er mulig å finne en forklaring i formuesgodets art.

Arbeidsgruppen foreslår ikke noen endring i fordelingen av hvilke spørsmål som skal reguleres i lov, og hvilke som skal reguleres i forskrift. Arbeidsgruppens fokus har vært på lovtekstene, men

en kort oversikt over behovet for forskriftsendringer som følge av arbeidsgruppens forslag er inntatt nedenfor i punkt 21.

3.4 Opplegget for fremstillingen

Arbeidsgruppens grunnleggende grep er å anbefale tinglysing av rettigheter i stedet for dokumenter for å legge til rette for en elektronisk og automatisert tinglysing. Dette grepet beskrives nedenfor i punkt 7 om automatisering. De andre drøftelsene av forslag følger naturlig etter dette.

Før automatiseringskapitlet finnes en del innledende stoff. Dette gjelder informasjon om dagens tinglysingssystem (punkt 4.1 og 4.2), prinsippene for elektroniske signaturer (punkt 4.3), en oversikt over sentrale risikospørsmål ved elektroniske signaturer (punkt 5) og en oversikt over fremmed rett (punkt 6).

4 Bakgrunnsinformasjon

4.1 Generelt om tinglysing

Rettigheter som knytter seg til eierskap, bruk, utbytte mv. av fast eiendom står i utgangspunktet ikke i noen særstilling i forhold til andre privatrettslige rettigheter, verken slike rettigheter som er knyttet til bestemte formuesgoder, eller de som ikke er det. Det er avtalefrihet og stort sett ingen formkrav. For visse rettigheter, f.eks. tomtefeste, er det imidlertid et skriftlighetskrav.

Tinglysing av slike rettigheter er frivillig. Tinglysingen utløser i en del tilfeller et betydelig skattekrav (dokumentavgift), men har den fordelen at rettighetene sikres bedre mot dem som ikke er bundet av f.eks. avtalen rettigheten bygger på (tredjeperson). Om f.eks. en kjøper av en fast eiendom tinglyser kjøpet, sikrer han seg derved mot innsigelser fra andre som også mener de har kjøpt eiendommen. Han sikrer seg også mot selgerens kravshavere, som vil ha tvangsdekning (utlegg eller konkurs) i eiendommen for selgerens gjeld.

Tinglysingen skjer i hovedsak ved registrering av papirdokumenter. Originale dokumenter sendes inn til tinglysingsmyndigheten sammen med en tinglysingskopi. Alle dokumenter blir journalført ved mottak. En etterfølgende dokumentkontroll siler ut dokumenter som åpenbart ikke kan tinglyses. Disse returneres uten at de blir sikret prioritet ved foreløpig innføring i grunnboken. Øvrige dokumenter blir foreløpig registrert i grunnboken med prioritet fra journaldato. Denne foreløpige registreringen i grunnboken erstatter den tidligere "dagbokføringen". Originaldokumentet anses ikke tinglyst før det er konferert etter en ny dokument- og føringskontroll.

Tinglysingskopien arkiveres i panteboken, mens originalen sendes tilbake med attestasjon på dokumentet om at tinglysing er foretatt.

Ved hjelp av denne prosedyren oppnår en at:

- Tredjeperson kan se hvilke rettigheter som hefter ved eiendommen.
- Rettighetshavere i eiendommen kan være tryggere på sin rett, fordi tredjeperson kan se at de eksisterer.

- En sikrer arkiveringen av viktige dokumenter som har med rettigheter i fast eiendom å gjøre.

De to første formålene er ytterligere utbygget ved at grunnboken er gitt såkalt rettslig troverdighet. Grunnbokens negative troverdighet innebærer at når noe ikke er registrert, kan en legge til grunn at rettigheten ikke eksisterer, iallfall om man ikke vet om rettighetene eller burde vite om dem (tinglysingsloven § 20 flg.). Dette innebærer f.eks. at den som først har fått registrert et skjøte på en eiendom, går foran konkurrerende kjøpere som forsøker å tinglyse senere. Grunnbokens positive troverdighet innebærer at en beskyttes om en handler i tillit til det som står der (tinglysingsloven § 27). Kjøper noen en eiendom i god tro av den som står oppført som eier i grunnboken (har "grunnbokshjemmel" til eiendommen), risikerer kjøperen vanligvis ikke senere å bli møtt med innsigelsen fra en annen om at det var han som egentlig eide eiendommen, og at salget derfor ikke ga kjøperen rett til den.

Det norske tinglysingssystemet gir ikke nødvendigvis uttrykk for de virkelige rettighetsforhold. Det er for det første ingen tinglysingsplikt. Ser en seg tjent med det, kan en registrere en stråmann som eier av en eiendom, på samme måte som at en kan la være å registrere sitt eierskap i det hele tatt.

For det andre har tinglysingsmyndigheten begrenset undersøkelsesplikt. Etter praksis kontrolleres det om:

- dokumentet er av en slik art at det kan tinglyses,
- nødvendig samtykke fra eventuelle rettighetshavere foreligger,
- dokumentet er tilstrekkelig klart,
- formkravene er overholdt,
- det er grunn til å tro at dokumentet er ugyldig,
- dokumentets innhold strider mot tvingende regler.

Tinglysingen avgjør ikke materielle rettsspørsmål, verken i forholdet mellom partene eller i forhold til tredjeperson.

Tinglysingsmyndigheten registrerer altså stort sett det de berørte partene vil ha registrert, så får andre (f.eks. skattemyndighetene eller de som tvistes om eiendomsretten) finne ut hva som virkelig gjelder. Fordelen med denne ordningen er at en ikke behøver å bruke mange ressurser på å dokumentere de reelle rettslige forholdene i forbindelse med tinglysingen. De fleste ser seg uansett tjent med å tinglyse de reelle forhold, ikke minst på grunn av den nevnte regelen om at det som er tinglyst har bedre vern mot tredjeperson.

Selv om hovedregelen er at tredjeperson rettslig sett kan stole på at det som står i grunnboken er riktig og fullstendig, er det likevel grenser. For det første er det en rekke forhold som er viktige for f.eks. en kjøper av en fast eiendom som ikke fremgår av grunnboken. Dette gjelder f.eks. lovbestemte rettigheter, så som odelsrett, og offentligrettslige forhold, så som en planlagt omregulering. For det andre er det unntak for tilfeller der det har skjedd feil i grunnboksføringen eller grunnboken er blitt misvisende på grunn av at det tinglyste dokumentet ble laget ved falsk, grov tvang mv. I de siste tilfellene er det for en stor del hjemmel for mellomløsningen at den som har stolt på grunnboken, får en økonomisk kompensasjon fra statskassen i stedet for den

rettigheten han har fått tinglyst. Siden hver fast eiendom er unik, lar det seg ikke gjøre at både den som har blitt fratvunget eiendommen og den som i god tro har stolt på grunnboken skal få gjøre rettighetene sine gjeldende fullt ut.

4.2 Prøveordningene med elektronisk tinglysing

Hovedregelen er fortsatt at det er papirdokumenter som tinglyses, selv om tinglysingsregisteret (grunnboken) har vært ført elektronisk siden 1990-tallet og tinglysingsarkivet (panteboken) siden våren 2007 har bestått av skannede kopier av det tinglyste papirdokumentet. Ved innføring av elektronisk grunnbok ble dagboken, slik den fremstår i regelverket, i praksis avskaffet. "Dagbokføring" skjer i dag ved direkte føring i tinglysingsregisteret.

For visse typer av rettsstiftelser, fra nærmere bestemte avsendere, er det imidlertid iverksatt et prøveprosjekt med tinglysing av elektronisk innsendte meldinger (dokumenter), både for fast eiendom og borettslagsandeler. Typisk gjelder dette opprettelse og sletting av pantdokumenter fra banker, utlegg og meldinger fra konkursregisteret. Den som ønsker noe tinglyst, sender inn de nødvendige opplysninger elektronisk. Opplysningene kontrolleres og valideres automatisk opp mot egne og eksterne registre før elektronisk melding om tinglysing sendes tinglysingsmyndigheten og registreres i grunnboken.

Siden våren 2007 har det pågått et prøveprosjekt i samarbeid med DnB NOR-konsernet om elektronisk innsendelse og tinglysing av pantdokumenter. I prosjektets første fase har banken, der det er formkrav om signatur, ettersendt underskrevet tinglysingsgjenpart for manuell kontroll og saksbehandling hos tinglysingsmyndigheten. I tillegg har banken sendt inn meldinger om sletting av pant elektronisk. Disse meldingene har vært behandlet automatisk hos tinglysingsmyndigheten siden oppstart av prosjektet med god erfaring. Bankene sletter både manuelt innsendte pantdokumenter og elektroniske innsendte dokumenter. Det er imidlertid lagt en begrensning på bankens mulighet til å slette papirdokumenter. Dokumenter innsendt før oktober 2001 kan ikke slettes elektronisk. Panteobligasjoner kan heller ikke slettes elektronisk. Bakgrunnen for dette er reglene om sletting i tinglysingsloven § 32 som sier at ved sletting av panteobligasjoner skal originaldokumentet sendes inn. Det er i prosjektet lagt til grunn at bankenes pantdokumenter etter oktober 2001 som klar hovedregel ikke er panteobligasjoner. De involverte bankene må også innestå for at de behandler disse dokumenttypene rett og påtar seg erstatningsansvar i den forbindelse. Usikkerheten rundt pantdokumenter er en vesentlig hindring for full elektronisk tinglysing.

En løsning for bruk av elektroniske sertifikater fra bankkundene er ferdig utviklet på tinglysingens side. DnB NOR-konsernet har etter planen sin løsning klar for implementering i juni 2010. Når bankenes kunder tar i bruk elektroniske sertifikater, vil hele prosessen være automatisert når det gjelder pantdokumenter.

Som en del av prøveprosjektet ble det i februar 2009 også innført hel-elektronisk tinglysing for Konkursregisteret med elektronisk innsending av "melding om konkurs", samt sletting av slik melding ved konkursboets avslutning. Tilsvarende har Statens innkrevingssentral (SI) siden mars 2009 elektronisk sendt inn utleggsforretninger der SI er særnamsmann (Statens krav) og utleggsbegjæringer behandlet av de alminnelige namsmenn (politiet). Disse utgjør ca 75 % av alle utleggsforretninger.

I 2010 har SR-banken startet opp med ordningen for sletting av pant. Nordea har også meldt seg på, og kommunikasjonen mellom banken og tinglysingsmyndigheten er ferdig testet. Etter planen skal dette iverksettes i begynnelsen av juni 2010.

Statens kartverk opplyser at vel 134 000 dokumenter, eller ca 10 % av alle tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom og borettslag, ble tinglyst helt eller delvis gjennom elektronisk kommunikasjon i 2009.

En rutinebeskrivelse av prøveordningene for faste eiendom ligger ved. Det følger videre av mandatet at gruppen skal gå igjennom gjeldende rett. En slik gjennomgang vil også gi en introduksjon i hvilke avveininger som er gjort i forhold til de rettslige standarder som anbefales brukt i slike sammenhenger. Samtidig ville det gitt en god innføring i hvilke overordnede tekniske prinsipper som legges til grunn på dette området.

Kristin Bjerkestrand Eid mener at det ville ha vært naturlig å ta utgangspunkt i og evaluere forskrift om, prøveprosjekt for elektronisk kommunikasjon ved tinglysing (prøveforskriften) før arbeidsgruppen eventuelt faller ned på andre løsninger når tinglysingsloven nå skal revideres. Forskriften var gjenstand for omfattende høringsrunder og bygger på gjennomarbeidede rettslige standarder. Forskriften regulerer dessuten både spørsmål om prioritet, innsendelse, signatur m.m. og gjør videre unntak for noen viktige forhold (herunder vitnekrav).

Arbeidsgruppens øvrige medlemmer peker på at alle de spørsmålene Bjerkestrand Eid nevner er diskutert, og at prøveprosjektet har blitt grundig presentert for gruppen. Ingen av gruppens medlemmer har pekt på erfaringer fra prøveprosjektet som bør føre til andre løsninger enn det arbeidsgruppen anbefaler.

4.3 Elektroniske og konvensjonelle signaturer

4.3.1 Innledning

Rettigheter i fast eiendom er som regel knyttet til personer; det er en bestemt juridisk eller fysisk person som er registrert rettighetshaver. Når det skal tinglyses f.eks. rettighetsovergang etter en avtale, er det da essensielt at det kan bringes på det rene at det er den registrerte rettighetshaveren som overdrar rettigheten eller samtykker til at den overdras. For at man senere skal kunne identifisere hvem som er registrert rettighetshaver og har rett til å overdra den, er det også essensielt at den rettigheten overdras til entydig kan identifiseres.

4.3.2 Konvensjonell underskrift

I dag identifiseres partene vanligvis entydig ved personnummer, organisasjonsnummer eller liknende. Utstederen av dokumentet (men ikke den som får rettigheten) må underskrive, og det kreves for en del dokumenttyper en vitnepåtegning. Dette er ikke helt pålitelig fordi:

- En har ikke nødvendigvis noe sammenlikningsgrunnlag for underskriften, slik at en kan se at det er slik vedkommende person pleier å signere.
- En underskrift er en svært begrenset skriftprøve, og bare eksperter, om noen, kan fastslå om den er ekte. Særlig gjelder dette om underskriften bare finnes på en tinglyskopi.
- Det er ikke nødvendigvis en fysisk sammenheng mellom underskriften og de enkelte sidene i dokumentet, slik at enkelte ark kan være byttet ut.

- Vitnenes oppgave er begrenset til å attestere på at underskriften til utstederen er skrevet eller vedkjent i vedkommendes nærvær, og til å erklære om utstederen er over 18 år. Det er strengt tatt ikke noe krav om at vitnene skal attestere at disposisjonen tilsynelatende er frivillig, slik som f.eks. ved testamenter, og det er uklart hvilke undersøkelser vitnene må gjøre for å bringe vedkommendes alder eller identitet på det rene (utover å lese personnummeret og ta vedkommende i øyesyn). Det er ikke noe krav om at de har kjent underskriveren på forhånd.
- Vitneunderskriften er beheftet med de samme mangler som utstederens underskrift, og det kan være vanskelig eller umulig å finne vitnene om det senere oppstår tvist.

Det kan altså i teorien hende at andre enn rettighetshaveren disponerer over fast eiendom (falsk). Er dokumentet som ligger til grunn for tinglysingen utstedt av andre enn den registrerte rettighetshaveren, taper han imidlertid etter sikker rett ikke sin rett på grunn av tinglysingen, selv ikke overfor godtroende erververe (tinglyssloven § 27 andre ledd tolket utvidende). I andre tilfeller taper rettighetshaveren; var det ikke slik, ville man miste den fordel den er at man kan stole på dokumentene og grunnboken slik de fremstår.

Dagens papirbaserte dokumentasjon er altså ikke helt betryggende i utgangspunktet. I tillegg kommer det upraktiske ved at de ikke kan sendes digitalt elektronisk (som e-post). For hvem som helst kan skanne en underskrift skrevet med penn og sette inn i et dokument. Og selv om det er underskriveren som har sendt underskriften, vil det ikke være lett å se spor om noen har endret innholdet i dokumentet underveis.

4.3.3 Elektronisk signatur – prinsippet

Bruk av elektroniske signaturer kan slik på flere punkter være en forbedring: Her knyttes teksten i dokumentet sammen med en kode som bare underskriveren kan produsere, men som andre kan kontrollere at tilhører ham. Da vil en oppnå at:

- Teksten kan sendes elektronisk, fordi tekst og signatur henger sammen, og bare avsenderen kan lage en slik underskrift.
- Den elektroniske signaturen "utstedes" bare én eller noen få ganger til hver person, slik at det i den forbindelse kan legges atskillig mer arbeid i å bringe personens identitet på det rene enn ved enkeltunderskrifter med penn.
- Den elektroniske signaturen kan knyttes til personopplysninger, så som alder, slik at dette kan verifiseres samtidig med underskriverens identitet.

Begrepet elektronisk signatur er en samlebetegnelse på en rekke forskjellige teknikker og prosedyrer som i større eller mindre grad oppnår dette. Siden arbeidsgruppen ikke skal ta stilling til tekniske løsninger, er den detaljerte fremstillingen av prinsippene for elektroniske signaturer tatt inn i vedlegg 3, som er utdrag fra kapittel 3 i NOU 2001:10 Uten penn og blekk.

4.3.4 Sentrale begreper om elektroniske signaturer

I det følgende vil følgende begreper brukes:

- *Sertifikat* betegner settet med koder tildelt en person eller virksomhet.
- *Nøkkel* betegner det som må til for å sørge for at bare rett person kan bruke sertifikatene, typisk et passord eller en PIN-kode.

- *Signatur* betegner et sertifikat som er brukt og knyttet til en tekst, på likende måte som papiret knytter en konvensjonell underskrift til budskapet i teksten.

Norge har en lov om elektroniske signaturer (lov 15. juni 2001 nr. 81 om elektronisk signatur (esignaturloven)), basert på EU-direktivet om elektroniske signaturer (Europaparlaments- og Rådsdirektiv 1999/93/EF av 13. desember 1999 om en fellesskapsramme for elektroniske signaturer). Denne loven gir regler for hva som skal regnes som "kvalifiserte" sertifikater og "kvalifiserte" signaturer, jf. §§ 3 flg. Andre sertifikater og signaturer enn de som er kvalifiserte, kan likevel brukes i forskjellige sammenhenger.

4.3.5 De vanlige norske signaturløsningene

Teknikken som verifiserer at man har med rett person å gjøre ved elektronisk kommunikasjon er vel kjent fra bankkort, og også fra nettbanker og annen nettkommunikasjon. De viktigste etablerte systemene for elektroniske signaturer (i vid forstand) som brukes til flere forskjellige formål for et generelt publikum er særlig:

- BuyPass, fra et datterselskap av Norsk Tipping
- BankID, bankenes identifikasjonssystem
- MinID, felles innlogging til offentlige tjenester

Altinn, det offentliges grensesnitt mot publikum, bruker bl.a. elektroniske signaturer til å identifisere brukerne ved innlogging.

I registreringssammenheng har en som nevnt ovenfor i punkt 4.2 erfaring fra et par prøveprosjekter om tinglysing. Her har man til dels brukt faste telelinjer (tinglysing av salgspant i bil), dels webbasert løsning, sikret på betryggende måte ved bruk av sertifikater (tinglysing av pantedokumenter, sletting av pantedokumenter, tinglysing av konkurstmeldinger og utleggsforretninger i fast eiendom og borettslagsandeler). I begge tilfeller har teknikken sikret at tinglysingen til enhver tid har visst hvem man hadde å gjøre med. Fra annen registrering kan nevnes at Foretaksregisteret aksepterer en del registermeldinger elektronisk ved identifikasjon via Altinn, og at Verdipapirsentralen kommuniserer med sine kontoførere ved hjelp av denne typen teknikker.

Flere av sertifikatene som utstedes er kvalifiserte. Ingen av de signaturløsningene som finnes er imidlertid "kvalifiserte signaturer" etter esignaturloven (se ovenfor i punkt 4.3.4). Noen elektroniske signaturløsninger – typisk BankID – betegner seg som "avanserte", men dette er ikke det samme som at det er "kvalifiserte" i esignaturlovens forstand.

4.3.6 Utredninger om elektroniske signaturer

Forskjellige aspekter ved elektroniske signaturer er utredet i en rekke sammenhenger, bl.a.:

- NOU 2001: 10 Uten penn og blekk. Bruk av digitale signaturer i elektronisk samhandling med og i forvaltningen
- Rammeverk for autentisering og uavviselighet i elektronisk kommunikasjon med og i offentlig sektor. Retningslinjer for offentlige virksomheter som tilrettelegger elektroniske tjenester og samhandling på nett (Fornyings- og administrasjonsdepartementet april 2008)

- Kravspesifikasjon for PKI i offentlig sektor, Versjon 1.02 (Moderniseringsdepartementet januar 2005)
- NOU 2007: 2 Lovtiltak mot datakriminalitet, særlig kapittel 5.9.5
- Ot.prp. nr. 82 (1999–2000) Om lov om elektronisk signatur

På bakgrunn av disse utredningene legger arbeidsgruppen til grunn at elektroniske signaturer teknisk sett er til å stole på. Men heller ikke i forbindelse med de norske ordningene for registrering på grunnlag av elektroniske dokumenter er det foretatt privatrettslige risikoanalyser av den typen som arbeidsgruppen er bedt om å foreta.

5 Risiko ved elektroniske signaturer i tinglysingssammenheng

5.1 Innledning

EU-direktivet om elektroniske signaturer (Europaparlaments- og Rådsdirektiv 1999/93/EF av 13. desember 1999 om en fellesskapsramme for elektroniske signaturer) fasetter, i likhet med den norske esignaturloven, at elektroniske signaturer skal likestilles med underskrift med penn. Dette skulle tilsi at en elektronisk signert melding ikke skal kunne avvises fra tinglysing. Direktivet gjør likevel et unntak "where there are requirements as regards form prescribed by national or Community law." Det er mulig at "formkravet" i dette tilfellet kan være at det kreves et underskrevet papirdokument, skjønt skulle dette være tillatt, ville rekkevidden av direktivet helt ut avhenge av nasjonal rett.

Uansett er det intet i veien for at man regulerer risikoen ved bruk av elektroniske signaturer. Nedenfor vil de viktigste risikoene ved elektroniske signaturer bli diskutert. Arbeidsgruppen mener risikoen ved et system med elektroniske signaturer samlet sett er mindre enn risikoen ved det nåværende systemet, men at det kan være grunn til å diskutere om risikoenes art gjør det ønskelig å revidere visse rettsregler.

Risikospørsmålene her likner på dem man finner ved misbruk o.l. av minibankkort. Men et tap av familiehjemmet kan fort bli relativt større enn tap ved misbruk av minibankkort, og viktige sider ved tapet vil være av ikke-økonomisk art. Kompromissløsninger er dessuten ofte urealistiske; enten får man bo i familiehjemmet eller så må man flytte.

5.2 Identitetsrisikoen

Med identitetsrisikoen menes risikoen for at noen skal utgi seg for rettighetshaveren til en fast eiendom eller en rettighet i fast eiendom og disponere over denne. Regelen i gjeldende rett (tinglysingsloven § 27 andre ledd tolket utvidende) er som nevnt at selv om dokumentet med falsk underskrift blir godtatt til tinglysing, svekkes ikke rette eiers/rettighetshavers stilling.

At en rettighetshaver ikke har risikoen for falsk, gjelder nok selv om rettighetshaveren på sett og vis har vært uaktsom, f.eks. ved å la brevpapir og stempler ligge tilgjengelig eller ved å bruke en underskrift som er lett å ettergjøre. Hovedsynspunktet i tinglysingsloven § 27 er likevel at rettighetshavere ikke har risikoen for tinglysing av dokumenter det hefter sterke ugyldighetsgrunner ved, og dette er typisk forhold han ikke lett kan ta forholdsregler for å forhindre.

Falsk forekommer ikke ofte i praksis. Og rent faktisk blir det nok vanskeligere å lage falske skjøter etc. om det brukes elektroniske signaturer. Man får noe å holde signaturen opp mot, og en god etterlikning er ikke nok. Dette vil være en fordel for rettighetshaveren, som slipper å rydde opp etter eventuelle svindelforsøk. Og det vil ikke minst være en fordel for den som stoler på grunnboken, men som etter reglene i tinglysingsloven § 27 kanskje ikke får sin registrerte rettighet på grunn av svindelen.

Men hva om svindelen lykkes på tross av elektroniske signaturer? En kan tenke seg flere typetilfeller:

- Rettighetshaveren har blitt fralurt, frastjålet eller frattvunget PIN-koden og eventuelt også et identitetskort som er nødvendig for å bruke den elektroniske signaturen
- Rettighetshaveren har valgt en PIN-kode man kan gjette seg til
- Rettighetshaveren har mistet kortet uten å melde fra eller uten enda å ha meldt fra, og kortet brukes med riktig PIN-kode som tyvene har fått tak i på uforklarlig vis
- Rettighetshaverens elektroniske signatur har kunnet misbrukes etter innbrudd i hjemme-PC-en hans, kanskje fordi han ikke har fulgt alle anbefalte råd om datasikring

Det er ikke opplagt om dagens lovgivning, gitt at elektroniske signaturer ble godtatt ved tinglysingen, ville føre til at rettighetshaveren skulle kunne miste rettighetene sine. Og hva verre er, det er ikke opplagt hvordan slike risikospørsmål ideelt sett bør løses. Antakelig vil imidlertid mange være enig i at det ville være galt om en familie skulle miste hjemmet sitt fordi familiefaren har slurvet med oppdatering av virusprogrammet på familiens datamaskin, selv om dette skulle medføre at en annen familie som har kjøpt og betalt det samme hjemmet ikke vil kunne flytte inn, men må nøye seg med erstatning. Desto mer må dette gjelde dersom den godtroende erverver er en bank, f.eks. en bank som har fått tinglyst en panterett på grunnlag av en falsk elektronisk signatur.

Man vil aldri få løst de dilemmaer som slike risikospørsmål reiser på en helt god måte. Det er f.eks. bare ett hus, og ved dobbeltsalg må en av de isolert sett berettigede interessene vike. Utgangspunktet bør da være at en opprettholder de rettsregler man har hatt med mindre det er tvingende grunner til å endre dem. I vårt tilfelle vil dette si at rettighetshavere i fast eiendom ikke skal ha risikoen for at noen har fått tinglyst et dokument de ikke har underskrevet på, enten den falske underskriften er med penn eller elektronisk.

Synspunktet her er ikke til hinder for at en som er lemfeldig når det gjelder å sikre seg mot at den elektroniske signaturen blir misbrukt, kan bli erstatningsansvarlig. Blir andre, typisk tinglysingsmyndigheten eller godtroende erververe av rettigheter i eiendommen, påført tap på grunn av lemfeldigheten, bør dette føre til ansvar etter alminnelige erstatningsregler. Dette vil virke avskrekkende nok, og det kan åpnes for mellomløsninger etter alminnelige regler om lemping. Det er da verken rimelig eller nødvendig at også rettighetene i den faste eiendommen – f.eks. familiehjemmet – skal gå tapt på grunn av lemfeldigheten.

Med elektroniske signaturer kan det antakelig oftere enn ved underskrifter med penn oppstå tvil om underskriften virkelig er misbrukt. En elektronisk signatur har jo ikke håndskriftens personlige preg, og selv om man kanskje kan finne frem til datamaskinen der den er brukt, er det ikke nødvendigvis slik at det er enkelt å finne ut hvem som har brukt datamaskinen. Utgangspunktet

er her at en domstol må legge det mest sannsynlige faktum til grunn. Disse spørsmålene er drøftet nærmere nedenfor i punkt 8.3.

5.3 Disposisjonsrisikoen

Selv om rettighetshaveren har undertegnet på dokumenter som skal tinglyses, er det ikke gitt at han virkelig har ment å disponere – at det foreligger en gyldig viljeserklæring. Underskriveren kan ha en mental lidelse, eller avtalen kan være ugyldig på grunn av urimelig svik eller tvang. Tinglysingsloven § 27 har regler for hvordan risikoen for slikt skal håndteres om det ugyldige dokumentet blir tinglyst.

Det er ikke behov for at arbeidsgruppen går nærmere inn på hvordan disse reglene er. Uansett synes utgangspunktet å være at det ikke kan spille noen rolle om en underskrift som det hefter viljesmangler ved, er med penn eller elektronisk. Ugyldigheten er her ikke direkte knyttet til selve underskriften.

I én sammenheng står imidlertid de elektroniske signaturene i en særstilling: Ting går så raskt. I en prosess med mange mer eller mindre høytidelige underskrifter, kan en om nødvendig rive papiret i stykker etter man har underskrevet, la være å sende det eller stanse det i posten. Men ved bruk av elektroniske signaturer vil man kanskje gjøre alt ved et enkelt tastetrykk. Spørsmål som dette reiser, er drøftet nedenfor i punkt 10.

5.4 Fullmaktsrisikoen

De alminnelige fullmaktsregler gjelder også disposisjoner som skal tinglyses. Også fullmakten må dokumenteres for tinglysingsmyndigheten. Godtar en først elektroniske signaturer, vil både fullmakten og fullmektigens disposisjon kunne være signert på denne måten.

Det innebærer en viss risiko å bruke fullmektig: Fullmektigen kan handle annerledes enn fullmaktsgiveren hadde ønsket, og kanskje i strid med fullmaktsgiverens uttrykkelige instruksjoner. Det finnes regler om når fullmaktsgiveren likevel er bundet, for eksempel i avtaleloven kapittel 2 (lov 31. mai 1918 om avslutning av avtaler, om fuldmagt og om ugyldige viljeserklæringer). Disse reglene vil være de samme uansett om elektroniske signaturer er brukt.

I tinglysingssammenheng går man enda lenger: Selv om f.eks. den som er eier av en eiendom ikke skulle være bundet av fullmektigens salg av eiendommen etter alminnelige fullmaktsrettslige regler, kan han ikke påberope seg dette om fullmektigen har tinglyst salget og eiendommen så er solgt videre til tredjeperson i god tro (tinglysingsloven § 27). Eierens sikkerhet ligger i at en tilstrekkelig vid fullmakt må dokumenteres ved tinglysingen.

I et henseende er imidlertid fullmaktsspørsmålene spesielle i vår sammenheng. Dette gjelder uformelle fullmakter. Siden den elektroniske signaturen er knyttet til en kode, og ikke til hvordan en bestemt person fører pennen, kan det godt hende at en fullmektig får koden og disponerer på fullmaktsgiverens vegne uten at det utad fremstår som et fullmaktsforhold. Dette er uheldig, og vil være i strid med reglene som gjelder for elektroniske signaturer. Men tinglysing kan da skje uten at fullmakten og rekkevidden av den blir dokumentert ved tinglysingen, og rettighetshaveren/fullmaktsgiveren blir da eksponert for tilsvarende stor risiko.

Disse spørsmålene er drøftet nedenfor i punkt 8.3.

5.5 Systemsviktrisikoen

Systemet med underskrifter med penn er gjennomprøvd, gjennomsiktig og allment kjent. Erfaringene med elektroniske signaturer er på den andre siden relativt kortvarige, kunnskapen om systemet er ikke allmennseie og detaljene i systemet er uansett hemmelige av sikkerhetsgrunner. Den forsiktige borger vil da se at et system med elektroniske signaturer kan eksponere ham for en risiko for at systemet svikter som han ikke kan vurdere. Han er helt prisgitt lovgiveren og ekspertene.

Når det er slik, kan det reises spørsmål om hvem som har og bør ha risikoen for at systemet ikke holder mål. Dette er drøftet nedenfor i punkt 14.1.

6 Fremmed rett

6.1 Innledning

I fremmed rett varierer ordningene for rettighetsforhold til fast eiendom og registrering av slike rettigheter ganske sterkt. Utfordringene ved digitalisering varierer tilsvarende.

Når det gjelder registreringssystemer, varierer for det første registerets rolle. I tradisjonell angloamerikansk rett dokumenteres eierforholdene ved en sammenhengende rekke av skjøter, og registerets rolle blir da begrenset til dokumentasjon. Mer vanlig nå er det at registeret oppgir en eier av eiendommen eller en rettighet (Torrens system), slik vi har det i Norge. Det kan være verd å merke seg at registreringssystemet er lite utviklet i USA, der man i stedet har satset på forsikringsdekning av den usikkerheten dette skaper.

For det andre varierer det om registreringen er en sikringsakt/rettsvernakt eller en dispositiv akt (gyldighetsvilkår). I f.eks. Norge og Frankrike kan avtaler om fast eiendom inngås uten registrering, mens registrering er nødvendig for en fullt virksom avtale i f.eks. Tyskland og i det nye engelske systemet.

For det tredje varierer rettsvirkningene av registreringen, og da også hvilke undersøkelser som foretas før registrering. Det norske systemet, som bygger på det danske, har lagt opp til relativt enkle undersøkelser ved registreringen og relativt lite drakoniske virkninger av at registrering har skjedd. Det er grunnleggende at registreringen i mange tilfeller bare kan påberopes av en som er i aktsom god tro; dvs. ikke burde skjønt at registreringen kunne være gal.

For det fjerde er det stor forskjell på hva som kan registreres. Mange steder kan bare særskilt opplistede rettigheter registreres (numerus clausus), mens man i Norge stort sett kan registrere hva man vil så lenge det gjelder rettigheter i fast eiendom eller borettslagsandeler.

Endelig varierer organiseringen av registrene mye. Noen steder er de sentraliserte, og noen steder mer desentraliserte. Noen steder – typisk i Tyskland og Frankrike – spiller notarar en viktig rolle i registreringsprosessen, mens man andre steder henvender seg direkte til tinglysingsmyndigheten. Andre steder kan man i prinsippet henvende seg rett til tinglysingsmyndigheten, men det er vanlig å bruke advokat eller annen profesjonell hjelp ved registrering. I Norge skal man kunne foreta registreringen uten hjelp, men de fleste registreringer forestås i praksis av profesjonelle.

Uansett registertype har mange jurisdiksjoner tatt i bruk IKT til å føre selve registeret, til å gjøre det tilgjengelig for publikum (i den grad en ønsker dette) og til å lagre dokumentkopier. Norge ligger slik sett ikke spesielt langt fremme.

Når det gjelder innsendelse av dokumenter med elektronisk signatur og uten papirkopi, er det noen få jurisdiksjoner som har kommet langt. I en del av disse fremheves ikke bare at en sparer tid og bryderi ved innsendelsen av dokumenter, men også at tinglysingskontorets vurdering av dokumentene går raskere eller kan automatiseres helt ved bruk av elektroniske dokumenter. Nedenfor er omtalt systemer som har kommet over planleggingsstadiet:

6.2 Australia

Victoria, Australia har et tinglysingssystem av Torrens-typen. Systemet åpnet for elektronisk tinglysing fra aktører med spesiell avtale ("subscribers") i mai 2009. Man godtar elektroniske signaturer basert på sertifikater ("PKI Certificates") og at papirdokumenter helt utelates: ¹

"7.1 Signing an Electronic Document

The Subscriber:

- (a) agrees that, subject to rule 7.2 ("Exceptions"), they are taken to have Signed:
 - (i) any Electronic Document Signed by any person by whose conduct the Subscriber is bound or for whose conduct the Subscriber is liable under common law or statute using a PKI Certificate of the Subscriber; and
 - (ii) if the Subscriber is a Payment Provider, any Pre-Approval Statement Signed by any person using a PKI Certificate of an Authorised Signer of the Subscriber, where the PKI Certificate has passed the checks described in rule 7.3 ("PKI Certificate verification by EC System"); and
- (b) irrevocably and unconditionally waives any right they might otherwise have to Claim that such a person does not have authority to Sign the Electronic Document or use the PKI Certificate."

"7.5 Effect of Signing Electronic Document

An Electronic Document Signed by the Subscriber as provided for in rule 7.1 ("Signing an Electronic Document") has the same effect as if a physical document having the equivalent effect had been executed by the Subscriber."

Det arbeides for å få et tilsvarende system – etter Victorias opplegg eller et annet – for hele Australia.

6.3 Canada

I Ontario, Canada tilbys papirløs tinglysing i et Torrens-system, og de fleste registreringer skjer på denne måten.² Håndteringen av den elektroniske prosessen er satt bort til eget selskap, Teranet. Det trengs en egen programvare, Teraview. Brukerne må godkjennes, men også ikke-

¹ EC System Rules – Release 3. Department of Sustainability and Environment, Victoria, Australia 2008 < <http://www.landexchange.vic.gov.au/ec/EC%20System%20Rules.pdf>>. EC står for Electronic Conveyancing.

² Se < http://www.ontario.ca/en/information_bundle/land_registration/content/stel02_165314>.

profesjonelle kan godkjennes.³ Signaturreglene finnes i en generell lov om elektroniske signaturer.⁴

Elektronisk tinglysing reguleres av en egen lov fra 1990:⁵

“Application

18. This Part applies to land that has been designated under section 19.

Designation of areas

19. Upon the designation of this Act, the Land Titles Act and the Registry Act under the Electronic Registration Act (Ministry of Consumer and Business Services Statutes), 1991, the Minister responsible for the administration of this Act may by regulation designate all or any part of land that has been designated under Part II as,

- (a) an area in which documents may be registered in either an electronic format or a written form;
- (b) an area in which documents must be registered in both an electronic format and a written form; or
- (c) an area in which documents must be registered in an electronic format alone.

Electronic format

20. (1) An electronic document submitted for registration shall be in an electronic format approved by the Director and shall be completed in a manner approved by the Director.

No writing or signature required

21. Despite section 2 of the Statute of Frauds Act, section 9 of the Conveyancing and Law of Property Act or a provision in any other statute or any rule of law, an electronic document that creates, transfers or otherwise disposes of an estate or interest in land is not required to be in writing or to be signed by the parties and has the same effect for all purposes as a document that is in writing and is signed by the parties.

Electronic format prevails

22. If a document is registered in an electronic format and the document exists in a written form that is not a printed copy of the electronic document, the electronic document or a printed copy of the electronic document prevails over the written form of the document in the event of a conflict.

Delivery by direct electronic transmission

23. (1) Direct electronic transmission of an electronic document to the electronic land registration database is prohibited except as permitted by the Director of Land Registration.

³ Bulletin No. 2009-01, Ontario Ministry of Government Services, ServiceOntario, Policy and Regulatory Services Branch.

⁴ Electronic Commerce Act, 2000 (S.O. 2000, Chapter 17).

⁵ Land Registration Reform Act (R.S.O. 1990, Chapter L.4).

Authorized persons

(2) A person shall not deliver an electronic document to the electronic land registration database by direct electronic transmission unless the person is authorized to do so by the Director of Land Registration.

Registration

(3) An electronic document delivered to the electronic land registration database by direct electronic transmission is not registered until the land registrar registers the document in the prescribed manner.”

Et liknende system finnes i New Brunswick.⁶

6.4 Danmark

Danmark innførte obligatorisk elektronisk levering av dokumenter til tinglysing i september 2009. Startdatoen ble utsatt flere ganger på grunn av tekniske forhold, men etter det som opplyses visstnok ikke politiske eller juridiske problemer.

Det danske tinglysingssystemet likner mye på det norske. Nøkkelbestemmelsen om elektronisk tinglysing i tinglysingsloven⁷ er § 7:

”§ 7. Tinglysning sker i tingbogen.

Stk. 2. Ved dokumenter og påtegninger forstås i denne lov digitale dokumenter og digitale påtegninger.

Stk. 3. Tinglysning kan alene ske på grundlag af dokumenter og påtegninger forsynet med digital signatur.

Stk. 4. Justitsministeren kan efter forhandling med ministeren for videnskab, teknologi og udvikling fastsætte nærmere regler om de tekniske krav til dokumenter og digitale signaturer.

Stk. 5. Justitsministeren kan fastsætte regler om, at personer, der ikke kan få en digital signatur, kan anmelde rettigheder på grundlag af papirdokumenter, om fremgangsmåden herved og om retsvirkningerne heraf.”

De som ikke selv har en elektronisk signatur kan gi fullmakt (på papir) til en som har en, eller de kan bruke en autorisert mellommann (”anmelder”), typisk en bank, eiendomsmekler eller advokat.⁸ En anmelder garanterer for at man har med rett person å gjøre.⁹

”Anmelderen skal kontrollere, at dokumentet hidrører fra den, der ifølge tingbogen er berettiget til at råde over den pågældende ret, eller er udstedt med den berettigedes

⁶ Se <https://www.pwx1.snb.ca/snb7001/e/2000/2400e_8.asp>.

⁷ Etter lov nr 539 af 08/06/2006 om ændring af lov om tinglysning og forskellige andre love (digital tinglysning).

⁸ Reglene er inntatt i den danske tinglysingsloven §§ 49b og 49c.

⁹ Den danske tinglysingsloven §§ 49c stk. 2.

samtykke, og at den berettigede har forpligtet sig som anført i dokumentet. Det skal af anmeldelsen fremgå, at anmelderen har foretaget denne kontrol.”

Fullmaktsalternativet har blitt brukt i uventet stor utstrekning.¹⁰

Autoriserte mellommenn må stille sikkerhet for det ansvar de kan komme i,¹¹ men det gjelder ikke særskilt lange foreldelsesregler.

I Danmark er det fortsatt vanlig med negotiable pantedokumenter (se om dette nedenfor i punkt 16). Disse egner seg dårlig til digitalisering, siden rettighetene er knyttet til et bestemt papir. Den som har papiret i hende, er den som kan gjøre rettigheten gjeldende. Ved innføring av elektronisk tinglysing har en satt en frist på fem år for å konvertere slike dokumenter til digitale pantebrev.¹² Digitale pantebrev følger ikke reglene for negotiable dokumenter.¹³

Systemet kan betjenes fra en hjemme-PC. Firmaet Deloitte har foretatt omfattende sikkerhetsanalyser i denne sammenheng, som sammenfattes slik:¹⁴

”Sammenfattende er det Deloitte’s vurdering, at risikoen ved den digitale tinglysing ikke er høyere end ved den nuværende papirbaserte tinglysing, og at der dermed findes en tilfredsstillende sikkerhedsløsning for en papirløs tinglysningsordning.

Denne vurdering er baseret på, at brugeren af den digitale signatur iagttager de mest basale sikkerhedsforanstaltninger, dvs. opbevarer pinkode og/eller password til den digitale signatur på betryggende vis og ”sikrer” adgangen til sin pc, herunder beskytter den mod virus etc.”

Systemet har, etter det som opplyses, fungert greit. Det rapporteres imidlertid om store overgangsproblemer.¹⁵ I uke 11 i 2010 ble 59 % av sakene behandlet automatisk på få minutter.¹⁶ I tillegg kommer et antall tilsvarende 8 %, som ikke lenger trenger tinglysing.

6.5 Estland

Estland har gjennomført elektronisk dokumentinnlevering ved tinglysing basert på signaturer i nasjonale identitetskort.¹⁷ Alle meldinger om tinglysing sendes nå elektronisk,¹⁸ og behandlingen er for en stor del automatisk eller halvautomatisk. Systemet kan brukes hvor som helst fra

¹⁰ Se
<<http://www.domstol.dk/om/publikationer/HtmlPublikationer/Danmarks%20Domstole/Danmarks%20Domstole%20nr.%2047/kap04.htm>>.

¹¹ Den danske tinglysingsloven § 49d stk. 5.

¹² Endringsloven § 15.

¹³ Endringsloven § 2.

¹⁴ Digital tinglysing. Delbetænkning afgivet af Justitsministeriets Tinglysningsudvalg (betænkning nr. 1471, København 2006) 2. 126.

¹⁵ Se status pr. 26. mars 2010:

<<http://www.domstol.dk/Tinglysning/nyheder/digitaltinglysning/Pages/Statuspaadigitaltinglysning%28uge12%29.aspx>>

¹⁶ Se foregående note.

¹⁷ Se <http://www.rik.ee/land_register>.

¹⁸ Kaspar Karm: The interoperability between notaries IS and Land Register, lysbilder fra foredrag på REGNO 2007, Riga 26-27 november 2007.

Internett. Estland har imidlertid en tradisjon med notarar, slik at publikum likevel ikke har direkte tilgang til å sende registreringsmeldinger til systemet.

6.6 Nederland

Nederland tilbyr tinglysing av elektroniske dokumenter.¹⁹ En kan også bruke papirdokumentasjon, men det er et tilleggsgebyr for dette. Tjenesten er beregnet på profesjonelle aktører, og i Nederland brukes notarar som mellommenn mellom registeret og publikum.

6.7 New Zealand

New Zealand har et tinglysingssystem av Torrens-typen, og krever nå melding om tinglysing ("lodgements") i elektronisk form med få unntak (f.eks. domstolsavgjørelser).²⁰

Systemet, Landonline, kan bare brukes av profesjonelle aktører. Dette begrunnes slik:²¹

"Landonline is not designed for public access or use. Its survey and title lodgement and registration functions can only be accessed by authenticated, registered users to ensure the integrity of the titles register and digital cadastre is maintained at all times."

Utgangspunktet er at meldinger om registrering kan sendes i godkjente medier:²²

"5 Registrar may authorise registration in any medium

The Registrar may authorise the registration or deposit of instruments, and the recording of information, in any medium."

Man krever til og med at meldingen er laget i et kontrollert miljø, et "electronic workspace facility":²³

"23 When electronic instruments are in order for registration

(1) An electronic instrument is in order for registration if—

- (a) the instrument has been prepared in an electronic workspace facility approved by the Registrar; and
- (b) the instrument is in an acceptable form; and
- (c) the instrument contains or is associated with a certification under section 164A of the principal Act; and
- (d) in respect of any matter not provided for in this Act, the instrument is in order for registration under the principal Act. ---"

Myndighetene fører tilsyn med det kontrollerte miljøet:²⁴

¹⁹ Se <http://www.kadaster.nl/elan_eng/>.

²⁰ Se <<http://www.landonline.govt.nz/about-landonline/introduction.asp>>..

²¹ Se foregående note. Cadastre=matrikkel.

²² Land Transfer (Computer Registers and Electronic Lodgement) Amendment Act 2002 (Public Act 2002 No 11) s. 5.

²³ Land Transfer (Computer Registers and Electronic Lodgement) Amendment Act 2002 s. 23.

²⁴ Land Transfer (Computer Registers and Electronic Lodgement) Amendment Act 2002 s. 22.

"22 Electronic workspace facilities

- (1) The Registrar may approve 1 or more electronic workspace facilities for use in the preparation of electronic instruments for presentation to the Registrar.
- (2) The Registrar must not approve an electronic workspace facility unless he or she is satisfied that adequate provision is made to ensure that—
 - (a) instruments prepared in the facility comply with the requirements of this Act and the principal Act when lodged; and
 - (b) the Registrar is able to carry out his or her functions under this Act.
- (3) The Registrar may monitor activities in any electronic workspace facility for the purpose of detecting fraud or improper dealings.
- (4) The Registrar may withdraw approval of any electronic workspace facility at any time if the facility fails to meet the requirements referred to in subsection (2).
- (5) The chief executive may (but is not required to) provide an approved electronic workspace facility.
- (6) If the chief executive does provide an electronic workspace facility, he or she may—
 - (a) set conditions for its use, including his or her right to carry out audits to ensure a person's compliance with the conditions, and prevent its use by persons who do not comply with the conditions; and
 - (b) monitor activities in it for the purpose of maintaining its effectiveness and efficiency."

Den profesjonelle parten handler på fullmakt fra rettighetshaveren, og inntår for at han har undersøkt bl.a. identitetens hans.²⁵

"164A Certification

- (1) Every instrument to which this subsection applies must contain a certification that complies with subsection (3).
- (2) Subsection (1) applies to—
 - (a) electronic instruments; and
 - (b) paper instruments of a class specified for the purpose by regulations made under this Act.
- (3) Certifications must specify that—
 - (a) the person giving the certification has authority to act for the party specified in regulations in relation to that class of instrument and that party has legal capacity to give such authority; and
 - (b) the person giving the certification has taken reasonable steps to confirm the identity of the person who gave the authority to act; and

²⁵

Land Transfer Act 1952 s. 164A.

- (c) the instrument complies with any statutory requirements specified by the Registrar for that class of instrument; and
- (d) the person giving the certification has evidence showing the truth of the certifications in paragraphs (a) to (c) and that the evidence will be retained for the period prescribed for the purpose by regulations made under this Act.

(4) Regulations made under this Act may prescribe the form of certifications under this section.”

6.8 Singapore

Singapore tillater visse elektroniske dokumenter i registrering av rettigheter i fast eiendom som et alternativt tilbud. Utgangspunktet er den alminnelige regelen om formfrihet i del II av Electronic Transfer Act:²⁶

Legal recognition of electronic records

6. For the avoidance of doubt, it is declared that information shall not be denied legal effect, validity or enforceability solely on the ground that it is in the form of an electronic record.

Requirement for writing

7. Where a rule of law requires information to be written, in writing, to be presented in writing or provides for certain consequences if it is not, an electronic record satisfies that rule of law if the information contained therein is accessible so as to be usable for subsequent reference.

Electronic signatures

8. —(1) Where a rule of law requires a signature, or provides for certain consequences if a document is not signed, an electronic signature satisfies that rule of law.

(2) An electronic signature may be proved in any manner, including by showing that a procedure existed by which it is necessary for a party, in order to proceed further with a transaction, to have executed a symbol or security procedure for the purpose of verifying that an electronic record is that of such party.”

Samme lov gjør imidlertid et unntak for bl.a. skjøter:

Application

4. —(1) Parts II and IV shall not apply to any rule of law requiring writing or signatures in any of the following matters:

- (a) the creation or execution of a will;
- (b) negotiable instruments;
- (c) the creation, performance or enforcement of an indenture, declaration of trust or power of attorney with the exception of constructive and resulting trusts;
- (d) any contract for the sale or other disposition of immovable property, or any interest in such property;

²⁶

Electronic Transactions Act (Chapter 88) s. 6-8.

- (e) the conveyance of immovable property or the transfer of any interest in immovable property;
- (f) documents of title.

(2) The Minister may by order modify the provisions of subsection (1) by adding, deleting or amending any class of transactions or matters.”

I slike tilfeller godtas likevel elektronisk registrering med ettersending av papirkopier.²⁷ For tiden godtas elektronisk registrering uten papirkopier av rettsstiftelser som ikke går ut på å overføre rettigheter i eiendommen, f.eks. slettelser.²⁸

6.9 Skottland

Skottland tilbyr også registrering av elektroniske dokumenter for godkjente deltakere (solicitors), men denne brukes i begrenset omfang. (England og Skottland er i denne sammenheng forskjellige rettssystemer.)

Elektroniske underskrifter har sterk bevisvirkning.²⁹

“Formalities of execution of electronic documents

2A—(1) An electronic document shall be valid in respect of the formalities of execution if that document has been authenticated by the granter, or if there is more than one granter by each granter, in accordance with subsection (2).

(2) An electronic document is authenticated by a person if the digital signature of that person—

- (a) is incorporated into or logically associated with the electronic document;
- (b) was created by the person by whom it purports to have been created;
- (c) was created in accordance with such requirements as may be set out in directions made by the Keeper of the Registers of Scotland; and
- (d) is certified in accordance with—
 - (i) subsection (3); and
 - (ii) such requirements as may be set out in directions made by the Keeper of the Registers of Scotland.

(3) For the purpose of this section a digital signature incorporated into or logically associated with an electronic document is certified by any person if that person (whether before or after the creation of the electronic document) has made a statement confirming that—

- (a) the signature;
- (b) a means of producing, communicating or verifying the signature; or
- (c) a procedure applied to the signature,

is (either alone or in combination with other factors) a valid means of establishing the authenticity of the document, the integrity of the document or both.

²⁷ Personlig meddelelse fra Singapore Land Authority.

²⁸ Se foregående note.

²⁹ Requirements of Writing (Scotland) Act 1995 (1995 Chapter 7), som endret ved the ARTL (Electronic Communications) (Scotland) Order 2006 (S.S.I. 2006/491)

Presumption as to the authentication of electronic documents

3A Where an electronic document bears to have been authenticated by the granter and nothing in the document or in the authentication indicates that it was not so authenticated the document shall be presumed to have been authenticated by the granter.”

Ved falsk må antakelig en egen rettingsprosess³⁰ benyttes, og det er ikke opplagt hvilket utfall den vil få.³¹

6.10 Sverige

Det svenske tinglysingssystemet likner på det norske. En karakteristisk forskjell er likevel at panterett etableres uavhengig av et aktuelt gjeldsforhold. Disse panterettene overdras mellom banker f.eks. ved refinansiering. Det er ved registreringen av slike overdragelser etc. av panteretter at elektronisk tinglysing er kommet lengst. Registreringene skjer i et eget pantebrevsregister, undergitt en egen lov.³² Registreringene kontrolleres bare maskinelt fra registreringsmyndighetens side:

”1 § Den statliga lantmäterimyndigheten ska föra ett särskilt register över sådana in-teckningar i fast egendom eller tomträtt för vilka det inte finns utfärdat något skriftligt pantbrev (pantbrevsregister).

Av 6 kap. 1 § jordabalken följer att registrering av en in-teckning i pantbrevsregistret innebär att ett datapantbrev utfärdas.

2 § Pantbrevsregistret skall föras med hjälp av automatiserad behandling.”

Det er bare godkjente brukere som kan registrere:

”14 § Tillstånd att bli registrerad som pantbrevshavare meddelas av den statliga lantmäterimyndigheten.

Vid tillståndsprövningen ska myndigheten särskilt beakta

1. att sökanden har tillgång till den tekniska utrustning och den tekniska sakkunskap som fordras för pantbrevssystemets funktion,
2. att det finns tillfredsställande former för betalning av stämpelskatt, expeditionsavgifter och registreringsavgifter, och
3. att sökanden även i övrigt uppfyller de krav på lämplighet som bör ställas med hänsyn till pantbrevssystemets uppbyggnad och funktion.”

Utenom pantebrevsregisteret foreligger det et vedtak³³ om regler om elektronisk tinglysing, som imidlertid ikke er gjennomført. Forslaget ville tillate registrering på grunnlag av elektronisk

³⁰ Land Registration (Scotland) Act 1979 (Chapter.33) s. 9.

³¹ Personlig meddelelse fra Registers of Scotland.

³² Lag om pantbrevsregister (SFS 1994:448).

³³ Se < <http://www.riksdagen.se/webbnav/?nid=3120&doktyp=proposition&bet=2005/06:28>>.

signatur via Internett eller fast linje. Høringsinstansene støttet forslaget med ett unntak. Om dette skriver Regjeringen i proposisjonen³⁴:

”Enligt Kammarkollegiet bör det inte införas något elektroniskt ansökningsförfarande utan att man är säker på att de tekniska lösningarna kan tillhandahålla ett system som motsvarar de höga krav på funktion och säkerhet som måste ställas på inskrivningsverksamheten.

Vi har i grunden ingen annan uppfattning än den som Kammarkollegiet har gett uttryck för. Som tidigare nämnts har det emellertid redan införts elektroniska ingivningsrutiner på flera andra myndighets-områden, exempelvis skatteområdet. Dessa rutiner har visat sig fungera på ett tillfredsställande sätt. Enligt vår mening är det även på inskrivningsområdet möjligt att skapa ett elektroniskt ansökningsförfarande som uppfyller höga säkerhetskrav och som inte ökar risken för missbruk eller försämrar rättssäkerheten” (s. 21).

7 Automatisering

7.1 Hvorfor automatisering er viktig

Arbeidsgruppens oppdrag er å legge til rette for elektronisk tinglysing. Men etter arbeidsgruppens syn bør en gå et skritt videre, og legge til rette for automatisering av tinglysingsprosessen så langt det lar seg gjøre. En tenker seg f.eks. at en pantsettelse av fast eiendom skal kunne skje slik at det sendes en elektronisk melding til tinglysingsmyndigheten, og at en får en umiddelbar bekreftelse på at panteretten er registrert og derved har fått rettsvern. Et lån som sikres ved pantet, vil da kunne utbetales med det samme.

Dette er godt i samsvar med de private parterers behov. En større bank har overfor arbeidsgruppen uttrykt en ambisjon om en ”helautomatisert kredittprosess” der det er mulig ”å ta opp lån uten å være i [personlig] kontakt med noen i banken”.

Gjennom elektronisk tinglysing og automatisk prøving vil man kunne ta opp et pantesikret lån i nettbanken når som helst på døgnet, og få det utbetalt med det samme banken har kontrollert tilbakemeldingen fra tinglysingen. I en del tilfeller vil også denne etterkontrollen kunne skje automatisk, og antakelig i stigende grad etter hvert som tinglysingsregistrene får registrert flere heftelser i standardisert format.

At det legges til rette for slike muligheter, vil ikke nødvendigvis si at de bestandig skal brukes. Det kan være grunn til å legge inn muligheter for menneskelig skjønn, både i behandling av lånesøknader og i forbindelse med tinglysing. Men det bør være behovet for menneskelig kontroll, og ikke tekniske begrensninger, som avgjør hvor langt en skal gå i automatisering. Og selv om en legger inn en menneskelig kontroll, vil automatiseringsprosedyren kunne gjøre denne enklere og mer målrettet.

³⁴

Elektroniskt ansökningsförfarande i inskrivningsärenden, m.m. (Prop. 2005/06:28).

7.2 Tinglysing av rettigheter i stedet for dokumenter

Når et skjøte, en kjøpekontrakt eller annet tinglyses, er det i dag hele dokumentet som tinglyses. Dette gjelder uansett om det dreier seg om papirdokumenter eller elektronisk dokumentasjon (etter prøveordningen). Men det som anses som vesentlig i dokumentene, tas inn i grunnboken ("ekstraheres"), slik at det skal bli lettere å finne frem. At det likevel i prinsippet er dokumentene, ikke det som fremgår i grunnboken som teller, fremgår blant annet av tinglyssloven § 20:

"Når et dokument er innført i dagboken, går det rettserhverv som dokumentet gir uttrykk for, i kollisjonstilfelle foran rettserhverv som ikke er innført samme dag eller tidligere" (uthevet her).

Det samme følger av § 25, som forutsetter at en rettighet regnes som tinglyst selv om den ikke fremgår av grunnboken.

Det kan være vanskelig og arbeidskrevende nok for personer som undersøker rettighetsforholdene til en eiendom å forholde seg til de underliggende dokumentene. Men for en datamaskin vil det være helt umulig å forholde seg til ustrukturert informasjon av dette slaget. Skal tinglysing kunne skje automatisk, kan derfor ikke hele dokumentet regnes som tinglyst. Den som skal tinglyse, må selv definere hva som skal tinglyses. En må gå over fra å tinglyse dokumenter til å tinglyse rettigheter eller endringer i rettighetsforhold.

Dette er en prinsipiell endring. Men i praksis forholder mange seg likevel til det som er gjengitt i tinglysingsregistrene, uten å studere de dokumentene registreringen bygger på – om ikke det som er gjengitt i registrene foranlediger nærmere undersøkelser.

Arbeidsgruppen tenker seg at man får et nettskjema å fylle ut som svarer til dagens formularer fastsatt etter forskrift 1. november 1995 nr. 869 om standardisert oppsett for blanketter til tinglysing, men bare den delen som tinglyses. Det er bare det som fylles ut i skjermbildet som tinglyses. For en pantheftelse i fast eiendom kan denne delen av skjemaet f.eks. se slik ut uten underskrifter:

Pantedokument i fast eiendom
Uomsettelig

Rekvirentopplysninger	
Fnr/Orgnr	984 851 006
Navn	DNB NOR BANK ASA
Adresse1	TESTVEGEN 1
Postadresse	5073 BERGEN
Referanse	mona

1. Pantsetter(e)		
Navn	Fnr/Orgnr	
Petter		
Pantekravets størrelse		
Valuta	Beløp	Tilleggsansvar
NOK	100 000	

2. Panthaver	
Navn	Fnr/Orgnr
DNB NOR BANK ASA	984 851 006

3. Pantobjekt		
Kommunenr / Gårdsnr / Bruksnr / Festenr / Seksjonsnr	Eiendomsnivå	Ideell andel
1201 / 162 / 532 / 2	G	1 / 1

4. Avtalt prioritet

5. Forbud mot visse rettslige disposisjoner
--

6. Supplerende tekst

7. Erklæring om siviltilstand mv.	
Gjelder hjemmelshaver Petter Sagstad id 050168 34930	
Er hjemmelshaveren/hjemmelshaverne gift eller registrert(e) partner(e)?	Nei
Underskrifter og bekreftelser	
Signert av:	
Petter Sagstad	050168 34930

Nettskjemaet vil kunne varieres etter som tinglysingstjenesten tilbys direkte fra tinglysingsmyndigheten eller via en privat aktør som f.eks. en bank. (Arbeidsgruppen forutsetter ikke at begge alternativene nødvendigvis skal være tilgjengelige for publikum.) Er skjemaet inkorporert f.eks. i en banks lånesøknad i dens nettbank, kan det presenteres for kunden ferdig utfylt, som et av de siste leddene i lånesøknaden.

Dersom ingen av de nettskjemaene som tilbys passer den rettigheten som skal tinglyses, bør meldingen til tinglysing likevel kunne skje elektronisk på et skjema med et fritekstfelt. Det blir da rekvirentens oppgave å presisere hvilken rettighet som skal tinglyses. I de fleste land er det bare adgang til å tinglyse visse rettighetstyper som er fastsatt i lov. I Norge har vi ikke en slik tradisjon, og overgangen til elektronisk tinglysing nødvendigvis iallfall ikke at et slikt system innføres.

Konsekvensene av en overgang fra tinglysing av dokumenter til tinglysing av rettigheter er først og fremst at det er partene selv som får risikoen for at det de vil ha tinglyst, faktisk blir tinglyst.

Langt på vei har de denne risikoen i dag også, idet forskrift 3. november 1995 nr. 875 om tinglysing § 4 krever at det som skal tinglyses, samles i dokumentet og at det er klart.

For de som undersøker hva som er tinglyst, får reformen den fordel at de kan holde seg til tinglysingsregisteret, og ikke behøver å granske de underliggende dokumentene.

De rettigheter som fremgår av dokumenter som er tinglyst i dag, vil fortsatt være tinglyst, uansett om rettighetene fremgår av tinglysingsregisteret. Det er ingen bestemmelse i lovutkastet som opphever tidligere tinglysinger.

De dokumenter som er tinglyst etter dagens ordning, vil kunne presisere hvilken rett som er tinglyst. Men også om det i prinsippet er rettighetene, og ikke dokumentene, som tinglyses, vil den underliggende dokumentasjonen kunne tjene til presisering. Det er i dag uansett ikke bare den tinglyste dokumentasjonen som kan presisere en rettighet. Helt typisk er dette i pantelånsforhold, der det som er tinglyst enten ikke gir veiledning om lånevilkårene eller gir uttrykk for noe annet enn det som gjelder mellom partene.

7.3 Automatisk kontroll (prøving)

En signert melding om tinglysing som omtalt ovenfor, vil kunne registreres og reflekteres i registeret uten videre dersom vilkårene er til stede, f.eks. at pantsetteren har hjemmel til eiendommen som pantsettes, eller har hjemmelshaverens tillatelse. Det bør legges inn en del automatiske kontroller (automatisk "prøving"), f.eks. slik at det sjekkes med folkeregisteret om eiendommen er en felles bolig for pantsetteren og hans ektefelle. (I tilfelle kreves det samtykke fra ektefellen etter ekteskapslovens regler.)

Automatiseringen av disse kontrollene vil gjøre at den som krever tinglysing, umiddelbart vil kunne få konstatert og eventuelt rettet feil. I dag er det slik at en vesentlig del av de dokumentene sendes tilbake uten tinglysing fordi de har åpenbare feil, f.eks. feilskrift av gårds- og bruksnummer, slik at hjemmelshaverens samtykke synes å mangle. Dette er tidkrevende for alle parter. Ved elektronisk tinglysing vil slike dokumenter umiddelbart bli returnert dersom de har slike åpenbare feil fordi systemet automatisk vil validere slike data.

Det kan hende slike kontroller ikke kan utføres med det samme, f. eks. fordi det registeret man skal kontrollere mot er nede. I tilfelle bør kontrollen utsettes, og melding om dette gis til den som har sendt meldingen om tinglysing. Dette er i samsvar med dagens praksis.

Når det gjelder rettigheter av ikke-standardisert art, er det nevnt ovenfor at også disse bør kunne meldes til tinglysing på et nettskjema med fritekstfelt. Her vil prøvingen ikke kunne være helt automatisk. I slike tilfeller kan hjemmelskontroll mv. skje automatisk før en sluttlig, menneskelig kontroll.

7.4 Innsending av dokumenter

Krever en at den eller de som skal tinglyse signerer skjemaet, slipper en å kontrollere meldingen om tinglysing mot den underliggende dokumentasjonen. En annen sak er at det bør være tillatt å legge ved noe dokumentasjon.

Adgangen til å legge ved dokumentasjon bør ikke være større enn i dag. Tinglysingen må ikke bli et "riksarkiv" for private. Men det er bra om tinglysingssystemet kan bidra til at den

underliggende dokumentasjonen som er relevant for tinglysingen, blir bevart for ettertiden. Slik dokumentasjon kan skape klarhet med hensyn hvilke disposisjoner som har oppnådd rettsvern.

Selv om det er adgang til å legge ved ekstra dokumentasjon, er det ingen plikt til det. Selve meldingen om tinglysingen er den dokumentasjonen av rettigheten som trengs.

At dokumenter sendes inn, gir ikke tinglygingsmyndigheten en plikt til å gå gjennom dem. Går man gjennom dem, kan de imidlertid avvises om det viser seg at de ikke er relevante for den tinglyste rettigheten.

De nærmere grensene for hvilken dokumentasjon som kan sendes inn, bør bestemmes ved forskrift, som i dag. I dag fastsettes det i forskrift 3. november 1995 nr. 875 om tinglysing § 4:

”Dokumentet bør være kort og såvidt mulig bare inneholde bestemmelser som kan tinglyses, jf. tinglysingsloven § 12 og § 34 og borettslagsloven § 6-2. Inneholder dokumentet bestemmelser som ikke kan tinglyses, skal disse stå samlet for seg til slutt i dokumentet. Tinglysing kan i særlige tilfeller tillates selv om påbudet i forrige punktum ikke er fulgt.”

Videre heter det i § 7:

”Et dokument som ikke kan tinglyses, kan leveres inn som hjelpedokument når det tjener som bevis for et forhold av betydning for tinglysing eller sletting av et annet dokument (hoveddokument).”

Arbeidsgruppen forutsetter at grensene for hvilken dokumentasjon som kan sendes inn i forbindelse med tinglysing, forblir omtrent de samme som i dag. Det blir altså ikke opp til innsenderen å avgjøre hvilke dokumenter som skal arkiveres.

Siden det etter forslaget er rettigheter og ikke dokumenter som tinglyses, vil selv sentrale kontraktsdokumenter kanskje kunne regnes som hjelpedokumenter etter dagens terminologi. *Flertallet i arbeidsgruppen* mener derfor at det vil være hensiktsmessig å endre på denne terminologien når forskriftene revideres. (Dagens definisjon av hjelpedokumenter og dagens regler for slike blir derfor irrelevant). Sentrale kontraktsdokumenter som sendes inn, bør uansett beholdes i arkivene lenger enn det som i dag betegnes som hjelpedokumenter (disse oppbevares bare i begrenset tid).

Flertallet i arbeidsgruppen mener at forskriften bør fastsette hvilke formater dokumentasjonen kan sendes inn i. Det bør dreie seg om elektroniske dokumenter i standardformater.

Mindretallet, Kristin Bjerkestrand Eid, mener at en overgang til meldingsbasert tinglysing av rettigheter innebærer at alle underliggende dokumenter må anses som hjelpedokumenter i forhold til tinglysing. I henhold til dagens regler skal hjelpedokumenter bare legges ved i den utstrekning de *tjener som bevis* for et forhold av betydning for tinglysing eller sletting, typisk fullmakt fra hjemmelshaver. Det er uholdbart både for tinglysingsmyndigheten og innsender om det overlates til innsender å avgjøre hvilke dokumenter han ønsker å sende inn sammen med meldingen om tinglysing.

Etter mindretallets oppfatning vil den foreslåtte regelen utvide adgangen til å sende inn dokumenter som skal oppbevares hos tinglysingsmyndigheten, uten at det er drøftet hvilke typer dokumenter dette gjelder og hvilken betydning dette får for registerets troverdighet, dokumentets status og den registerfaglige kontrollen. Forslaget om endrede arkivregler for denne type dokumenter bekrefter at disse dokumentene gis en annen status enn i dag.

7.5 Tinglysingsattest

Ved tinglysing skal det gis tinglysingsattester. Spørsmålet er om også dette kan gjøres automatisk.

Når noe tinglyses, gis det etter tinglysingsloven § 11 attest for at det er tinglyst, og opplysning om forholdet til allerede tinglyste rettsstiftelser (med bedre prioritet):

”På ethvert dokument som er tinglyst, gir registerføreren attest om tinglysingen.

Når et dokument som gjelder fast eiendom inneholder opplysninger som avviker fra det grunnbok viser, skal det i attesten gjøres anmerkning om det.

Når det tinglyses pantobligasjon eller skadesløsbrev, skal det samtidig gis attest om panterett som er tinglyst samme dag eller tidligere og om andre tinglyste heftelser som etter sin art og sitt omfang antas å redusere panterettens dekningsmulighet.”

Attesten etter første ledd kalles gjerne tinglysingspåtegning, og attesten etter tredje ledd kalles gjerne pantattest. Erstatningsbestemmelsen i tinglysingsloven § 35 første ledd bokstav a viser trolig til attester etter alle tre ledd med uttrykket ” tinglysingsattest eller pantattest.”

Slike attester er inkludert i tinglysingsgebyret. Men man kan også kreve attester (utskrifter) uten selv å tinglyse. Hvis man ber om (og betaler for) en bekreftet attest, kan disse gi grunnlag for erstatning etter tinglysingsloven § 35 om det viser seg at de er gale og det har medført tap.

Pantattester gis i form av en utskrift av de feltene i grunnboken som normalt vil være av betydning, nemlig hjemmelsopplysninger og pengeheftelser. Det skjer altså ingen konkret vurdering av hvilke heftelser som skal med eller ikke. Pantattester er slik sett godt egnet for automatisering.

Når det gjelder attester etter tinglysingsloven § 11 andre ledd er det vanlige påtegninger om et galt siffer i fødselsnummeret eller liknende. Men ofte vil dokumenter med skrivefeil bli avvist fordi innsender tilsynelatende mangler hjemmel til eiendommen eller fordi dokumentet blir uklart. I en automatisk kontroll vil dette typisk kunne rettes av innsenderen med en gang. Slike avvik fra det registeret viser vil derfor neppe være noe problem ved en automatisert kontroll.

Vanskeligere blir automatisering av attestene om en krever at tinglysingsmyndigheten skal sammenlikne den nye rettsstiftelsen med det som allerede er registrert. I tinglysingsloven med kommentarer av Austenå, Harbek og Solem (9. utgave 1990) s. 77 gis det følgende eksempel:

”Det vil kunne forekomme at det først er tinglyst en kjøpekontrakt, forkjøpsrett el.likn., og at det deretter tinglyses et skjøte til en annen kjøper. ... På skjøtet må da gjøres anmerkning om den tinglyste kjøpekontrakt eller forkjøpsrett.”

Arbeidsgruppen har fått sprikende opplysninger om det i praksis gis denne typen påtegninger. Men uansett dagens praksis mener arbeidsgruppen at det vil være rimelig og tilstrekkelig at den som tinglyser – og ikke bare den som tinglyser en panterett – får en bekreftet oppgave over det som tidligere er registrert på registerenheten. Den som har fått tinglyst retten, kan da selv vurdere sin rettsstilling. En slik tinglysingsattest vil komme i stedet for påtegninger etter § 11 andre ledd og pantattest etter § 11 tredje ledd.

Resultatet av dette kan bli at man tilsynelatende får tinglyst en rett, men at en nærmere gjennomgang av registeroppgaven vil vise at retten er lite verd. Det som senere er tinglyst, kan jo uansett ikke sette det tidligere tinglyste til side (tinglysingsloven § 20).

Siden utskriften som er nevnt ovenfor, trer i stedet for attester etter § 11 andre og tredje ledd, mener arbeidsgruppen at registeroppgaven bør være inkludert i tinglysingsgebyret. Dette kan medføre at det kjøpes færre bekreftede registeroppgaver. Men ved meglerassisterte salg vil megleren trolig fortsette å kjøpe registeroppgaver ved salgsarbeidets begynnelse, slik at gebyrprovenyet ikke reduseres vesentlig. Det er iallfall en utbredt oppfatning at god meglerskikk krever at slike oppgaver innhentes når prospekt utarbeides.

Utskrifter (attester) som gis elektronisk, kalles i dag utskrifter. Arbeidsgruppen foretrekker den mer nøytrale betegnelsen (register)oppgaver.

7.6 Automatiske avslag

Det kan hende at resultatet av en automatisk prøving blir at meldingen til tinglysing blir avvist på grunn av åpenbare feil, og da uten at meldingen blir sikret prioritet ved foreløpig registrering i grunnboken. Det må forutsettes at det sammen med denne automatiske avvisningen gis melding om hvilke forhold som må rettes opp for å få meldingen tinglyst.

Er den som ber om tinglysing uenig i avvisningen, kan han fastholde kravet om tinglysing. Meldingen vil da kunne bli behandlet manuelt, og vil bli sikret prioritet den dagen slikt nytt krav om tinglysing kommer inn.

Finner saksbehandleren at vilkårene for tinglysing likevel er til stede, vil dokumentet bli konferert manuelt og melding om tinglysing kan sendes tilbake til innsenderen. Dersom den automatiske valideringen er tilstrekkelig god, skal imidlertid ikke en manuell saksbehandling gi et annet resultat enn den automatiske. Meldingen til tinglysing må i så fall formelt nektes tinglyst.

På denne måten vil rekvirenten vil kunne få umiddelbar veiledning i tinglysingsprosessen og mindre feil kan rettes på en smidig måte. Den mer formaliserte klagesaksbehandlingen vil kunne forbeholdes de tilfellene det virkelig er uenighet.

Dette tilsvarer prosedyren i § 7 i dagens tinglysingslov:

”Er det åpenbart at dokumentet ikke kan tinglyses, kan det uten dagbokføring returneres til den som har krevd tinglysing. Han skal samtidig gjøres kjent med hvorfor dokumentet ikke kan tinglyses, og med at det ikke er dagbokført. Likeså skal han gjøres kjent med at dokumentet vil bli dagbokført dersom dette kreves. Framsettes slikt krav, dagbokføres dokumentet den dag kravet kommer inn, jfr. første ledd.”

8 Underskriftskrav/signaturkrav

8.1 Tilliten til elektroniske signaturer

En forutsetning for papirløs tinglysing er at man kan knytte meldingen om tinglysing til en person og dennes vilje på samme måte som en konvensjonell underskrift på papir gjør det. Dette gjøres ved en elektronisk signatur. Prinsippet for elektroniske signaturer er forklart ovenfor i punkt 4.3.

Gruppen anser det som gjeldende rett at en elektronisk signatur kan erstatte en konvensjonell signatur dersom det ikke er spesielle krav i lovgivningen til konvensjonell signatur. Fjerner en dagens mer eller mindre eksplisitte krav om konvensjonell signatur i tinglysingssammenheng, vil et hinder for papirløs tinglysing derfor være fjernet.

Etter den informasjon gruppen har fått, kan elektroniske signaturer lages slik at de er minst like vanskelige å forfalske som konvensjonelle signaturer. Dessuten vil det være en fordel at elektroniske signaturer alltid blir kontrollert ved utstedelse, i motsetning til konvensjonelle signaturer, som bare blir kontrollert ved mistanke. Slik sett ser gruppen det som ubetenkelig å tillate elektroniske signaturer brukt i tinglysingssammenheng. En viser spesielt til drøftelsen i Ot.prp. nr. 82 (1999–2000) punkt 8.10.

Hvilket sikkerhetsnivå en skal legge seg på, er det ikke opp til arbeidsgruppen å vurdere. I lovutkastet har en latt dette stå åpent (tinglysingsloven § 6).

8.2 Behovet for ytterligere sikkerhet

Selv om både konvensjonelle underskrifter og elektroniske signaturer skaper tillit, kan falsk og feil forekomme. I enkelte andre land gis det melding til den som gir fra seg en rett når noe tinglyses, slik at han kan reagere om han ikke selv har samtykket til disposisjonen. I Norge, derimot, kan det tinglyses en panterett i en fast eiendom uten at den som har grunnbokshjemmel som eier får vite det. Selv om hjemmelshaveren ikke mister rettsvernet for sin rett av den grunn, ser arbeidsgruppen det slik at den som mister sin rett når noe tinglyses, rutinemessig bør varsles for at falsk og feil skal kunne avdekkes raskt. Dette vil være godt i samsvar med det som praktiseres i andre sammenhenger, f.eks. når det gjelder kredittopplysninger, der den det gjelder rutinemessig får kopi slik at eventuelle feil kan bli rettet straks.

Arbeidsgruppen ser det slik at denne ekstra sikkerheten er spesielt viktig ved konvensjonelle underskrifter, der det ellers er ikke er noen kontroll av falsk på tinglysingstiden.

Varslingen bør i utgangspunktet skje per brev til adressen som er registrert i folkeregisteret. Rekommandert brev er kostbart, og vil antakelig oppfattes som tungvint for mottakeren, og bør derfor unngås. Man vil også kunne sende meldingene elektronisk etter forskrift 25. juni 2006 nr. 988 om elektronisk kommunikasjon med og i forvaltningen (eForvaltningsforskriften). Med tiden bør slike meldinger kunne mottas i f.eks. Altinn.

Slik varsling er en tilleggsikkerhet til signaturkontrollen ved tinglysing. Det vil være mulig å omgå dette sikkerhetstiltaket for en svindler som ikke bare har forfalsket rettighetshaverens signatur, men også har tatt kontroll over posten hans. Svindleren får likevel et nytt hinder han

må passere. Arbeidsgruppen mener derfor tiltaket er bryet verd som tilleggsikkerhet. Kostnadene dekkes gjennom tinglysingsgebyret.

Forskriftshjemmel for regler om slikt varsel er inntatt i lovutkastet § 11.

8.3 Elektronisk signatur påstås brukt av feil person

8.3.1 En særlig type risiko ved elektronisk signatur

Selv om den elektroniske signaturen er sikker nok i seg selv, gir de teknikkene som brukes ingen sikkerhet for at nøkkelen til bruken av den (PIN-koden, passordet etc.), ikke er kommet på avveier. En konvensjonell underskrift kan ikke komme på avveie på samme eller liknende måte. Gruppen har derfor særlig drøftet denne spesielle risikoen ved elektroniske signaturer. Dette betyr ikke at risikoen ved bruk av elektroniske signaturer totalt sett er stor f.eks. i forhold til risikoen ved dagens system basert på konvensjonelle signaturer. Men det er en risiko av en annen type enn det en har i dag.

Gruppen kjenner ikke til at denne risikoen har vært drøftet tidligere i sammenheng med elektronisk tinglysing. Drøftelsen av denne risikoen kommer i tillegg til drøftelser av de mer tekniske risikoene ved bruk av elektroniske signaturer. Gruppen aksepterer og forutsetter som nevnt at man kan velge et tilstrekkelig høyt teknisk sikkerhetsnivå med dagens teknologi.

8.3.2 Risikoreguleringen

Juridisk sett er risikoen for at en person misbruker en annens elektroniske signatur et spørsmål om falsk eller overskridelse av fullmakt (se ovenfor i punkt 5).

Når det gjelder overskridelse av fullmakt, kan fullmektigen være registrert som eier av den faste eiendommen. Da vil vanligvis ingen innsigelse kunne reises overfor godtroende tredjeperson (tinglysingsloven § 27 første ledd), og slike spørsmål som drøftes her oppstår ikke. Også i andre tilfeller må fullmaktsgiveren ta risikoen for at fullmektigen handler i strid med fullmaktsgiverens interesse etter vanlige fullmaktsregler (avtaleloven 31. mai 1918 nr. 4 kapittel 2). At fullmektigen har utført oppdraget ved å bruke oppdragsgiverens nøkkel til den elektroniske signaturen – klart i strid med regler om at nøkkelen er personlig – spiller da ingen rolle for spørsmålet om fullmaktsgiveren er bundet.

Fullmaktsgiveren blir bundet selv om fullmektigen går ut over sin interne rett, dersom han har gitt tredjeperson grunn til å tro at fullmektigen hadde rett til å handle på hans vegne, f.eks. fordi han har gitt fullmektigene en skriftlig fullmakt. At en person har adgang til en annens nøkkel til den elektroniske signaturen, kan neppe alene oppfattes som en alminnelig generalfullmakt. Ofte vil en tredjeperson ikke en gang vite at det er fullmektigen, og ikke fullmaktsgiveren, som handler, og vil dermed ikke ha grunn til å reise spørsmålet om det foreligger tiltrekkelig fullmakt. Misbrukes nøkkelen i et slikt tilfelle, kan en da være over i falsktillfellene.

Når det gjelder falsk, omtales dette også ofte som identitetsmisbruk eller identitetskrenkelse. Begrepet identitetstyveri har også vært benyttet, og da særlig dersom det dreier seg om noe langt mer enn et enkeltstående misbruk.

I tinglysingssammenheng er risikoen for falsk regulert slik at den som har registrert rettigheten sin, ikke vil miste den om det tinglyses overdragelse av eller begrensning i rettigheten basert på

en falsk konvensjonell underskrift. Dette følger av prinsippet i tinglysingsloven § 27 andre ledd og prinsippet om at tinglysing ikke har betydning i forholdet mellom partene. En tredjepart som i god tro har fått tinglyst en rett som han etter denne regelen ikke får, vil i stedet få erstatning av statskassen (tinglysingsloven § 35).

8.3.3 Bevisituasjonen ved elektroniske signaturer

Dersom falsken består i at rettighetshaverens elektroniske signatur er misbrukt, vil reglene være de samme som ved misbruk av konvensjonelle signaturer. Men bevisituasjonen vil være annerledes. En konvensjonell signatur etterlater varige spor. Disse gjør det oftest mulig å konstatere i ettertid om underskriften er avgitt av den som står som undertegner, f.eks. ved skriftanalyse. Vissheten om muligheten for ettersporbarhet gjennom skriftanalyser mv. antas å begrense antall tilfeller av falsk i dagens papirbaserte løsning. Muligheten for ettersporbarhet er oftest ikke til stede med elektroniske signaturer, selv om det f.eks. kan tenkes at man kan se at IP-adressen som ble brukt ved signeringen ikke er fra en maskin som eieren av signaturen hadde tilgang til. I motsetning til situasjonen ved skriftprøver, kan det ikke fastslås i ettertid hvem som benyttet en ID -brikke ved signering, eller hvem det var som faktisk hadde hendene på tastaturet da den elektroniske meldingen ble sendt. Ved bruk av elektronisk signatur vil rettighetshaveren da ikke meningsfylt kunne kreve skriftanalyse som ledd i bevisførselen i tilknytning til den beskyttelse tinglysingsloven § 27 eller de alminnelige falskregler gir ham. I verste fall kan man tenke seg at den fornærmede må flytte fra huset han og familien bor i, uten erstatning. Og falskneren vil kunne vinne frem med sitt forsett, og slik sett bli inspirert til nye falsknerier.

Arbeidsgruppen finner at et slikt tenkt scenario er lite sannsynlig. Det skal nok i tilfelle svært mye til for å ende opp i en slik situasjon. Ofte vil den som disponerer ha vært i personlig kontakt med bank, eiendomsmekler eller liknede i forbindelse med avtalen, slik at disse kan sannsynliggjøre om den elektroniske signaturen er brukt av rette vedkommende eller ikke. For det andre vil en ofte ha andre bevismidler som gjør at en kan avdekke mange tilfeller av falsk, f.eks.:

- hvor fornuftig disposisjonen synes å være
- om det finnes underliggende dokumentasjon
- om betaling har skjedd
- om mottakeren har reagert på en slik melding som er foreslått ovenfor i punkt 8.2 (forutsatt at den har kommet frem til rett mottaker)

Til dette kommer at en langt på vei kan beskytte seg mot slik falsk ved å sørge for at ingen andre får tilgang til nøkkelen til den elektroniske signaturen.

De tilfellene som forblir vanskelige, er imidlertid de der motivet for disposisjonen er uklart, disposisjonen har vært foretatt privat, og det kan tenkes å ha vært anledning til misbruk. Skoleeksempelet er den gamle mannen med liten kontakt med familien som dør i en ulykke samtidig med sin husholderske, og man oppdager at huset for lengst er overdratt til husholdersken. Skal disposisjonen opprettholdes selv om det meget vel kan tenkes at husholdersken har hatt tilgang til mannens BankID? Tilsvarende spørsmål reiser seg ved disposisjoner når det oppstår konflikt rundt en disposisjon lang tid etter at den (angivelig) er gjort.

8.3.4 Løsningsforslag som har vært drøftet og forkastet av gruppen

Arbeidsgruppen har drøftet flere muligheter for å sikre bevis til bruk i slike situasjoner der det er tvil om rett person har brukt nøkkelen til en elektronisk signatur, eller muligheter for å håndtere dette problemet på annen måte. Dette har vist seg vanskelig:

En kan ikke løse tvil om hvorvidt rett person har brukt nøkkelen til en elektronisk signatur ved å konsekvent underkjenne eller konsekvent anerkjenne disposisjonene. Det ville være like galt å trå feil ved å underkjenne en rettmessig disposisjon som å tillate en urettmessig. En elektronisk signatur skal være bindende, men ikke binde innehaveren med mindre han ønsker det.

En kan heller ikke løse denne typen problemer ved å begrense elektronisk tinglysing til transaksjoner som involverer en bank eller en annen profesjonell part. Riktignok har profesjonelle parter regelmessig en straffesanksjonert plikt til å bringe identiteten til kundene på det rene, f.eks. etter lov 3. juni 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. (hvitvaskingsloven). Men utføres transaksjonen f.eks. via nettbank, kan det være at kunden ikke er i personlig kontakt med banken. Det at kunden har et langt kundeforhold til banken, eller at bankens løsninger teknisk sett er helt sikre, gir da ingen veiledning om hvorvidt det er kunden som i det enkelte tilfellet har disponert.

Arbeidsgruppen har videre vurdert om man bør kreve at kommunikasjonen med tinglysingen skjer på egen telelinje, slik at tinglysingen lettere kunne vite hvem den til enhver tid hadde med å gjøre. Dette ville kreve at parter som ikke hadde en slik linje, måtte møte frem i en bank eller liknende og identifisere seg når de skulle tinglyse. Gruppen ser dette som uforholdsmessig tungvint for publikum, og mange vil nok da foretrekke å bruke papirbasert tinglysing. En slik ordning ville også være lite i samsvar med den målsettingen om en automatisert kredittprosess, som iallfall enkelte banker ønsker. En peker videre på at identitetskontrollen kan gjøres lettere på andre måter (se nedenfor i punkt 8.3.5).

En kunne tenke seg at rettighetshaveren måtte bekrefte sin identitet ved biometriske metoder, f.eks. ved å sette fingeren på en fingeravtrykksleser. Ideelt sett ville en da få bekreftet at rett person hadde brukt nøkkelen til den elektroniske signaturen. Fingeravtrykket kunne lagres uten å bli sammenliknet med noe register eller verifisert på signaturtiden. Om falskinnsigelsen senere ble reist, kunne fingeravtrykket tas frem og bidra til en oppklaring av hvem som avga den elektroniske signaturen, omtrent som man ville gjort med en konvensjonell underskrift. Metoden forutsetter imidlertid tilpasset teknologi og sikring mot at fingeravtrykksleseren manipuleres. Arbeidsgruppen antar at en hensiktsmessig løsning her ligger noe frem i tid, både teknisk og ikke minst med tanke på dagens infrastruktur.

Heller ikke aktsomhetsvurderinger er egnet til å løse denne typen situasjoner, der det er tvil om rett person har brukt nøkkelen til den elektroniske signaturen. I noen tilfeller skyldes misbruket av den elektroniske signaturen uaktsomhet. En har f.eks. gitt nøkkelen til en annen for å foreta et enkelt bankoppdrag, men så har denne misbrukt tilliten og pantsatt huset. Eller en har vært uaktsom med virussikringen av PC-en. Kan en vise hva som har skjedd, kan en i tinglysingssammenheng like fullt påberope seg falskinnsigelsen. Men om en ikke kan vise at det er dette som har skjedd, kan en måtte finne seg i at disposisjonen regnes som ens egen. Dette kan være en helt uforholdsmessig konsekvens av en relativt liten feil som er begått; en konsekvens som kan ramme både en selv og familien.

Uansett vil en ikke alltid kunne bygge på uaktsomhetssynspunkter. Det angivelige misbruket av signaturen kan ha blitt muliggjort ved hjelp av avlytting, dataangrep (for eksempel såkalte trojanere) eller på en annen måte som signaturinnehaveren ikke har kontroll over, og som vedkommende kanskje ikke en gang kan skjønne har skjedd. Etter en tid vil sporene av slikt være slettet. Også i slike tilfeller må det kunne bringes på det rene om signaturen er brukt av rett person eller ikke. En beskrivelse av ulike former for datakriminalitet er gitt i NOU 2007: 2 Lovtiltak mot datakriminalitet.

I banksammenheng er konsekvensene av uaktsomhet hos brukeren av elektroniske signaturer i mange tilfeller begrenset til kr. 12 000 (lov 25. juni 1999 nr. 46 om finansavtaler og finansoppdrag (finansavtaleloven) §§ 34 flg.). I tinglysingssammenheng vil en slik grense for konsekvensene ofte ikke kunne etableres. Enten er huset solgt, eller så er det ikke solgt.

8.3.5 Et løsningsforslag

Arbeidsgruppen mener at en i alle fall et stykke på vei kan sikre bevis om hvorvidt det er rett person som har brukt nøkkelen til den elektroniske signaturen ved å bygge videre på dagens krav til bekreftelse av underskrift. Disse finner en i tinglysingsloven § 17:

”Skal et skjøte eller pantedokument som ikke er utstedt av offentlig myndighet, kunne anmerkes i grunnboken, må underskriften være bekreftet i samsvar med forskrifter gitt av departementet. Det skal uttrykkelig bekreftes at underskriften er skrevet eller vedkjent i vedkommendes nærvær, og erklæres om utstederen er over 18 år. Dette gjelder også meddelelse av samtykke som nevnt i § 13 første og femte ledd.”

Det kreves i dag bare bekreftelse på skjøter og pantedokumenter. Selv om også andre disposisjoner kan ha stor verdi – f.eks. frafallelse av en utsiktsservitutt – fanger nok dette opp de mest verdifulle disposisjonene, og de disposisjonene der falsk er mest tenkelig. Vitnekravet bør derfor avgrenses på samme måte som før når det gjelder typen disposisjoner.

På samme måte som meldingen om tinglysing kan undertegnes med en elektronisk signatur, bør også vitnene kunne bruke dette. Det kan heller ikke, som nå, være nødvendig at parten har signert eller vedkjent seg signaturen i vitnets nærvær. I forbindelse med falskinnsigelsen må det holde lenge at parten bekrefter signaturen f.eks. over telefon. I de fleste saker er en bankfunksjonær eller en eiendomsmekler involvert, og det vil være et ganske ubetydelig ekstraarbeid å bekrefte dette. I helt private disposisjoner kan man tenke seg at parten ringer en venn, forteller om disposisjonen, og ber han gi bekreftelse av signaturen med sin elektroniske signatur via nettbank eller en annen internettløsning.

I dag kreves det ikke at vitnet kjenner identiteten til underskriveren. Dette bør heretter kreves; skal vitnepåtegningen bekrefte at det er rett person som har brukt nøkkelen til den elektroniske signaturen. Vitnet må kunne bygge på partens identifikasjon, som han viser frem, eller på sitt kjennskap til parten privat eller som kunde.

En av vitnenes oppgaver i dag er å bekrefte alderen til parten. Denne funksjonen til vitnene bør utgå, da alderen følger av fødselsnummeret såfremt identiteten er brakt på det rene.

Det er uklart om vitnene i dag skal undersøke om det foreligger tvang eller svik, og om de eventuelt bekrefter at de ikke ser spor av slikt. Vitnet kan imidlertid uansett meget vel utsettes

for den samme tvang, svik etc. som underskriveren, særlig om det er til stede ved signeringen. Etter arbeidsgruppens syn bør regelen klargjøres slik at dette ikke er noe vitnene skal ta stilling til. En annen sak er at det uansett kan virke preventivt at tredjepersoner er involvert.

I dag kan vitnene ha nær tilknytning til den som har fordel av transaksjonen. En bankfunksjonær kan f.eks. bevitne et pantedokument til fordel for banken (forskrift 3. november 1995 nr. 875 om tinglysing § 3). Arbeidsgruppen mener innføringen av elektronisk tinglysing ikke foranlediger en nærmere vurdering av om denne ordningen er heldig.

Etter dette kan typiske bekreftelser av underskrifter se slik ut:

”Det fremgår ovenfor at Peder Ås har pantsatt huset sitt i Digitalisveien 55 for kr 500 000 til Sparebanken. Jeg bekrefter at jeg kjenner identiteten til Peder Ås og at han har vedkjent seg denne transaksjonen overfor meg.”

Eller eventuelt:

”Det fremgår ovenfor at Peder Ås har pantsatt huset sitt i Digitalisveien 55 for kr 500 000 til Sparebanken. Jeg bekrefter at jeg Peder Ås har identifisert seg på betryggende måte og at han har vedkjent seg denne transaksjonen overfor meg.”

Er parten en virksomhet, må bekreftelsen gjelde identiteten til (den angivelige) representanten for virksomheten. Har virksomheten en egen elektronisk signatur, må meningen være at virksomheten hefter uansett hvem som har brukt nøkkelen til den elektroniske signaturen. I slike tilfeller vil en bekreftelse av identiteten til den som taster PIN-koden til signaturen være meningsløs. Arbeidsgruppen foreslår derfor at vitnekravene ikke skal gjelde ved virksomhetssignaturer.

I dagens lov er underskrift av offentlig myndighet unntatt fra kravet om bekreftelse. Arbeidsgruppen antar at når det gjelder slik bekreftelse det her er tale om, vil behovet for bekreftelse være det samme uansett om offentlig myndighet er involvert.

En lovtekst som reflekterer synspunktene ovenfor, kan se slik ut

”Skal en panterett eller en overføring av registerhjemmel til fast eiendom eller festerett kunne anmerkes i grunnregisteret, må utstederens identitet være bekreftet i samsvar med forskrifter gitt av departementet. Dette gjelder også meddelelse av samtykke som nevnt i § 13 første og femte ledd. Denne paragrafen gjelder ikke når det signeres ved hjelp av elektronisk virksomhetssertifikat.”

Forskriftsbestemmelsene (tinglysningsforskriften § 3) vil kunne være omtrent som i dag. En bør vurdere om det er nødvendig å kreve at vitnene er bosatt i Norge. Det ville være en stor fordel om forholdene ble lagt til rette for signering via Internett også for personer som oppholder seg i utlandet for kortere eller lengre tid, og derfor naturlig vil søke vitner der de er; disse ville ha spesielt stor fordel av elektronisk tinglysing i stedet for tinglysing per post. Det er sjelden man forsøker å få tak i vitnene i ettertid for å få opplysninger om dem. Trenger man det, kan også vitner bosatt i Norge på vitnetiden være flyttet til utlandet. Enten vitnene er norske eller utenlandske bør man kanskje kreve at kontaktdetaljene oppgis.

Arbeidsgruppen har spesielt vurdert om man bør opprettholde ordningen med at hvem som helst kan være vitner. Alternativt kunne en tenke seg at bare profesjonelle parter i eiendomsbransjen, som bankfunksjonærer, eiendomsmeklere og advokater, kunne være vitner; kanskje med tillegg av postfunksjonærer og enkelte typer offentlige tjenestemenn. På denne måten ville en i stor grad sikre at vitnene var seriøse og ærlige. Terskelen for å lyve overfor slike personer ville kanskje være høyere enn overfor lekfolk, og mulighetene til en vellykket svindel ville kanskje være mindre. Men kostnaden ville være at de som skulle undertegne på noe som skulle tinglyses på et eller annet tidspunkt, måtte møte opp på et kontor i forbindelse med den transaksjonen det gjelder for å vise legitimasjon. Selv om mange uansett har kontakt med bank, eiendomsmekler mv. i forbindelse med transaksjoner som skal tinglyses, er det også en del som ikke har det. For disse vil et krav om profesjonelle vitner etter arbeidsgruppens syn være en uforholdsmessig ulempe i forhold til hva en kan oppnå. Arbeidsgruppen kjenner ikke til at dagens ordning med leke vitner har blitt særlig kritisert. Når det gjelder vitner ved elektronisk tinglysing, viser arbeidsgruppen i tillegg til at det at parten disponerer en elektronisk signatur i seg selv innebærer en betydelig sikkerhet for at det er rett person, og at alt en ønsker å oppnå med vitner bare er at en ikke skal stå uten holdepunkter om det påstås at en elektronisk signatur er brukt av feil person, jf. nedenfor.

8.3.6 Hva man mener å oppnå

Med en regel om bekreftelse av elektroniske signaturer (for samme transaksjoner som i dag) sikrer en at det alltid er mer å bygge på enn at nøkkelen til den elektroniske signaturen er brukt, om en er i tvil om det er rett person som har brukt den. Kostnadene og ulempene ved dette tiltaket er ganske små.

Ved konvensjonelle underskrifter er det slik at om en er villig til å forfalske partenens underskrift, er en kanskje villig til å forfalske bekreftelsen også. Ved elektroniske signaturer er det vanskeligere å misbruke to signaturer enn én, fordi en må skaffe seg tilgang til nøkkelen for hver enkelt signatur. Slik sett kan bekreftelseskravet ikke lett omgås.

Det kan hende at bekreftelsen kommer fra en person som samarbeider med falskneren. Men man vil likevel ha oppnådd målet, nemlig å skaffe tilleggsdata som kan belyse om det er rett person som har brukt nøkkelen til den elektroniske signaturen. Er vitnet bevislig ukjent for rettighetshaveren, vil dette i seg selv være et viktig bevismoment om falskinnsigelsen senere reises.

Tilsvarende gjelder ved et fullstendig identitetstyveri (der både post, telefon, elektronisk signatur og annet blir kontrollert av uvedkommende). Her vil falskneren kunne identifisere seg overfor vitnet med sin falske identitet. Men i slike tilfeller vil identitetstyveriet i seg selv kunne etterlate spor som gjør falsk sannsynlig, og det antas at vedkommende vil bli avslørt ved en full bevisførsel.

Vitnebekreftelser som drøftes her, vil selvsagt ikke kunne forhindre eller belyse andre ugyldighetsgrunner enn falsk, f.eks. tvang. De vil heller ikke være egnet til å etablere tilstrekkelige forsinkelsesprosedyrer til å sakne farten på disposisjonen og derigjennom bidra til å forhindre uoverveide disposisjoner. Til tross for disse begrensningene mener arbeidsgruppen at et slikt vitnekrav som skissert ovenfor kan synes hensiktsmessig.

9 Klokkeslettprioritet

Ved tinglysing er prioriteten for de tinglyste rettsstiftelsene viktig. Rettsstiftelser som har bedre prioritet enn andre, går foran, f.eks. slik at en første prioritets panterett dekkes fullt ut om en eiendom settes til tvangssalg, selv om kjøpesummen ved tvangssalget kanskje ikke er stor nok til at annenprioriteten får noe i det hele tatt. Prioriteten bestemmes i utgangspunktet av når tinglysingen fant sted, jf. tinglysingsloven § 20.

Etter dagens ordning regnes alle krav om tinglysing som kommer inn på samme dag for tinglyst samtidig ("dagboksprioritet"). Dette er en fornuftig regel ved papirbasert tinglysing, fordi mange dokumenter uansett vil komme inn samtidig med posten. Men det har sine ulemper. Den viktigste er at man ikke kan få full klarhet i sin rettsstilling før alle dagens krav om tinglysing er ferdig behandlet.

I et elektronisk system vil det være naturlig at prioriteten regnes fra det tidspunktet meldingen om tinglysing kom inn til tinglysingsmyndigheten ("klokkeslettprioritet"). Grunnene til ikke å velge den enkleste løsningen faller rett og slett bort. Slik er det også gjort i f.eks. lov 5. juli 2007 nr. 64 om registrering av finansielle instrumenter (verdipapirregisterloven) § 7-1.

Hvis man tenker seg et kombinert system iallfall i en overgangsperiode, der rettigheter dokumentert på papir kan tinglyses på samme måte som rettigheter dokumentert elektronisk, må man fortsatt sørge for at prioriteten for rettigheter basert på papir ikke blir avhengig av tilfeldigheter, som i hvilken rekkefølge de forskjellige dokumentene i dagens post registreres. Dette kan gjøres ved at man fastsetter et tidspunkt for når papirbaserte dokumenter skal anses innkommet, f.eks. ved midnatt etter mottak. For disse dokumentenes vedkommende vil da virkningen av regelen være lik en regel om dagboksprioritet.

Det kan synes uheldig at papirbaserte rettigheter etter en slik regel systematisk får prioritet etter rettigheter med elektronisk dokumentasjon. Men har man hast, vil man uansett ikke bruke papirdokumentasjon, som typisk sendes i posten. Arbeidsgruppen anser på dette grunnlaget den foreslåtte ordningen forsvarlig. (Om papirbaserte systemet skal vedvare, se nedenfor i punkt 19.)

10 Behov for betenkningstid

10.1 Problemet

Ved elektroniske tinglysing kan transaksjoner skje veldig raskt. I en prosess med mange mer eller mindre høytidelige underskrifter, kan en om nødvendig rive papiret i stykker etter at man har underskrevet, la være å sende det eller stanse det i posten. Men ved bruk av elektroniske signaturer vil man kanskje kunne gjøre alt ved noen få tastetrykk.

Et vitnekrav, som foreslått ovenfor punkt 8.3.5, vil imidlertid kunne gi en viss betenkningstid. Videre har man en markering av at elektronisk signering er noe spesielt ved at man må skrive inn koder eller liknende. Men sperrere for å klikke på en datamaskin er nok ikke like sterke som for å skrive under med penn, og på datamaskinen er jo ellers regelen at man har en angreknapp. Et øyeblikks ubetenksomhet, og en er bundet, enda om viljen til å disponere "egentlig" ikke er til stede eller iallfall ikke varer over tid.

Som hovedregel vil imidlertid også disposisjoner gjort med elektronisk signatur være gjennomtenkte og planlagte. Behovet for betenkningstid kan således i praksis ikke antas å være særlig stort. Allikevel kan de særlige forhold knyttet til en elektronisk tinglysingstransaksjon gi grunn til en drøfting av spørsmålet.

Det er enighet i arbeidsgruppen om at de problemer de manglende sperrene reiser, er forskjellige for meldingen om tinglysing og for avtalen om de rettighetene som skal tinglyses. Er det inngått en avtale om salg av fast eiendom, er denne bindende, og kan uansett ikke annulleres ved manglende tinglysing. Et eventuelt vern mot tinglysing som skjer for raskt ved en feil vil ikke berøre den underliggende avtalen.. Nedenfor vil problemet med for rask avsending av melding om tinglysing og for rask avtaleslutning drøftes for seg.

10.2 For rask melding om tinglysing

Det kan meget vel tenkes at en bruker sender av gårde en melding om tinglysing, men så viser det seg at han har skrevet gårdsnummer og bruksnummer på en eiendom A, som han eier, i stedet for eiendom B, som han også eier og har solgt. Han regnes ikke som å ha solgt eiendom A av den grunn. Men tinglysingsgebyr og dokumentavgift påløper både på den feilaktige tinglysing, på rettingen (tilbakeføringen) og enda en gang når den riktige transaksjonen blir tinglyst, se f.eks. Borgarting lagmannsretts kjennelse 9. september 2008 (LB-2008-107012). Dette kan dreie seg om betydelige beløp.

Det kan være rimelig at det betales tinglysingsgebyr for opprydningen, iallfall om tinglysingsgebyrene ikke er større enn det som trengs for å dekke kostnadene. Men siden feil fra tid til annen skjer når man skal fylle ut et nettskjema, synes det urimelig å belaste dokumentavgift i disse tilfellene. Særlig gjelder dette når:

- elektronisk tinglysing medfører at den registreringen som tidligere ble utført av tinglysing nå utføres av de private parter selv,
- tempoet økes, med medfølgende økning i faren for feil, og
- kontrollen av forholdet mellom meldingen om tinglysing og underliggende dokumenter er borte.

Arbeidsgruppen har drøftet muligheten for en kort angrefrist for meldingen om tinglysing, men har kommet til at dette vil være et for radikalt skritt. I stedet vil en anbefale å bygge videre på tinglysingspraksis om såkalte inkuriepåtegninger (inkurie = feil). Denne praksisen er først og fremst aktuell dersom det har skjedd feil i forbindelse med en hjemmelsovergang, hvor tinglysing utløser dokumentavgift. Dersom vilkårene for inkuriepåtegning er oppfylt, kan grunnboken rettes uten at det påløper ekstra dokumentavgift.

At det er adgang til inkuriepåtegninger med virkning for dokumentavgiften er vel etablert, se f.eks. Frostating lagmannsretts kjennelse 27. februar 1997 (LF-1997-57). Det kan være tvilsomt om praksis knytter seg direkte til tinglysingsloven § 18 eller mangler uttrykkelig lovhjemmel, se den ovenfor nevnte kjennelse av Borgarting lagmannsrett 9. september 2008 (LB-2008-107012). Arbeidsgruppen foreslår at inkuriepåtegninger gis uttrykkelig hjemmel i tinglysingsloven § 18:

Dersom registerføreren blir opmerksom på at en innføring i *registeret* er uriktig eller at det på annen måte er gjort feil, skal han rette feilen. Har noen på grunn av feilen fått

uriktig opplysning, skal registerføreren så vidt det er mulig gi ham underretning om rettelsen i rekommandert brev *eller på annen betryggende måte*.

Det samme gjelder om det er gjort feil i meldingen om tinglysing, når det begjæres av den som fremstår som berettiget etter grunnregisteret.

Den som mener at grunnregisterets innhold er uriktig og til skade for hans rett, kan forlange tinglyst sitt krav om rettelse når han sannsynliggjør sin rett eller stiller sådan sikkerhet som registerføreren bestemmer. Godtgjør han ikke sitt krav innen en frist som registerføreren setter, skal det tinglyste slettes.

Et minstevilkår er at den som fremstår som berettiget, ber om rettelse. Dette kan f.eks. være en kjøper, som har fått tinglyst erverv av en annen eiendom enn den han kjøpte. Bestrider den som fremstår som berettiget at det er grunnlag for retting – han mener f.eks. at det ikke har skjedd en feil – må tvisten løses på annen måte enn ved inkuriepåtegning.

Den som fremstår som berettiget, kan også være den første kjøperens kjøper. Denne kan etter omstendighetene ha ekstingvert innsigelsen om at grunnbokshjemmelen skyldes dokumentasjon som er ugyldig på grunn av feilskrift (tinglysningsloven § 27; tilsvarende feil gjort av tinglysingen kan ikke ekstingveres). Han kan likevel være interessert i å frafalle ekstinksjon og be om retting, f.eks. fordi han blir kompensert med erstatning. Rettsordenen bør legge til rette for slike smidige løsninger.

Den feil som bes rettet, må knytte seg til meldingen om tinglysing. Stemmer meldingen med det som skal gjelde mellom partene, kan det ikke rettes. Er en kjøpsavtale omgjort, hevet eller en eventuell angrefrist påberopt i det underliggende forholdet, må ny tinglysing skje, og regelen om inkuriepåtegning kan ikke brukes.

Om meldingen om tinglysing samtidig er dokumentasjonen for avtalen mellom partene, kan vilkårene for inkuriepåtegning likevel være til stede. Men partene vil da ha en tung bevisbyrde for at de seg imellom mente å ha avtalt noe annet enn det som er tatt inn i meldingen om tinglysing.

Det må vises at det virkelig har skjedd en feil. Etter praksis kreves det høy grad av sannsynlighet for at så er tilfellet. At man har ombestemt seg, er altså ikke nok. Har det gått noen tid, vil det være vanskelig å vise at det dreide seg om en opprinnelig feil ved melding om tinglysing. Men umulig er det ikke, særlig dersom partenes dokumentasjon og etterfølgende praksis er klar.

Etter nyere tinglysningspraksis legges det ikke vekt på om feilen er begått av parten selv eller f.eks. en eiendomsmekler:

”Tinglysningsmyndigheten kan ikke se at det i denne sammenheng er av betydning *hvem* som faktisk har gjort feilen. Dersom private parter ikke har hatt bistand, men *selv* har gjort en feil ved utfylling av et dokument *og* feilen er unnskyldelig, vil feilen kunne rettes ved inkuriepåtegning, ...” (Statens kartverks uttalelse av 18. juni 2008 i den ovenfor nevnte saken for Borgarting lagmannsrett).

Arbeidsgruppen slutter seg til at også partenes egne feil ved meldingen om tinglysing må kunne rettes ved inkuriepåtegning. Det er heller snarere mindre enn større grunn til å la f.eks. en eiendomsmeklers feil omfattes av rettingsadgangen, siden meklere bør ha bedre rutiner enn private for å unngå feil, og fordi parten i tilfelle vil kunne bli holdt skadesløs via meklers forsikring.

Sitatet rett ovenfor antyder at retting bare kan skje ved unnskyldelige feil. Men selv om partene eller deres representanter i noen grad kan klandres, vil det etter arbeidsgruppens syn ofte være en for streng sanksjon at de må betale dokumentavgiften flere ganger.

Etter praksis slettes en registrering bare dersom en annen registreres i stedet. Dette forutsetter at det er klart hva som skal registreres i stedet. Om dette ikke er klart, kan det være en indikasjon på at det ikke har skjedd en feil, og at retting derfor ikke skal skje. Men i prinsippet kan det tenkes at partene må anviser hvordan den nye registreringen skal være selv om det har skjedd en feil. Slik arbeidsgruppen ser det, kan det ikke være grunn til å kreve dokumentavgift for registrering og avregistreringen av noe som har vært en feil bare fordi dokumentasjonen på hvordan registreringen skal være først skapes i ettertid.

Det kan tenkes at feilen som har skjedd, består i at en rettighet som ikke skulle tinglyses, er blitt sendt til tinglysing. Da vil rettingen bare bestå i en slettelse fra registeret. Arbeidsgruppen har diskutert om det ligger i begrepet rettelse at slike rene slettinger faller utenfor. Gruppen mener imidlertid at registeret – både etter § 18 første ledd og forslaget til nytt andre ledd – bør kunne rettes slik at det blir korrekt også om alt som skal til er å slette en oppføring.

Det følger av det som har vært sagt ovenfor at retting også må kunne skje om det medfører at innbetalt dokumentavgift må justeres ved tilbakebetaling eller tilleggsbetaling. Selv om slike etteroppgjør bør unngås, er ikke ulempene ved dem så store at partene skal måtte betale dokumentavgift for en feilaktig registrering – og for sletting av den – bare av den grunn. En annen sak er at dersom avgiftsgrunnlaget er et helt annet for den disposisjonen som ønskes tinglyst enn for den som ønskes slettet, kan dette være en indikasjon på at det ikke foreligger noen feil, men at partene ønsker en annen disposisjon.

I prinsippet kan retting av grunnboken skje også om tredjepersons interesser berøres:

”Det kan hende at feilen allerede har bevirket at noen har foretatt disposisjoner i tillid til at grunnboken var riktig ført. Men dette er ingen grunn til at grunnboken fortsatt skal være uriktig” (Ot.prp. nr. 9 (1935) s. 34).

Denne forarbeidsuttalelsen er imidlertid ikke helt fulgt opp i praksis, se Berg og Bråthen-Otterbech: Tinglysing (Oslo 2009) s. 221 flg. Når det gjelder retting av de private parter feil, kan imidlertid (som nevnt) uansett ekstinksjonsreglene hindre retting ved inkuriepåtegning. At andre tredjepersonsinteresser berøres, f.eks. at det i mellomtiden er utstedt en tinglysingsattest, bør imidlertid ikke hindre slik retting. Tredjepersons rettstilling vil for øvrig være den samme om det betales dokumentavgift for rettingen eller ikke; verken retting etter tinglysingsloven § 18 eller retting ved ny tinglysing har tilbakevirkende kraft.

Er vilkårene for retting ved inkuriepåtegning til stede, skal rettingen skje, slik at grunnregisteret blir riktig. Dette følger av ordlyden i den foreslåtte § 18. Det er ikke helt klart hvordan dagens

rettstilstand er i så måte. Men selv om tinglysingsmyndigheten ikke vil kunne nekte inkuriepåtegning og pålegge betaling av dokumentavgift ut fra rene hensiktsmessighetsbetraktninger, vil bevisvurderingen gi stort rom for andre typer skjønn.

10.3 For rask avtaleslutning

Kjerneproblemet for rettighetshaveren er imidlertid ikke tinglysingen, men de underliggende forpliktelsene. Pantsettelse og salg av fast eiendom – transaksjoner som typisk tinglyses – kan godt avtales ved bruk av elektroniske signaturer. For noen kan slik elektronisk kontrahering gå for raskt.

Avtaleloven åpner for at en kan trekke tilbake en aksept som mottakeren ikke har gjort noe med ("re integra"), enda man i prinsippet er bundet allerede fra det tidspunktet den kommer til mottakerens kunnskap. Men et slikt tilbakekall er til liten hjelp om bruk av elektroniske signaturer kombineres med automatisert viderebehandling hos mottakeren.

Det gjelder ingen generell angrefrist for slike avtaler det er tale om her. Enkelte relevante angrefristregler finnes likevel, f.eks. i lov 21. desember 2000 nr. 105 om opplysningsplikt og angrerett mv. ved fjernsalg og salg utenfor fast utsalgssted (angrerettloven) kapittel 5A.

En kan ikke se bort fra at når en åpner for tinglysing med elektronisk signatur, fjerner man også det siste hinderet for at panteavtaler etc. skal signeres elektronisk. Tinglysingsreformen vil da kunne føre til at viktige disposisjoner over fast eiendom skjer raskere enn det som føles komfortabelt. Det vil en ikke kunne lukke øynene for når tinglysingsreformen vurderes; tinglysingsreformen vil sannsynligvis føre til en endring av avtaleinngåelsespraksis som har krav på lovgiverens oppmerksomhet. Utgangspunktet må likevel være at avtaler er bindende, også om de inngås elektronisk.

Tinglysingsloven er ikke stedet å regulere slike avtalerettslige problemer. Arbeidsgruppen vil derfor nøye seg med å peke på at dette kan være et problem.

Arbeidsgruppen vil likevel peke på at om det skulle innføres en angrefrist i forbindelse med elektronisk slutning av avtaler vedrørende fast eiendom, bør den kunne frafalles om det er av betydning at ting skal gå raskt. Om en profesjonell aktør anbefaler at angreretten frafalles, vil det uansett fort kunne være et slikt forhold ved avtaleinngåelsen som kan medføre ugyldighet etter avtaleloven § 36 andre ledd. Dette kan være aktuelt om det selges ferieleiligheter til folk som er dratt inn fra gaten og blir utsatt for et stort kjøpepress. Er den elektroniske signaturen sluttsteinen i en lang prosess hos en eiendomsmekler, er imidlertid ikke frafallelse av en slik angrerett noe problem.

11 Overdragelse av panteretter

Når en rettighet kan tinglyses på en fast eiendom, må den også tinglyses for å bli vernet mot konkurrerende rettsstiftelser. Dette gjelder både stiftelse av rettigheten og senere disposisjoner over den, som f.eks. overdragelse. Når det er etablert pant i fast eiendom, skulle således også overdragelser av panterettigheten etter hovedregelen tinglyses. En overdragelse av en panterett kan f.eks. skje når en bank selger sine utlån til en annen bank.

For panterettigheter er det imidlertid gjort et unntak fra hovedregelen. Overdragelse av panterettigheter trenger ikke tinglysing for å ha rettsvern overfor tredjeperson, også dersom panteretten som sådan er tinglyst, jf tinglysingsloven § 22 nr. 1 og § 23. Regelen er gammel, og har nok sammenheng med at de fleste panterettigheter tidligere var knyttet til et negotiabelt dokument, der det var egne rettsvernregler (overlevering).

I dag brukes av mange grunner negotiable dokumenter nesten ikke til pantsetting, og det kan være uklart hvilke rettsvernregler som egentlig gjelder for overdragelsen av panterettigheten, og om det gjelder andre rettsvernregler for panterettigheten enn for den eller de fordringene den eventuelt sikrer (jfr. nedenfor i punkt 16). Det har også oppstått et sterkere behov for å kunne identifisere panthavere, både for offentligrettslige formål (f.eks. skattelikning), fordi den foranstående panthaver har en lojalitetsplikt overfor den etterstående som etter omstendighetene kan forutsette at de kommuniserer, og fordi det kan være behov for å avklare hvem som er kreditor for pantefordringen også før den gjøres gjeldende.

Hvis overdragelse av panteretter først tinglyses, må antakelig den samme rettsvernregelen gjelde for overdragelsen av den fordringen som panteretten skal sikre. Det ville være en ubegrunnet og tungvint ordning om rettsvernet ved overdragelse måtte ordnes særskilt for pantet og fordringen pantet skal sikre.

Selv om det allerede ved konvensjonell tinglysing finnes gode grunner for å tinglyse overdragelse av panteretter, gir innføringen av elektronisk tinglysing en ekstra foranledning til å gjøre dette. Om overføring av panteretter tinglyses, vil refinansiering ofte kunne skje ved at panteretten overdras, snarere enn ved avlysning av den gamle panteretten og tinglysing av en ny. Dette vil være arbeidsbesparende, og panteretten vil alltid opprettholde opprinnelig prioritet. Og en ville slippe å involvere låntaker – som kan være en forbruker – i overdragelsen av panteretten. En slik ordning har fungert utmerket i Sverige i en årrekke.

Overdragelsen av panteretten vil være en ny melding om tinglysing, som registreres på eiendommen der pantet hefter. En melding om overdragelse må knyttes entydig til en bestemt pantsettelse, f.eks. slik at man må peke ut den panteretten som skal overdras i et nettskjema der overdragelsen registreres for tinglysing.

En konsekvens av en slik regelendring som foreslås her, er at overdragelsen av en pantelånsportefølje fra en bank til en annen, eller fra et konsernselskap til et annet innen samme bankkonsern, som utgangspunkt vil kreve en rekke tinglysinger. En forutsetning for at reformen skal fungere som forutsatt, er derfor etter arbeidsgruppens syn at også reglene om massetinglysing gjennomføres (jf. neste punkt).

(Frem pantsettelse kan tenkes som et alternativ til overdragelse. For frem pantsettelse gjelder imidlertid tinglysingslovens regler allerede, med mindre panteretten er knyttet til en pantobligasjon, se tinglysingsloven § 22 nr. 2. En tilsvarende lovendring som for overdragelse er da ikke påkrevd.)

12 Massetinglysing

Med massetinglysing menes at det kan gis én felles melding om tinglysing som gjelder flere eiendommer eller flere rettigheter. I dag kan det tinglyses såkalte dynamiske pantedokumenter hvor ett dokument kan inneholde flere panthavere med pant i flere eiendommer. Kravet er at det er tilstrekkelig klart. Dette har iallfall vært praktisert for navneendringer og for rettigheter eller endringer i rettigheter som angår en vei, jernbanelinje eller ledning som går over flere eiendommer, og kan også tenkes f.eks. når det gjelder en endring i en strøksservitutt eller en erklæring om at det kan oppstå naturskade på flere eiendommer etter lov 25. mars 1994 nr. 7 om sikring mot og erstatning for naturskader (naturskadeloven) § 14.

Lov 1. juli 1927 nr. 1 om registrering av elektriske kraftledninger kan ses på som en lovfestet form av massetinglysing av disposisjoner over en kraftlinje som er knyttet til mange eiendommer.

Massetinglysing har åpenbart praktiske fordeler. For mange praktiske formål vil massetinglysing ha samme effekt som om det var opprettet et særskilt grunnboksblad for rettighetskomplekset.

Foruten det praktiske har massetinglysing den fordel at det bare betales ett tinglysingsgebyr.

Massetinglysing kan, som allerede nevnt ovenfor i punkt 11, være praktisk når det gjelder overføring av pantelånsporteføljer, og være en forutsetning for de fordeler det gir å tinglyse hvem som er panthavere. Det er ikke sikkert at dagens praksis gir hjemmel til dette.

Arbeidsgruppen foreslår derfor en egen forskriftshjemmel for regler om massetinglysing i utkastet til § 6 i tinglysingsloven, med sikte på massetinglysing også av pantelånsporteføljer.

På bakgrunn av arbeidsgruppens mandat nevnes det at massetinglysing i prinsippet kan brukes også om de registreringsenhetene som finnes i forskjellige registre. En pantsetter f.eks. både en fast eiendom og et skip til sikkerhet for et lån. Innføring av en slik tversgående ordning ville kreve endringer i en rekke andre lover om rettighetsregistrering, og arbeidsgruppen går ikke nærmere inn på dette.

13 Kjedetransaksjoner

Fra tid til annen bør transaksjoner tinglyses i en bestemt rekkefølge, f.eks. slik at en panterett ikke tinglyses før pantsetteren får hjemmel til eiendommen, eller en serie av salg ikke gjennomføres før formalia for alle er i orden. Slike "kjedetransaksjoner" kan være ganske komplekse.

I dag vil et pantedokument som sendes inn sammen med et hjemmelsdokument, bli tinglyst etter hjemmelsdokumentet om pantedokumentet ellers ville blitt avvist fordi det manglet hjemmelsmannens påtegning. Ut over dette må partene selv ordne kjedetransaksjoner ved suksessiv innsending av dokumenter. Et dokument som mangler samtykke fra hjemmelshaveren vil bli avvist, og vil ikke bli lagt på vent, selv om hjemmelsdokumentet sies å være på vei.

Elektronisk tinglysing og klokkeslettprioritet kan gi gode muligheter for å håndtere kjedetransaksjoner. Partene kan gis anledning til å melde en rettighet til tinglysing med forbehold om at den ikke skal gjennomføres før et bestemt tidspunkt eller før en bestemt annen rettighet er tinglyst. Dette kan spare tid, og lette organiseringen dersom det er mange som skal

samtykke til transaksjonene. *Flertallet i arbeidsgruppen* mener at slike valgmuligheter bør innarbeides iallfall i den elektroniske delen av tinglysingssystemet. Ordningen bør gjennomføres ved forskrift i forbindelse med at brukergrensesnittet for det elektroniske systemet utvikles.

Mindretallet, Kristin Bjerkestrand Eid, mener at slik eventuell samordning må skje utenfor tinglysingssystemet før innsending til tinglysingsmyndigheten, slik tilfellet også er ved innsendelse av papirdokumenter i dag. Dette skyldes blant annet overgang til øyeblikksprioritet. Rettigheten får prioritet fra det tidspunkt tinglysingsmyndigheten mottar meldingen om tinglysing. Kontrollen av meldingen skjer ved mottak. Dersom melding om pant kommer inn før melding om hjemmelsovergang, vil pantsetter mangle hjemmel. Vilåårene for tinglysing er derfor ikke til stede før etter at hjemmelsovergangen eventuelt blir tinglyst, jf. tinglysingsloven § 13. Det er ikke en gang sikkert at slik hjemmelsovergang blir sendt inn for tinglysing, eller den kan være beheftet med feil slik at den må avvises. Mindretallet mener en slik endring reiser en rekke spørsmål som må drøftes, herunder hvor lenge en meldt panterett kan stå i påvente av en eventuell hjemmelsovergang, om panteretten eventuelt skal synes i grunnboken og hvordan prioritetsspørsmålene i så fall skal løses. Problemstillingen kan være aktuell i opp mot 150 000 saker i året. Teknisk sett vil en måtte etablere et eget hjelperegister som holdt orden på meldingene og det vil være utfordrende å finne relevante forbindelser mellom pantedokumentene og de etterfølgende hjemmelsoverganger ettersom de kanskje vil komme fra forskjellige parter. Tinglysingsmyndigheten har opplyst at alternative løsninger allerede er under kravspesifisering.

14 Erstatning

Da tinglysingsloven ble vedtatt i 1935, valgte man å begrense kontrollen av dokumenter og disposisjoner. Men reglene om erstatning for tinglysingsfeil var relativt sjenerøse, til dels også når tinglysingsvesenet har fulgt alle rutiner (tinglysingsloven § 35). Et eksempel på en slik erstatningsregel er at den som mister sin rett fordi det hefter sterke ugyldighetsgrunner ved atkomsten til hans hjemmelsmann, får erstattet tapet.

Etter dette har reglene om det offentliges erstatningsansvar utviklet seg mye. Etter lov 13. juni 1969 nr. 26 om skadeserstatning § 2-1 har det offentlige erstatningsansvar for tjenestemenns feil når "hensyn tas til om de krav skadelidte med rimelighet kan stille til virksomheten eller tjenesten, er tilsidesatt." Det er ikke aldeles klart hva dette betyr, men ordlyden peker klart i retning av at det er tjenestens kvalitet og systemer som skal vurderes. Det er ikke vesentlig om en enkelt tjenestemann kan klandres.

Etter sikker praksis må tinglysingsloven § 35 kunne suppleres av denne bestemmelsen. Et eksempel er ansvar for urettmessig sletting av heftelser.

I utgangspunktet bør de samme erstatningsreglene gjelde enten tinglysingen skjer elektronisk eller papirbasert. Noen spørsmål må imidlertid vurderes.

14.1 Ansvar for systemfeil

Systemet med underskrifter med på papir er gjennomprøvd, gjennomsiktig og allment kjent. Erfaringene med elektroniske signaturer er på den andre siden relativt kortvarige, kunnskapen om systemet er ikke allemannseie, og detaljene i systemet er uansett hemmelige av

sikkerhetsgrunner. Den forsiktige borger vil da se at et system med elektroniske signaturer kan eksponere ham for en risiko for at systemet svikter, som han ikke kan vurdere. Han er helt prisgitt lovgiveren og ekspertene.

I bankverdenen er det bankene som har hatt kontroll over utformingen av sine egne systemer for minibankkort etc., og de har naturlig nok en økonomisk risiko for systemsvikt, jf. lov 25. juni 1999 nr. 46 om finansavtaler og finansoppdrag (finansavtaleloven) § 36:

”1) Kundens ansvar etter § 35 kan lempes dersom måten kontoen kan disponeres på ikke er betryggende, eller dersom betalings- eller kontokortsystemet ikke oppfyller forsvarlige standarder for identifikasjons-, kontroll- og varslingsrutiner, og den uautoriserte betalingstransaksjonen har sammenheng med dette. Det kan også tas hensyn til arten av de personlige sikkerhetsanordningene knyttet til betalingsinstrumentet som ble benyttet ved den uautoriserte transaksjonen, og omstendighetene knyttet til hvordan instrumentet ble tapt, stjålet eller uberettiget tilegnet, samt til manglende aktsomhet eller andre forhold på institusjonens side som har medvirket til at den uautoriserte transaksjonen kunne skje. ...”

Spørsmålet er om det bør finnes en tilsvarende regel i tinglysingssammenheng.

Problemstillingen oppstår f.eks. hvis man har godtatt en melding om tinglysing signert med et sertifikat som er tilbakekalt, f.eks. fordi datarutinene for kontroll av sertifikatene ikke er gode nok. Spørsmålet kan oppstå enten tinglysingsmyndigheten selv kontrollerer sertifikatet eller fordi den stoler på kontroll utført av en bank som har inkorporert tinglysingsmeldingen i sin nettbank.

Langt på vei vil skadelidtes erstatningsrettslige vern etter skadeserstatningsloven § 2-1 være tilstrekkelig, enten slik at krav reises mot det offentlige eller mot f.eks. en leverandør av datatjenester. Men det kan være behov for et overgripende ansvar for systemsvikt, enten fordi det er uklart hvor i systemet feilen har oppstått, eller fordi feilen skyldes et samvirke mellom flere uheldige omstendigheter.

Slikt ansvar for anonyme og kumulative feil er vel kjent fra praksis omkring skadeserstatningsloven § 2-1. Poenget med en lovfesting vil da være å markere klart at det er det offentlige som har ansvaret for helheten i tinglysingssystemet, fordi det offentlige tillater det, utformer det, driver det og ikke minst fastsetter hvilken grad av sikkerhet en skal kreve.

Etter arbeidsgruppens mening vil en slik regel om ansvar for systemsvikt virke tillitskapende. Den vil også koste lite, siden systemet forutsetningsvis må regnes som sikkert før det innføres.

Regelen kan f.eks. utformes slik ved et nytt tredje ledd i tinglysingsloven § 35 tredje ledd:

Rett til erstatning av staten har også den som lider tap ved tinglysingsfeil når de krav skadelidte med rimelighet kan stille til tinglysingstjenesten, er tilsidesatt.

Den nesten likelydende skadeserstatningsloven § 2-1 gjelder for øvrig som nevnt allerede for tinglysingstjenesten. Materielt sett vil endringen ikke bli stor. Men bestemmelsen vil markere at det er staten som har erstatningsrettslig systemansvar for den elektroniske tinglysingen.

Når det gjelder elektroniske meldinger om tinglysing, bør finansavtaleloven § 35 gi veiledning om hvilke krav en med rimelighet kan stille. Det skal således legges vekt på om meldingene om tinglysing kontrolleres på en betryggende måte, om systemet oppfyller forsvarlige standarder for identifikasjons-, kontroll- og varslingsrutiner. Det kan også tas hensyn til arten av de personlige sikkerhetsanordningene som ble benyttet ved eventuelle uautoriserte transaksjoner.

Regler om nedsettelse av erstatning ved skadelidtes medvirkning vil gjelde på vanlig måte.

14.2 Ansvar for elektroniske signaturer

Elektroniske signaturer lages på grunnlag av sertifikater utstedt av f.eks. banker. Lov 15. juni 2001 nr. 81 om elektronisk signatur (esignaturloven) § 22 gir regler om erstatningsansvar for en sertifikatutsteder som utsteder sertifikater som utgis for å være kvalifiserte, eller som garanterer for slike sertifikater utgitt av en annen. Utsteder og garantist må i flere tilfeller dekke tap voldt ved at noen har stolt på sertifikatet. I forslaget til ny § 6 i tinglysingsloven åpnes det imidlertid for at også elektroniske signaturer basert på sertifikater som ikke er kvalifiserte, brukes i tinglysingssammenheng. En tilsvarende erstatningsregel bør da gjelde også for utstederen av disse. Selv om den tekniske sikkerheten og dokumentasjonen av denne kanskje ikke er like god ved ikke-kvalifiserte sertifikater, er det ingen grunn til at informasjonen i dem ikke skal være korrekt og at de ellers skal fungere.

Ansvar etter esignaturloven er uansett ikke uttømmende, se Ot.prp. nr. 82 (1999–2000) side 55.

Etter bestemmelsen i esignaturloven kan sertifikatet ha begrensninger. En slik begrensning er en beløpsgrense. I sertifikatet kan den se slik ut:

Utstedt til:	Røsæg, Erik
Bankforbindelse:	Storebrand Bank ASA
Utstedt av:	BankID Bankenes ID-tjeneste Bank CA 2
Type BankID:	PersonBankID
Gyldig fra:	22. mars 2010 04:47:23
Gyldig til:	22. mars 2012 04:47:23
Kvalifisert sertifikat:	Ja
Beløpsgrense:	100000 NOK
Status:	Gyldig

Etter forarbeidene til esignaturloven er en slik grense tenkt som en begrensning av utstederens risiko for å måtte betale erstatning, også om sertifikatet er brukt til transaksjoner som angår verdier langt utover beløpsgrensen, og visstnok uansett om ansvarsgrensen faktisk er kommunisert til den som stoler på sertifikatet:

"Det følger av *tredje ledd* at sertifikatutstederen skal kunne begrense erstatningsansvaret ved at det i sertifikatet angis begrensninger i sertifikatets anvendelsesområde eller transaksjonsbeløp. Disse begrensningene må være tydelige for tredjemann. Dette innebærer at de må fremgå tydelig av sertifikatet, både for den sertifikatet er utferdiget til og, ikke minst, for den mottaker som skal stole på sertifikatet. Det bemerkes at programvaren må være korrekt installert og programvaren må kunne håndtere slik fremvisning, slik at all informasjon i sertifikatet fremgår for mottaker. Det er viktig at brukeren velger en programvare hun har tillit til at fungerer som forutsatt. Sertifikatutsteder er ikke erstatningsansvarlig for skade som skyldes at sertifikatet anvendes utover begrenset anvendelsesområde. Dessuten, dersom sertifikatet brukes utover angitt transaksjonsbeløp, er ikke sertifikatutsteder ansvarlig for beløp som overstiger begrensningen" (fra bemerkningene til esignaturloven § 22 i Ot.prp. nr. 82 (1999–2000) s. 56).

Det blir etter dette viktig å sørge for at programvaren for elektronisk tinglysing ikke tillater bruk av sertifikater for transaksjoner utover beløpsgrensen (eller andre begrensninger i sertifikatet), og at beløpsgrensen angis sammen med signaturen.

I tinglysingssammenheng vil beløpet måtte være betydelig for at sertifikatet skal kunne brukes til større eiendomsoverdragelser og pantsettelser. Oppgis eiendommens verdi til kr 5 mill, kan den ikke overdras ved hjelp av en elektronisk signatur utstedt på grunnlag av et sertifikat med grense på kr. 100 000. Dette er viktig for å sikre at de som lider tap på grunn av sertifikatutstederens uaktsomhet, får dekket dette. Om staten dekker tapet i første omgang etter regelen i tinglysningsloven § 35, er en slik regel viktig for å sikre statens regresskrav. Endelig er regelen viktig for å sikre at sertifikater som har en lav beløpsgrense fordi utstederen ikke har ønsket å legge opp til strenge rutiner for å sikre en aktsom opptreden, heller ikke blir brukt til transaksjoner som gjelder store verdier i tinglysingssammenheng.

I enkelte tilfeller angis det ikke noe beløp i tinglysingssammenheng, f.eks. ved stiftelse av en rådgighetsbegrensning. For slike tilfelle bør det fastsettes et minimumskrav til beløpsgrensen i sertifikatet (minimumsansvar for sertifikatutsteder).

At utstedere av sertifikater skal ha et slikt ansvar for sin uaktsomhet, er naturligvis ikke gratis. I arbeidsgruppen har det vært drøftet om dette vil kunne være hemmede på bruken av elektroniske signaturer. Kostnaden for sertifikatutstederne blir uforholdsmessig stor, både i tinglysingssammenheng og fordi det er teknisk vanskelig å sette en lavere ansvarsgrense i andre sammenhenger om grensen først skal være høyere i tinglysingssammenheng. Det har også vært fremholdt at slike uaktsomhetstilfeller formodentlig vil være sjeldne.

Esignaturloven § 22 bygger på EU-direktivet om elektroniske signaturer (Europaparlaments- og Rådsdirektiv 1999/93/EF av 13. desember 1999 om en fellesskapsramme for elektroniske signaturer). Det har derfor vært reist spørsmål om en regulering av om sertifikatene kan brukes utenfor det anvendelsesområdet de selv oppgir kan være i strid med EØS-retten. Mot at dette skulle kunne være problematisk har det vært fremholdt at det nettopp er direktivets ordning at begrensinger skal fremgå av sertifikatet, slik at brukerne – herunder lovgiverne – skal kunne innrette seg etter dem.

Alternativt til et ansvar for sertifikatutsteder kunne en tenke seg ansvarsbegrensninger for sertifikatutstederen kombinert med at brukerne av sertifikatene måtte kjøpe forsikring. Men etter arbeidsgruppens syn bør en sertifikatutsteder som ikke kan svare for sin egen uaktsomhet – eventuelt ved selv å tegne forsikring – ikke slippe til. Det ville neppe virke tapsforebyggende om det var brukeren av sertifikatene snarere enn utstederen som måtte sikre seg mot utstederens uaktsomhet. Brukere av sertifikater som selv måtte tegne forsikring for utstederens uaktsomhet, ville nok også finne det direkte anstøtelig dersom var nær tilknytning mellom den som tilbyr forsikringen og sertifikatutstederen.

Regler om sertifikatutstederens ansvar er tatt inn i lovutkastet § 6. *Et mindretall, Torjus Sandvik Moe og Kristin Bjerkestrand Eid*, fremmer et alternativt forslag til § 6 annet ledd. De ønsker en nærmere vurdering av hvor stort sertifikatutstederens uaktsomhetsansvar skal være, som ikke er knyttet direkte til verdien på transaksjonen, og foreslår derfor at ansvarsgrensene eventuelt skal fastsettes i forskrift.

En kan tenke seg avtaler om grenser for sertifikatutstederens erstatningsansvar, uavhengig av beløpsgrensene i sertifikatet. De vil ikke kunne gjøres gjeldende mot tredjepart som har stolt på sertifikatet, men vil etter omstendighetene kunne gjøres gjeldende om det er innehaveren av sertifikatet som har lidt tap. I tinglysingssammenheng vil dette si at om A urettmessig har brukt Hs elektroniske signatur til å overdra Hs eiendom til seg, vil H (i høyden) ha et begrenset erstatningsansvar mot sertifikatutstederen. Men om en tredjepart B kjøper eiendommen av A, for så å miste den etter regelen i tinglysingsloven § 27, vil ansvarsbegrensningene til sertifikatutstederen i avtalen med H ikke kunne gjøres gjeldende overfor B.

I vilkårene for PersonBankID er ansvarsgrensen typisk satt til kr 100 000. Dette vil si at om noen mister sin rett fordi en feil ved hans BankID har muliggjort svindel, vil han lett selv måtte bære det meste av tapet med de verdier en taler om i forbindelse med faste eiendommer. BuyPass har en vesentlig lavere ansvarsgrense.

Etter arbeidsgruppens syn bør det settes som vilkår for å kunne bruke en elektronisk signatur i tinglysingssammenheng at ansvarsgrensen, også i avtalen med innehaveren av det elektroniske sertifikatet, ikke settes lavere enn i sertifikatet (jf. ovenfor). Regler om dette er tatt inn i lovutkastet § 6.

14.3 Begrensning av rettighetshaveres risiko

Den vanligste bruken av elektroniske signaturer i dag er nok i nettbanker. Her er risikoen for forbrukere begrenset, idet lov 25. juni 1999 nr. 46 om finansavtaler og finansoppdrag (finansavtaleloven) § 35 begrenser de tap forbrukeren må bære ved misbruk av den elektroniske

signaturen ganske kraftig, typisk til maksimalt kr 12 000. Resultatet blir i disse tilfellene at banken må bære mye av tapet.

I forbindelse med tinglysing er det ingen slik mulighet. Handler det om en konflikt mellom to forbrukere om hvem som skal ha et hus, vil det ikke være noen løsning at den ene får det mot å betale den andre f.eks. kr 12 000. Og det vil være lite rimelig at det offentlige eller en involvert eiendomsmekler alltid skal dekke tapet utover slike egenandeler som finansavtaleloven foreskriver, selv om erstatningsreglene beskrevet ovenfor i stor grad vil beskytte den som lider tap.

Risikosituasjonen for forbrukere ved bruk av elektronisk signatur i tinglysingssammenheng er altså en helt annen enn ved bruk av nettbank. I forbindelse med ny lovgivning som tillater elektronisk tinglysing, har det offentlige derfor en viktig informasjonsoppgave. Risikoen er imidlertid sammenliknbar med den risikoen man løper ved at en forbruker blir bundet av sin konvensjonelle underskrift uten spesielle begrensninger. Også forbrukere må se seg for og ta forholdsregler mot at de selv og andre skal bli påført tap.

Når tap har oppstått, reiser spørsmålet seg om den som har lidt tap, eller eventuelt staten dersom det er utbetalt erstatning etter tinglysningsloven § 35, kan kreve erstatning av den som har voldt tapet ved uforsvarlig omgang med nøkkelen til sin elektroniske signatur. I utgangspunktet må svaret være ja – dette følger av det alminnelige erstatningsansvaret for uaktsomhet. Selv om en huseier får beholde huset etter at det har vært urettmessig solgt av en falskner til godtroende tredjeperson (tinglysningsloven § 27), kan han altså risikere å måtte betale erstatning dersom falskneriet er muliggjort ved at han har oppbevart PIN-koden til den elektroniske signaturen uforsvarlig.

Det er her tale om et uaktsomhetsansvar. Den som har blitt utsatt for dataavlytting, blir ikke erstatningsansvarlig selv om PIN-koden skulle være kommet på avveier på grunn av avlyttingen.

Slikt erstatningsansvar kan lempes. Arbeidsgruppen har diskutert om det bør være tilsvarende grenser for slikt ansvar for forbrukere som de som gjelder etter finansavtaleloven § 35. Etter arbeidsgruppens syn er det imidlertid ikke grunn til å fravike de alminnelige erstatningsreglene her.

15 Tvangsfullbyrdelse

Skal elektronisk tinglysing bli attraktivt, må tvangsfullbyrdelse av krav med elektroniske dokumentasjon være like greit som tvangsfullbyrdelse av krav med papirdokumentasjon.

Selve tvangsfullbyrdelsen er papirbasert. Men dette hindrer ikke at krav med elektronisk dokumentasjon kan tvangsfullbyrdes. I forarbeidene til esignaturloven siteres en uttalelse av Justisdepartementets lovavdeling, som forklarer detaljene:

”I praksis vil partene i elektroniske avtaler antakelig normalt i sin bevisføring i første omgang legge frem utskrifter av de elektroniske dokumentene for domstolene. Dersom motparten ikke bestrider at utskriften gir uttrykk for et elektronisk dokument som har vært utvekslet mellom partene, er ytterligere bevisføring på dette punkt unødvendig. Dersom det skulle være behov for det, kan bevis for at tekniske sikkerhetsløsninger har

vært benyttet, føres i form av f.eks. vitneutsagn eller muntlige eller skriftlige forklaringer fra sakkyndige som har foretatt en undersøkelse av dokumentet og systemet. Vi antar at utskrifter av elektroniske dokumenter i kombinasjon med sakkyndige erklæringer om at det er anvendt tekniske metoder med høy bevisverdi, vil ha stor overbevisningskraft” (Ot.prp. nr. 82 (1999–2000) s. 37).

En utskrift av et elektronisk signert dokument vil altså kunne legges frem uten hinder av f.eks. lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse § 5-2.

I en senere uttalelse (2003/03054 av 26. august 2003) har Lovavdelingen uten begrunnelse vært mer tvilende til dette. Det er vanskelig å se at Lovavdelingens senere tvil kan sette lovgiverens forutsetninger i forarbeidene til esignaturloven til side. Blir det først klargjort at et elektronisk dokument kan være et spesielt tvangsgrunnlag (nedenfor), vil det uansett følge implisitt at dette kan legges frem for domstolene.

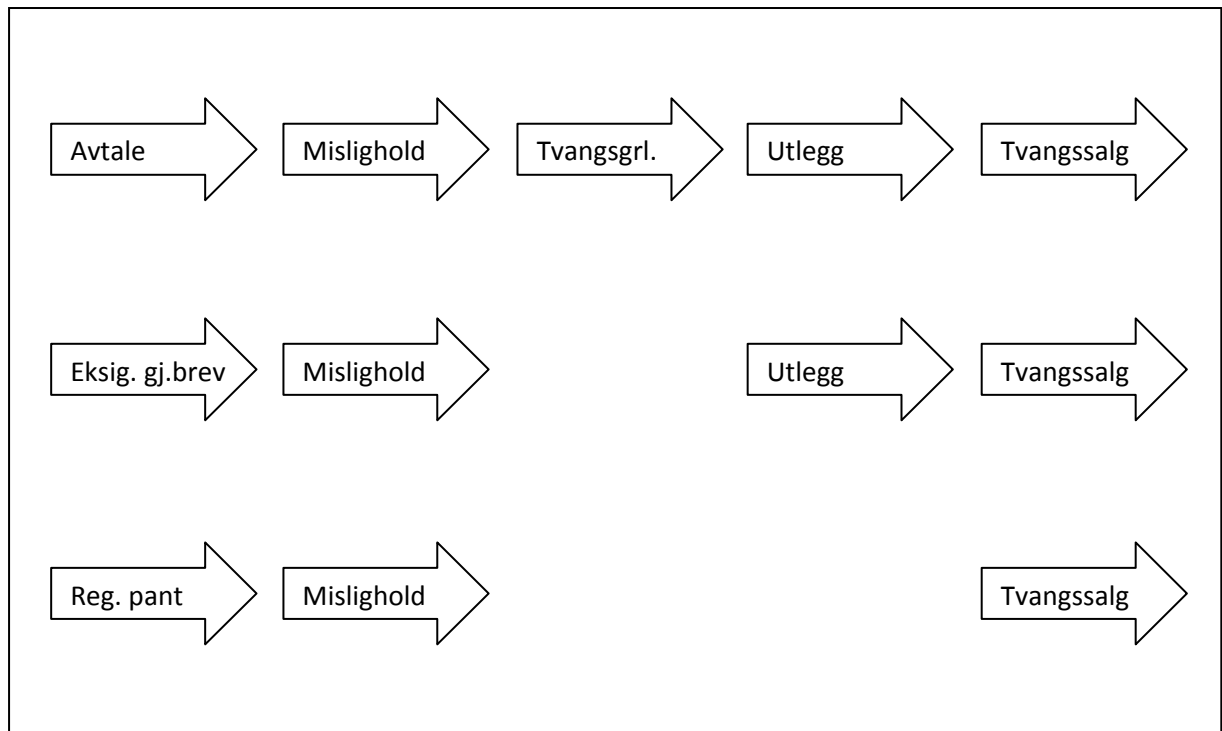
Det som kan reise større tvil når det gjelder elektronisk dokumentasjon, er de prosessuelle snarveiene tvangsfullbyrdsesloven gir adgang til. Når en fordring ikke betales og skal inndrives med tvang, har prosessen i utgangspunktet tre trinn:

1. Det må skaffes tvangsgrunnlag for kravet, f.eks. ved at man får dom for kravet (tvangsfullbyrdsesloven § 4-1).
2. Tvangsgrunnlaget brukes som grunnlag for å ta utlegg (tvangspant) i et formuesgode som tilhører skyldneren (tvangsfullbyrdsesloven kapittel 7).
3. Formuesgodet som det er tatt pant i, tvangsselges, og kravshaveren får dekket kravet sitt av kjøpesummen (se tvangsfullbyrdsesloven kapittel 11 når det gjelder fast eiendom).

For enkelhets skyld er det her sett bort fra muligheten for utleggstrekk.

I noen tilfeller tillater lovgivningen at man kan hoppe over det første eller de to første av disse trinnene. Dette er prosessuelt raskere, og en stor fordel for den som krever inn pengene. Skyldneren kan likevel få prøvet sine materielle innsigelser, f.eks. om han hevder å ikke skyldte pengene han blir krevd for.

Således gir såkalte eksigible gjeldsbrev anledning til å hoppe over trinn 1 (tvangsfullbyrdsesloven § 7-2 bokstav a), og registrerte panteretter kan settes til tvangssalg uten trinn 1 og 2 (tvangsfullbyrdsesloven § 11-2). Skjematisk ser dette slik ut:



Når det gjelder registrert pant, er det ikke noe krav om at dokumentasjonen skal være papirbasert. Slik sett vil det ikke spille noen rolle prosessuelt om tinglysingen (registreringen) av pantet har skjedd elektronisk eller ikke, og arbeidsgruppen har ikke foranledning til å foreslå endringer i disse reglene.

Når det gjelder eksigible gjeldsbrev, er kravene for å kunne hoppe over trinn 1 (i oversikten ovenfor) utformet slik i tvangsfullbyrdelsesloven § 7-2 bokstav a:

”Tvangsgrunnlag for utlegg er foruten de alminnelige tvangsgrunnlagene:

- (a) Gjeldsbrev som lyder på en bestemt pengesum og som inneholder vedtakelse av at gjelden kan inndrives uten søksmål. ... Gjeldsbrevet er tvangsgrunnlag overfor utstederen når vedkommendes underskrift er bekreftet av to myndige vitner eller i samsvar med forskrift gitt av Kongen...”

Teksten forutsetter tydelig at det er papirdokumentasjon (fordi det kreves underskrifter), og dette er også lagt til grunn i praksis, senest i kjennelse fra Høyesteretts ankeutvalg av 14. mai 2010 (HR-2010-835-U), som gjaldt et elektronisk signert gjeldsbrev med klausul om vedtagelse av inndrivelse av gjeld, renter og omkostninger. Ankeutvalget bemerker at selv om finansavtaleloven § 8 åpner for bruk av elektronisk signerte gjeldsbrev, er det ikke holdepunkter for at lovgiver har ment at slike gjeldsbrev skal være eksigible, og viser bl.a. til uttalelsen fra Justisdepartementets lovavdeling 26. august 2003.

Etter arbeidsgruppens syn bør denne regelen endres, slik at også elektronisk gjeldsdokumentasjon kan gjøres eksigibel (ved hjelp av elektroniske underskrifter). Det er ingen sterke grunner til å begrense regelen til papirdokumentasjon. Det som kan volde tvil, er om elektronisk tinglysing i seg selv foranlediger en endring her.

For det første kan det innvendes at de viktigste tinglyste krav som kan tenkes tvangsfullbyrdet, er pantekrav, og de kan uansett tvangsfullbyrdes uten at det tas utlegg (jf. ovenfor). Eksigibilitet etter tvangsfullbyrdesloven § 7-2 bokstav a er slik sett unødvendig. Men også en kravshaver med panterett kan tenkes å ha nytte av en eksigibilitetsklausul, nemlig om pantet ikke strekker til, så han må tvangsfullbyrde i andre formuesgoder som tilhører debitor. Derfor vil også en pantekreditor kunne få en svekket stilling ved elektronisk tinglysing om ikke også elektronisk gjeldsdokumentasjon kan gjøres eksigibel.

For det andre kan det hevdes at gjeldsdokumentasjonen uansett ofte holdes atskilt fra det som tinglyses. Man tinglyser et pantedokument, som ikke sier noe om det underliggende gjeldsforholdet, mens det kravet pantet skal dekke reguleres i et eget gjeldsbrev, gjerne knyttet til en særskilt pantsettelseserklæring som gjør det klart at pantet skal dekke kravet etter gjeldsbrevet. I slike tilfeller kunne man skrevet gjeldsbrevet på papir med en eksigibilitetsklausul selv om pantedokumentasjonen og tinglysingen av den var elektronisk. Men slik arbeidsgruppen ser det, bør reglene være slik at når elektronisk tinglysing innføres, bør også de tilknyttede avtalene kunne inngås elektronisk. Uten dette vil ikke hele gevinstpotensialet ved elektronisk tinglysing kunne tas ut.

Arbeidsgruppen foreslår derfor en endring i tvangsfullbyrdesloven § 7-2 bokstav a, slik at også elektronisk gjeldsdokumentasjon skal kunne gjøres eksigibel.

I forlengelsen av dette har arbeidsgruppen også sett på to liknende regler i tvangsfullbyrdesloven.

Dette gjelder for det første tvangsfullbyrdesloven § 13-2 tredje ledd, som tillater at en leietaker frafaller kravet om at det må foreligge dom eller annet tvangsgrunnlag før han kan kastets ut av et hus han har leid:

”Særlig tvangsgrunnlag for fravikelse av fast eiendom er dessuten:

- (a) Skriftlig avtale om leie som inneholder vedtagelse av at tvangsfravikelse kan kreves når leien ikke blir betalt. ...
- (b) Skriftlig avtale om leie for en bestemt tid som inneholder vedtakelse av at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut. ...”

På liknende måte som § 7-2 bokstav a og § 11-2 gis det altså her adgang til å hoppe over de innledende trinnene i tvangsfullbyrdelsen, og gå rett på det som tilsvarer tinn 3 i fremstillingen ovenfor. En utleier får imidlertid denne fordelen bare når avtalen er ”skriftlig”. Slike leieavtaler kan tinglyses. Hvis det ikke klargjøres at elektroniske avtaler er likestilt med avtaler på papir, vil man kanskje foretrekke papiravtaler og ikke-elektronisk tinglysing. Arbeidsgruppen foreslår derfor at bestemmelsen gjøres om, slik at også elektroniske leieavtaler kan gi de samme prosessuelle fordeler.

Den andre bestemmelsen som arbeidsgruppen har sett nærmere på, er tvangsfullbyrdesloven § 7-2 bokstav f. Denne har ingen tilknytning til elektronisk tinglysing, men den har så nær tilknytning til § 7-2 bokstav a, som arbeidsgruppen har sett på, at arbeidsgruppens mandat er utvidet til også å omfatte denne bestemmelsen. Bestemmelsen lyder:

”Tvangsgrunnlag for utlegg er foruten de alminnelige tvangsgrunnlagene:

- (f) Skriftstykke som fordringshaveren selv har sendt skyldneren og som viser kravets grunnlag og omfang. ...”

Bestemmelsen gir mulighet til å ta utlegg uten forutgående dom eller annet tvangsgrunnlag på grunnlag av f.eks. en ubetalt faktura (”skriftstykke”), og altså hoppe over trinn 1 (se om disse trinnene ovenfor). Bestemmelsen tilsvarer slik sett § 7-2 bokstav a om eksigible gjeldsbrev, skjønt det er flere prosessuelle særregler for denne typen tvangsgrunnlag i tvangsfullbyrdsloven enn for eksigible gjeldsbrev. Bestemmelsen gjelder imidlertid bare ”skriftstykker,” og det er ikke positive holdepunkter for at dette også omfatter elektronisk dokumentasjon.

Spørsmålet er i gjeldende rett bl.a. drøftet av Nordhaug i Lov og Rett 2009 s, 493–499 og i en uttalelse fra Justisdepartementets lovavdeling (2005/05918). Lovavdelingens tolkingsuttalelse peker på at:

”Det vil fremdeles for en del brukere av e-post være slik at e-posten leses sjeldnere enn vanlig post, og at en forventer at viktig informasjon kommer i papirform.”

Arbeidsgruppen kan ikke fra et lovgiverperspektiv se noen grunn til å behandle elektronisk dokumentasjon på annen måte enn papirdokumentasjon i denne sammenhengen. I begge tilfeller kreves det at dokumentasjonen for kravet er forsvarlig avsendt. Hva som er forsvarlig, vil variere etter omstendighetene, både når det gjelder elektronisk kommunikasjon og brev.

Etter dette foreslås det at tinglysingsloven § 7-2 skal endres slik:

- (f) Skriftstykke *eller elektronisk dokumentasjon* som fordringshaveren selv har sendt skyldneren og som viser kravets grunnlag og omfang. *Dette* er også tvangsgrunnlag for renter og utenrettslige inndrivingskostnader.

16 Negotiabilitet

I arbeidsgruppens mandat er man uttrykkelig bedt om å se på spørsmål om negotiabilitet for rettigheter. I den grad uttrykket negotiabel rettighet brukes i alminnelig språkbruk, betyr det at rettigheten er omsettelig. Men i juridisk språkbruk brukes begrepet snevrere i samband med gjeldsbrev, altså gjeldserkjennelser på papir. Er gjeldsbrevet negotiabelt, følger det reglene i lov 17. februar 1939 nr. 1 om gjeldsbrev kapittel 2, og en som kjøper og mottar gjeldsbrevet i god tro kan få større rett enn det selgeren hadde. Han kan f.eks. kreve inn gjelden på nytt selv som skyldneren har betalt; skyldneren må sikre seg mot dette ved å kreve gjeldsbrevet tilbake når han betaler.

Tradisjonelt har pant i fast eiendom – og derved tinglysing – vært nært knyttet til negotiable gjeldsbrev etter gjeldsbrevloven. Etter gjeldsbrevloven § 11 nr. 3 er nemlig gjeldsbrev med pant i fast eiendom – ”pantobligasjoner” – negotiable med mindre annet fremgår. Men etter forskrift 1. november 1995 nr. 869 om standardisert oppsett for blanketter til tinglysing § 5 kan man vanligvis ikke lenger tinglyse slike dokumenter; skal man bruke dem, må de holdes utenom det som tinglyses. Og i forbrukerforhold kan man ikke en gang bruke dem mellom partene i et

låneforhold, se lov 25. juni 1999 nr. 46 om finansavtaler og finansoppdrag (finansavtaleloven) § 55 annet ledd og lov 21. juni 1985 nr. 82 om kredittkjøp m.m. § 9. Det kan likevel være grunn til å se nærmere på negotiabilitet i forbindelse med elektronisk tinglysing (jfr. også ovenfor i punkt 11 om overdragelse av panteretter).

Det må være klart at den alminnelige regelen om at fordringer kan omsettes gjelder uansett om det er tinglyst pant for kravet, og uansett om tinglysing er elektronisk eller ikke. At selve pantesikkerheten som hovedregel kan omsettes, følger av lov 8. februar 1980 nr. 2 om pant § 1-10. Elektronisk tinglysing spiller altså ingen rolle for kravs negotiabilitet i betydningen omsettelighet.

Når det gjelder negotiabilitet i betydningen at kjøperen får større rett enn selgeren, vil en her ha en utvikling i tre faser:

- Så lenge panteretten var knyttet til en pantobligasjon, fikk kjøperen større rett enn selgeren etter gjeldsbrevlovens regler ved at obligasjonen ble overlevert.
- Etter at man – iallfall etter endringer i blankettforskriften i 2001 – sluttet å bruke pantobligasjoner, får selgeren aldri større rett enn kjøperen. Det er ingen hjemmel for dette når det gjelder andre pantedokumenter enn pantobligasjoner.
- Om man følger arbeidsgruppens anbefaling ovenfor i punkt 11 om tinglysing av overføring av panteretter i fast eiendom med elektronisk dokumentasjon, vil tinglysingslovens regler gjelde for omsetningen. De er ikke like gjeldsbrevlovens regler, men de kan i noen tilfeller gi kjøperen større rett enn selgeren. Et eksempel er når kjøperen har solgt en panterett, som han er registrert som eier av, først til S og så til B. Da vil B vinne frem om han tinglyser først etter regelen i tinglysingsloven § 20, jf. § 14 tredje ledd, selv om selgeren ikke lenger hadde noen rett til å selge panteretten da han solgte til B.

Slik sett gir arbeidsgruppens forslag videre negotiabilitet (i juridisk forstand) enn gjeldende rett. Men denne negotiabiliteten omfatter f.eks. ikke såkalt kreativ legitimasjon (gjeldsbrevloven § 15). Mens en kjøper av en pantobligasjon som nevnt under visse omstendigheter kan kreve gjelden betalt på nytt, gir tinglyst erverv av en panterett ikke erververen en tilsvarende sterk stilling.

Skal en panthaver sikre seg kreativ legitimasjon i det systemet arbeidsgruppen foreslår, må det være utstedt en pantobligasjon. Dette vil som nevnt ikke være lovlig i en del forbrukerforhold, og brukes lite i praksis ellers også.

I noen få tilfeller kan det likevel hende at en ønsker fulle negotiabilitetsvirkninger. Teknisk sett kunne nok dette vært mulig å oppnå med elektronisk dokumentasjon og elektronisk tinglysing. Lager man ikke slike regler, vil dette kunne i noen tilfeller gjøre at partene velger bort elektronisk tinglysing: Siden pantobligasjonen må være på papir, vil man kanskje foretrekke at det som skal tinglyses også dokumenteres på papir. Arbeidsgruppen har likevel ikke funnet grunn til å foreslå regler for elektronisk gjeldsdokumentasjon tilsvarende gjeldsbrevlovens regler for negotiable gjeldsbrev bare for disse tilfellene. Behovet synes å være lite, og reglene ville måtte bli vanskelige å tilegne seg. Da vil den beste løsningen heller være at partene eventuelt velger bort elektronisk tinglysing i disse få tilfellene.

I Danmark har man valgt en annen løsning: Negotiable pantobligasjoner avvikles, og må konverteres til en papirløs variant. Men i Danmark er det trolig langt flere pantobligasjoner i omløp enn i Norge, og man har valgt å ikke beholde alternativet med papirbasert tinglysing. Det danske eksempelet gir derfor igjen grunn til å innføre papirløse negotiable panteretter i Norge.

17 Revisjon av tinglysingsloven

Arbeidsgruppens oppdrag går ut på å tilrettelegge regelverket for elektronisk tinglysing. Tinglysingsloven er moden for revisjon på en rekke punkter som ikke har noe med elektronisk tinglysing å gjøre. Arbeidsgruppen har likevel valgt å holde seg til mandatet, og foreslår ikke revisjon og retting av tinglysingsloven som ikke har med elektronisk tinglysing å gjøre.

En konsekvens av denne tilnærmingen er at de bestemmelser som i dag finnes om negotiable dokumenter, blir stående. Dette gjelder f.eks. regelen om at pantobligasjoner må innleveres for påtegning før de kan slettes fra grunnboken (tinglysingsloven § 32), en regel som umuliggjør elektronisk behandling av disse slettingene. Å endre reglene om negotiable dokumenter, og kanskje mortifisere negotiable dokumenter i omløp, har imidlertid arbeidsgruppen sett som noe for radikalt, sett i lys av arbeidsgruppens mandat og at pantobligasjoner uansett går mer og mer ut av bruk i Norge.

En mulighet som elektronisk tinglysing gir, er å registrere rettigheter etter geografisk lokalisering snarere enn etter hvilken eiendom man antar de ligger på. En brønnrettighet eller en festerettighet vil således kunne registreres på et bestemt sted. En vil da kunne unngå situasjoner som den i Sigdal-dommen (Rt. 1992.352), der det var spørsmål om hytteeiere hadde vern når de hadde tinglyst på gal grunnboksenhet. Rettighetene som vedrører en grunnboksenhet, vil i et elektronisk system kunne hentes frem ved at en ser hvilke registrerte rettigheter som ligger innenfor grunnboksenhetens registrerte grenser.

På tilsvarende måte vil en kunne sondre mellom rettigheter som følger eiendommen slik den til enhver tid er, og rettigheter som følger eiendommens grenser slik de var da rettigheten ble etablert. I praksis kan begge deler være naturlige valg, alt etter omstendigheter og rettighetstyper.

Arbeidsgruppen mener drøftelsene av slike mer grunnleggende spørsmål om tinglysingssystemet bør utstå til en eventuell bredere revisjon av tinglysingsloven.

18 Hvem bør kunne tinglyse elektronisk?

I prøveordningene for elektronisk tinglysing er ordningene forbeholdt godkjente aktører. Det er flere grunner til dette.

Først og fremst har det vært et poeng at forsøket er begrenset, slik at en kan vinne erfaring før en velger generelle løsninger.

Videre har forsøksordningen vært basert på at det er elektroniske dokumenter, og ikke rettigheter som tinglyses. Dokumentene har enten vært ettersendt i kopi eller (når det gjelder salgspantprosjektet) arkivert i banken og holdt tilgjengelige for registeret. En slik ordning er

etablert fordi det elektroniske dokumentet ikke er fullsignert. Tinglysingsmyndigheten har derfor ikke kunnet kontrollere at det faktisk finnes et pantedokument med signaturer på.

For det tredje har det nettopp dreid seg om en forsøksordning, med visse muligheter for prøving og feiling. Dette stiller helt andre krav til brukeren enn et ferdig system. Også av denne grunn har det vært nødvendig å velge brukerne med omhu.

Spørsmålet er så om elektronisk tinglysing også i fremtiden bør reserveres for bestemte aktører, enten etter et konsesjonssystem eller som en begrensning til profesjonelle parter. Spørsmålet har begrenset praktisk betydning, fordi ikke-profesjonelle parter sjelden er hyppige brukere av tinglysingstjenesten.

Når det gjelder de forholdene arbeidsgruppen har sett på – det vil si rettslige spørsmål, og ikke teknisk sikkerhet – er det ikke grunn til å begrense adgangen til elektronisk tinglysing til enkelte aktører. Det vises særlig til drøftelsen av slike spørsmål ovenfor i punkt 8.3.4 og punkt 8.3.5.

I den ordningen som flertallet arbeidsgruppen legger opp til, vil dokumentasjonen for de tinglyste rettighetene lagres elektronisk hos tinglysingsmyndighetene. En er altså ikke, som en til dels er i prøveordningen, avhengig av at innsenderen tar vare på dokumentasjonen. Denne forskjellen fra prøveordningen åpner en mulighet for at også ikke-profesjonelle aktører kan bruke elektronisk tinglysing.

*Et mindretall, Kristin Bjerkestand Eid, mener for det første at det ikke er opp til partene selv å avgjøre hva som skal sendes inn for arkivering sammen med meldingen om tinglysing, se ovenfor i punkt 7.4 (der også flertallet gir uttrykk for det samme). Mindretallet kan heller ikke se at spørsmålet om arkivering av hjelpedokumenter har betydning for om ikke-profesjonelle aktører har *mulighet* til å bruke e-tinglysing eller ikke.*

For tinglysingsmyndigheten vil det være en viss forenkling om den bare kunne forholde seg til profesjonelle aktører. Da ville de aller fleste aktørene ha gode rutiner og god forståelse av reglene og prosessene. Men de profesjonelle aktørene utgjør, etter det som opplyses, uansett 90–95 % av dem som sender inn dokumenter til tinglysing. Og etter arbeidsgruppens syn vil også det prinsipielt beste være om alle brukere kan få de fordeler som elektronisk tinglysing gir.

19 Utfasing av papirbasert tinglysing

Arbeidsgruppens mandat omfatter spørsmålet om når papirbasert tinglysing endelig bør utfases.

19.1 Overgangsperiode

Arbeidsgruppen er ikke i tvil om at det i alle fall bør være en overgangsperiode, der et elektronisk system og et papirbasert system eksisterer side om side. Det tar tid å legge om rutiner, og feil kan oppstå i de nye løsningene, noe som gjør det klokt å beholde de gamle.

Den begrensede informasjonen som arbeidsgruppen har kunnet innhente fra Danmark, som avskaffet papirbasert tinglysing uten en overgangsperiode samtidig med at elektronisk tinglysing ble innført i september 2009, støtter arbeidsgruppens syn. Det har vært en vanskelig overgangsprosess, selv om man i Danmark tilbød en mellomløsning ved at de som ikke selv ville bruke elektronisk dokumentasjon, kunne tinglyse med en bank eller liknende som mellommann.

Det kan innvendes mot dette at det er dyrt å opprettholde et tosporet system. Men ressursene ved tinglysing vil trolig i stor grad kunne brukes både ved elektronisk tinglysing og papirbasert tinglysing etter behov, idet alle saksbehandlere systematisk er introdusert til elektronisk tinglysing gjennom prøveprosjektet. En fullstendig avvikling av produksjonslinjen for papirbasert tinglysing er ikke realistisk uten at minst like store ressurser som de besparte kreves i veiledning, feilhåndtering mv.

Et tosporet system hindrer heller ikke at en får gevinstene av den rasjonaliseringen elektronisk tinglysing kan gi. Både hos brukerne og i behandlingen hos tinglysingsmyndigheten kommer gevinstene fra de store volumene; fra bankenes og eiendomsmeklernes tinglysing. Kommer disse med, vil det spille liten rolle om det resterende er papirbasert.

I tillegg til dette vil et tosporet system i en overgangsperiode gi den nødvendige tid til å få rutineene på plass. Det tar erfaringsmessig lang tid å utvikle datasystemer, og tiden har en tendens til å bli undervurdert når en arbeider mot en frist. Dette gjelder både de store brukerne, som vil integrere elektronisk tinglysing i sine egne systemer, og tinglysingsmyndigheten, som ikke over natten vil kunne tilby et brukergrensesnitt til allmennheten for elektronisk tinglysing uansett om det rettslige rammeverket er på plass.

19.2 Endelig avvikling av papirbasert tinglysing

Spørsmålet er så om det kan finnes et skjæringspunkt der papirbasert tinglysing bør avvikles helt.

Arbeidsgruppen antar at besparelsene ved elektronisk tinglysing er så store for de største aktørene – banker og eiendomsmeklere – at elektronisk tinglysing uansett vil bli foretrukket uten pålegg i løpet av kort tid. Noe behov for et skjæringspunkt er det ikke når det gjelder denne brukergruppen.

For mer leilighetsvise brukere uten profesjonell hjelp vil overgangen ikke gå av seg selv. Men om det er slik at fordelene ved elektronisk tinglysing ikke er større enn ulempene for disse brukerne, spør det om et pålegg er rett vei å gå. For også for tinglysingsmyndigheten vil det kanskje koste mer enn det smaker å gjøre den siste resten av tinglysing elektronisk. En må utvikle et brukergrensesnitt som passer for alle, og en må utvikle ordninger for tilfeller der dokumentasjonen foreligger på papir, men ikke kan gjentas/bekreftes for tinglysingsmyndigheten, f.eks. fordi den ene parten er død, utilgjengelig eller uvillig.

Alt i alt kan det beste synes å være å gjøre "overgangsperioden" permanent. Tinglysing av fast eiendom blir da teknologinøytralt i det både elektronisk dokumentasjon og papirdokumentasjon godtas.

Et alternativ til å opprettholde muligheten av papirbasert tinglysing for leilighetsbrukere kan være å kreve at de skal gå gjennom en mellommann – typisk en bank eller en eiendomsmekler – om de ikke selv vil eller kan ordne med elektronisk tinglysing. Slik arbeidsgruppen ser det, er det å innføre et ekstra mellomledd her en løsning som ville være mindre heldig enn simpelthen å opprettholde dagens system med adgang til papirtinglysing.

Om utviklingen skulle gå for sakte i retning av en stor andel elektronisk tinglysing, får en heller vurdere spørsmålet om virkemidler for å øke andelen av elektronisk tinglysing, herunder redusert tinglysingsgebyr for elektroniske transaksjoner og en frist for avvikling av

papirtinglysing. Men det er særdeles vanskelig å anslå hvordan utviklingen vil bli fremover når det gjelder de store kundenes integrering av elektronisk tinglysing i sine datasystemer og øvrige brukeres aksept av elektroniske signaturer.

Etter dette mener arbeidsgruppen at det ikke bør fastsettes en dato for avvikling av tilbudet om papirbasert tinglysing.

19.3 Frist for tilbud om elektronisk tinglysing

Forskjellig fra spørsmålet om papirbasert tinglysing skal avvikles innen en viss frist, er spørsmålet om det skal settes en frist for etablering av en adgang for alle aktører til å tinglyse elektronisk.

I drøftelsen ovenfor har arbeidsgruppen holdt muligheten åpen for at tilbudet om elektronisk tinglysing ikke nødvendigvis skal tilbys alle samtidig. En del av de store bankene er allerede i gang med et prøveprosjekt og vil antakelig på kort tid kunne nyttiggjøre seg ny lovgivning. Et nettbasert brukergrensesnitt beregnet på allmennheten vil imidlertid sannsynligvis ta noe lenger tid å utvikle, slik at privatpersoner som ønsker å tinglyse i lang tid vil bli henvist til papirbasert tinglysing. Dette er ikke noe problem i seg selv; det å kunne tinglyse elektronisk er ikke en rettighet. Men det kan kanskje være uheldig om bare noen aktører får adgang til den raskere saksbehandlingen elektronisk tinglysing gir, og derved lettere kan sikre prioritet. Dette kan tale for at en skal sette en frist for innføring av en adgang for alle aktører til å tinglyse elektronisk.

Slik arbeidsgruppen ser det, ville dette være å gjøre problemene større enn de er. Konkurransen om å få tinglyst først er sjelden. Og man vil i de aller fleste tilfeller kunne verne seg ved ikke å handle i tillit til avtalen eller liknende som skal tinglyses før den faktisk er tinglyst og prioriteten er fastslått. Og også i dag er det en viss forskjellsbehandling, fordi postgangen fra forskjellige steder i landet til tinglysingen tar forskjellig tid. Arbeidsgruppen går derfor heller ikke inn for at det skal settes en frist for etablering av en adgang for alle aktører til å tinglyse elektronisk.

20 Økonomiske og administrative konsekvenser

Etter instruks 18. februar 2000 nr. 108 om utredning av konsekvenser, foreleggelse og høring ved arbeidet med offentlige utredninger, forskrifter, proposisjoner og meldinger til Stortinget (utredningsinstruksen) skal hver sak inneholde en konsekvensutredning som skal bestå av analyse og vurdering av antatte vesentlige konsekvenser av den beslutning som foreslås truffet. Konsekvensene skal tallfestes så langt dette er mulig. Antatt usikkerhet med hensyn til framtidig utvikling innenfor saksområdet og konsekvensenes art og styrke skal angis.

De lovendringer som foreslås, er i seg selv ikke kostnadskrevende. De gir en mulighet for en saksbehandling hos tinglysningsmyndigheten som er mer rasjonell for den selv og for publikum. Forutsetningen er imidlertid at den nødvendige programvaren utvikles, først og fremst hos tinglysningsmyndigheten, men også hos private storbrukere som ønsker å integrere elektronisk tinglysing i sitt datasystem. Datatekniske forhold, og derved også kostnadene forbundet ved dette, ligger imidlertid utenfor arbeidsgruppens mandat.

Regelendringene vil muliggjøre overgang til et nytt, mer rasjonelt saksbehandlingsscenario om og når de involverte ser seg tjent med det.

Det gamle scenarioet innebærer f.eks. når det gjelder en pantsettelse, at det inngås en pantelånsavtale på papir. Denne sendes med post til tinglysingen på Hønefoss, der saksbehandlingstiden er fire dager. Om det er feil i dokumentasjonen, og det hender relativt ofte, går ytterligere tid, særlig om dokumentet må returneres for retting. Først når innsender har mottatt dokumentet med tinglysingspåtegning, kan lånet utbetales. I mellomtiden har det kanskje påløpt høye byggelånsrenter.

I det nye scenarioet kan pantelånsavtalen inngås elektronisk, fordi papirform ikke kreves av tinglysingshensyn. Allerede ved dette sparer partene mye tid og bry, og det kan tenkes at bankene etablerer en helautomatisk behandling av søknader om lån. Når pantavtalen tinglyses, får man umiddelbart tilbakemelding om feil, som vil kunne rettes. Saksbehandlingen vil kreve færre ressurser hos tinglysingsmyndigheten. Når formalia er i orden, blir tinglysingen bekreftet. Etter at prioriteten er kontrollert – det nye scenarioet gir kan hende mindre veiledning enn det gamle (se ovenfor i punkt 7.5) – kan lånet utbetales.

Etter arbeidsgruppens syn er fordelene med det nye scenarioet så vidt åpenbare at det vil innebære liten risiko å legge til rette for det, mens det vil kunne vil være galt å ikke legge forholdene til rette for å ta ut mulige gevinster. Det er dessuten et gode i seg selv at publikum kan bruke databehandling i tinglysingssammenheng når man bruker det ellers, i tillegg til at saksbehandlingen nok vil oppfattes som mindre frustrerende fordi den tar kortere tid og fordi feil kan rettes med det samme.

De totale samfunnsøkonomiske gevinstene ved et nytt system er forsøkt beregnet i en upublisert rapport, Samfunnsøkonomisk analyse og gevinstrealisering ved elektronisk tinglysing (eTinglysing) (Statens Kartverk, Eiendom [2008]). I denne vurderes et tiltak 1 og et tiltak 2 opp mot dagens papirbaserte system. Tiltak 1 svarer til dagens prøveordning (se ovenfor i punkt 4.2) og tiltak 2 svarer i prinsippet til det som foreslås av arbeidsgruppen. Konklusjonen er:

”Beregningene viser at tiltak 1 har en nettonåverdi på 372 millioner 2007 kroner, mens tiltak 2 har nettonåverdi på 528 millioner 2007 kroner. Videre viser ikke verdsatte virkninger at tiltak 2 er ventet å gi mer positiv nytte enn tiltak 1.”

Når en ser på tinglysingsstatistikken, er konsekvensene av en mer rasjonell ordning ganske store i sum. Statens Kartverks tall fra 2009 ser slik ut:

	Fast eiendom	Borettsandeler	Totalt
Pantedokumenter	328 486	72 728	401 214
Slettinger	378 815	73 074	451 889
Utlegg	50 694	10 179	60 873
Hjemmelsovergang	164 233	39 182	203 415
Beslutning om tvangssalg	5 173	1 919	7 092
Annet	196 012	28 829	224 841
SUM	1 123 413	225 911	1 349 324

En kan f.eks. tenke seg at pantedokumentene i gjennomsnitt er på 2 mill kroner og gir 2 % bedre rente enn det tidligere lånearrangementet. En nedkorting i saksbehandlingstiden på tre dager ved elektronisk behandling av lånesøknaden og elektronisk tinglysing vil da gi en reduksjon i

rentekostnaden på over 90 mill. kroner. For den som låner ut penger, vil selvsagt renteinntektene synke tilsvarende.

Gevinstpotensialet er trolig størst i forbindelse med tinglysing forestått av profesjonelle brukere, som banker og eiendomsめklere. Tinglysingen og næringen anslår at ca. 95 % av alle tinglysinger forestås av slike brukere. Blant disse tinglysingsforretningene er gevinstpotensialet størst i privatmarkedet, der transaksjonene er mer standardiserte enn i bedriftsmarkedet. Privatmarkedet er langt det største, målt i antall tinglysinger.

Prøveprosjektet med elektronisk tinglysing i DnB NOR Bank har så langt, etter det som opplyses, ikke ført til en vesentlig redusert tidsbruk i depotavdelingen. Når rutinene blir satt, vil dette kanskje bli annerledes. Men en må påregne noe mer arbeid siden ekstrahering og kontroll mot tidligere heftelser på eiendommen etter det nye scenarioet foretas av den som ber om tinglysing. Allerede nå merker en imidlertid en nedgang i papirforbruket. Om 50 % av personkundene signerer med BankID i 2012, regner en med å spare ca. 5,3 tonn papir.

For tinglysingen vil elektronisk tinglysing spare arbeidskraft. Dette kan berøre arbeidsplasser, og da typisk kvinnearbeidsplasser. Men elektronisk tinglysing vil samtidig utløse krav om bearbeiding av grunnboken, slik at automatisk saksbehandling kan skje i flere tilfeller og med bedre kvalitet. Dette vil kunne kreve nye stillinger, som vil kunne fylles av de som i dag er saksbehandlere på tinglysingen.

Når det gjelder statens ansvar for tinglysingsfeil, er det ikke grunn til å tro at eksponeringen vil øke med det nye scenarioet.

Antallet tinglysinger reduseres neppe av reformen. Forslaget om at overdragelser av panteretter skal tinglyses kan føre til en økning, men kanskje ikke om refinansiering ordnes ved overdragelse i stedet for avlysing og ny tinglysing (se om dette ovenfor i punkt 11). Om man ønsker det, kan derfor inntektene av tinglysingsgebyrene holdes på samme nivå som i dag. Skal tinglysingsgebyrene bare dekke kostnadene, vil imidlertid disse inntektene gå ned fordi kostnadene går ned.

Kostnadene ved arbeidsgruppens forslag om å sende varsel til tidligere rettighetshaver ved tinglysing avhenger av i hvilken grad det kan brukes elektronisk kommunikasjon. Hvis en regner en gjennomsnittskostnad på 20 kr pr. varsel (et nokså tilfeldig valgt tall) og 1,3 mill tinglysinger, vil prisen være 26 mill kroner.

21 Oversikt over konsekvensendringer av forskrifter

Arbeidsgruppens forslag nødvendigjør i seg selv ikke store endringer i forskriftene til tinglysingsloven. De tekniske løsningene som velges, vil derimot ha større konsekvenser for forskriftsverket. På denne bakgrunnen har gruppen ikke utarbeidet forslag til endringer i forskriftene.

Følgende forskrifter kan tenkes opprettholdt med mindre endringer etter gruppens forslag og mer omfattende endringer etter forslag fra annet hold:

- Forskrift 29. juni 1989 nr. 526 om betaling for visse utskrifter av tinglysingsregistrene

- Forskrift 1. november 1995 nr. 869 om standardisert oppsett for blanketter til tinglysing
- Forskrift 3. november 1995 nr. 875 om tinglysing

Behovet for følgende forskrifter bortfaller om en generell ordning med elektronisk melding om tinglysing blir vedtatt:

- Forskrift 20. september 1985 nr. 8872 om framgangsmåten ved tinglysing av melding om konkursåpning på grunnlag av begjæring over telefon eller på annen enkel måte.
- Forskrift 28. oktober 2005 nr. 1259 om prøveprosjekt for elektronisk kommunikasjon ved tinglysing av salgspant i motorvogn
- Forskrift 3. mai 2007 nr. 476 om prøveprosjekt for elektronisk kommunikasjon ved tinglysing

22 Merknader til de enkelte bestemmelsene

22.1 Merknader til endringene i tinglysingsloven – lovutkastets del I

Til § 1

Endringene reflekterer at det forelås at det nå skal være rettighetene selv som tinglyses, og ikke dokumenter som gir uttrykk for rettigheten. (se ovenfor i punkt 7.2). I første ledd er forholdet til burettslagslova forsøkt klargjort pedagogisk, uten at noen realitetsendring er tilsiktet. Siste ledd klargjør at rettigheter skal forstås vidt.

Til overskriften til kapittel 2

Selv om det vises til dette kapitlet i en rekke andre sammenhenger, er det i utgangspunktet skrevet med sikte på fast eiendom. Arbeidsgruppen synes det ville være klargjørende om dette ble reflektert.

Til § 4

Endringene innebærer at grunnboka skifter navn til tinglysingsregisteret for fast eiendom, med kortformen grunnregisteret. Det relativt lange navnet er valgt for å unngå forveksling med matrikkelen. Etter arbeidsgruppens syn ville det være unaturlig å beholde terminologien grunnbok når det verken dreier seg om en bok eller et papirarkiv.

Til § 4 a

Dagens bestemmelse hjemler prøveordningen med elektronisk tinglysing, og foreslås derfor opphevet.

Til § 5

Etter denne bestemmelsen skjer tinglysing uten dagbokføring. I mange tilfeller vil registeret automatisk kunne foreta de nødvendige kontrollene (se ovenfor i punkt 7.3). I andre tilfeller registreres rettigheten med forbehold om prøving (kontroll).

Det kan være praktisk å frafalle automatisk prøving om man mener den automatiske prøvingen avviser meldingen om tinglysing ved en feil (se ovenfor i punkt 7.6). Slike automatiske avslag er

ikke en formell tinglysingsnektelse, men likner på tilbakesendelse uten dagbokføring etter dagens § 7.

Til § 6

Meldingen om tinglysing kan skje på et elektronisk skjema med elektroniske underskrifter. Slike skjema vil kunne likne på dagens standardblanketter for skjøter, pantedokumenter mv. Skjemaet kan finnes integrert i en nettbank, der man etablerer et pantelån, eller man kan tenke seg at tinglysingsmyndigheten på sikt tilbyr en løsning på Internett.

Ved videreformidling av meldingen om tinglysing fra f.eks. en bank til tinglysingsmyndigheten, skal det brukes "en betryggende metode som autentiserer innsenderen og sikrer meldingens integritet." Formuleringen tilsvarer formuleringen i § 2 i forskrift 3. mai 2007 nr. 476 om prøveprosjekt for elektronisk kommunikasjon ved tinglysing. Å autentisere innsenderen vil si å bringe på det rene hvem som er innsender. Å sikre meldingens integritet vil si å sikre seg at ingen har endret meldingsinnholdet underveis.

En elektronisk signatur er av samme art som f.eks. BankID. En skannet underskrift er ikke en elektronisk signatur. Hvordan elektroniske signaturer virker, er forklart ovenfor i punkt 4.3 og i vedlegg 3.

I meldingen om tinglysing bekreftes rettsstiftelsen, og partene oppgir det som tilsvarer utdraget i grunnboka. Det blir derfor ikke nødvendig at tinglysingsmyndigheten kontrollerer om skjemaet stemmer med kontraktsdokumenter eller liknende. Disse kan likevel legges ved for klarhets skyld, som skannede dokumenter eller på annen måte.

I mange tilfeller kreves samtykke fra andre enn partene til transaksjonen, f.eks. hjemmelshavers samtykke etter § 13. Også hjemmelshavers samtykke dokumenteres da ved en elektronisk signatur på skjemaet.

Annet ledd handler om elektroniske signaturer. Hvilke typer elektroniske signaturer som skal godtas, ligger utenfor arbeidsgruppens mandat. Kvalifiserte elektroniske signaturer må uansett godtas etter EØS-lovgivningen, som er implementert i esignaturloven § 6.

Uansett mener arbeidsgruppen at det for visse rettsstiftelser er behov for at identiteten til den som signerer skal bekreftes av en annen, og foreslår en egen bestemmelse om dette i § 17. Uansett hvor sikker en elektronisk underskrift er når det først er signert, trengs det i enkelte tilfeller sikkerhet for at det er rett person som har signert.

Slutten av annet ledd fastsetter at en utsteder av elektroniske sertifikater brukt til elektroniske signaturer i tinglysingssammenheng skal ha et visst minimumsansvar; se om dette ovenfor i punkt 14.2. At begrensinger i sertifikatets bruksområde må respekteres, innebærer at det ikke foreligger en gyldig signatur med mindre disse respekteres.

Mindretallets forslag til annet ledd fremmes av *Torjus Sandvik Moe og Kristin Bjerkestrand Eid*. De ønsker en vurdering av hvor stort sertifikatutstederens uaktsomhetsansvar skal være, som ikke er knyttet direkte til verdien på transaksjonen, og foreslår derfor at ansvarsgrensene eventuelt skal fastsettes i forskrift.

Tredje ledd gjelder når meldingen om tinglysing er sendt inn av en virksomhet identifisert som slik, f.eks. ved hjelp av en elektronisk signatur basert på et virksomhetssertifikat eller ved bruk av en fast telelinje. I slike tilfeller er det i utgangspunktet likegyldig hvilken fysisk person som står bak innsendelsen. Men det kan likevel være nyttig å ha informasjon om dette for å kunne vurdere spørsmål om god tro. Derfor er det inntatt et særskilt krav om at navnet på den fysiske personen som har benyttet signaturen må oppgis i slike tilfeller. Dette kan f.eks. være saksbehandleren i en bank.

Fjerde ledd gir fortsatt adgang til papirbasert tinglysing. Det leveres da en melding om tinglysing på papir, men det er fortsatt rettigheten, og ikke de underliggende dokumentene som tinglyses, se ovenfor i punkt 7.2. Arbeidsgruppen går ikke inn for at adgangen til papirtinglysing skal avvikles nå, se ovenfor i punkt 19.

Siste ledd gjelder såkalt massetinglysing, se ovenfor i punkt 12.

Til § 7

Bestemmelsen fastsetter prinsippet om at tinglysing skjer på det klokkeslett rettigheten meldes til tinglysing. I dag skjer tinglysing i prinsippet den dagen meldingen om tinglysing blir mottatt. Klokkeslettprioritet er drøftet ovenfor i punkt 9. Någjeldende § 7 annet, fjerde og femte ledd flyttes til ny § 7a. Bestemmelsen i någjeldende § 7 tredje ledd er ikke lenger nødvendig som følge av overgang til klokkeslettprioritet og som følge av at all tinglysing etter lovendringen vil skje direkte i grunnregisteret.

Til ny § 7 a

Bestemmelsen viderefører någjeldende § 7 annet, fjerde og femte ledd, men det er tatt høyde for at det ikke nødvendigvis finnes papirdokumenter i saken.

Prinsipielt er det ønskelig å unngå a-paragrafer, og dette kunne vært unngått her ved en omredigering av de omkringliggende paragrafene. Arbeidsgruppen har likevel valgt å beholde den eksisterende loven mest mulig som den er i påvente av en mulig senere mer omfattende revisjon.

Til § 8

Bestemmelsen er gjort teknologinøytral, og ny terminologi er innført.

Til § 9

Bestemmelsen er gjort teknologinøytral. Underretning om tinglysingsnektelse kan etter omstendighetene sendes ved e-post.

Tinglysingsnektelse etter denne bestemmelsen er det bare når registerførereren har vurdert om vilkårene for tinglysing foreligger. Er tinglysing nektet ved automatisk prøving (§ 5), utløses ikke rettigheten etter denne bestemmelsen. Den som sender melding om tinglysing, kan imidlertid få registerførereren til å se på saken ved å velge bort automatisk tinglysing.

Til § 10a

Bestemmelsen er gjort teknologinøytral, og ny terminologi er innført.

Til § 11

Bestemmelsen er gjort teknologinøytral, og ny terminologi er innført. Den reflekterer at tinglysingsattest/panteattest foreslås gitt som en registeroppgave, se ovenfor i punkt 7.5.

I siste ledd er det gitt hjemmel for varsling av den som mister sin rettighet ved en tinglysing, f.eks. selgeren ved et salg. Dette kan hindre svindel. Se om dette ovenfor i punkt 8.2.

Til § 12

Bestemmelsen er gjort teknologinøytral.

Til § 12 a

Bestemmelsen er gjort teknologinøytral, og ny terminologi er innført.

Til § 13

Bestemmelsen er gjort teknologinøytral, og ny terminologi er innført.

Til § 14

Bestemmelsen er gjort teknologinøytral, og ny terminologi er innført.

Til § 15

Bestemmelsen er gjort teknologinøytral, og ny terminologi er innført.

Til § 16

Bestemmelsen er gjort teknologinøytral, og ny terminologi er innført.

Til § 17

Bestemmelsen reviderer og presiserer vitnekravene (kravene til bekreftelse av underskrift), og lar dem gjelde for elektroniske signaturer så vel som konvensjonelle underskrifter. Se om dette ovenfor i punkt 8.3.

Til § 18

Bestemmelsen er gjort teknologinøytral, og ny terminologi er innført. Varsling i rekommandert brev er ikke lenger et absolutt krav.

Annet ledd er nytt, og kodifiserer og presiser praksis om såkalt inkuriepåtegning. Se om dette ovenfor i punkt 10.2.

Til § 19

Omformuleringen skyldes at det ikke lenger skal være det underliggende dokumentet – stevningen – som tinglyses, men bare det som tilsvarer utdraget i grunnboken i dag.

Til § 20

Bestemmelsen fastsetter som tidligere prinsippet om først tinglyst, best rett. Endringene er dels terminologiske, og har dels sammenheng med at klokkeslettprioritet foreslås innført (se om dette ovenfor i punkt 9).

Regelen om samtidig tinglysing er opprettholdt. Ved klokkeslettsprioritet er det særdeles sjelden at to rettigheter vil bli registrert samtidig. Imidlertid kan flere dokumenter få samme registreringstidspunkt etter unntaksreglen for papirtinglysing, se forslag til ny § 7.

Regelen om at utleggsforretninger og andre tvangsforretninger går foran andre rettigheter tinglyst samme dag er ikke opprettholdt. Ved klokkeslettsprioritet er dette en unødvendig komplikasjon, og gir en minimal fordel for utleggstakere. Utlegg registreres allerede elektronisk, slik at særregelen i § 7, som gir papirdokumenter dårlig prioritet, ikke får anvendelse på utlegg.

Til § 21

Endringene er terminologiske. Selv om det ellers er innført klokkeslettsprioritet, opprettholdes prioriteten for forbehold fra avhender om de tinglyses senest samme dag som hjemmelen til erververen av en eiendom. Avhenderen behøver da ikke passe nøye på rekkefølgen han registrer rettighetene i. Registeroppgaver som gis samme dag som en hjemmelsregistrering bør opplyse om denne regelen.

Til § 22 nr. 1

Endringene reflekterer arbeidsgruppens forslag om at overdragelse av panteretter som er registrert ved elektronisk tinglysing, må tinglyses elektronisk for å få rettsvern. Se nærmere om dette under punkt 11 ovenfor.

Til § 23

Endringene er av terminologisk art.

Til § 24

Endringene er av terminologisk art.

Til § 25

Endringene er av terminologisk art. Bestemmelsens anvendelsesområde blir ganske snevert når tinglysingen blir mer eller mindre automatisert.

Til § 26

Bestemmelsen gjelder forholdet mellom dagbok og grunnbok, og oppheves fordi det nå bare blir ett tinglysningsregister uten noe tilsvarende skille.

Til § 27

Bestemmelsen er gjort teknologinøytral, og ny terminologi er innført.

Til § 28

Bestemmelsen er gjort teknologinøytral, i samsvar med § 36, som foreslås opphevet.

Til § 29

Bestemmelsen er gjort teknologinøytral, i samsvar med § 36, som foreslås opphevet.

Til § 32

Endringen i første ledd er av terminologisk art.

Endringen i annet ledd har sammenheng med at en ønsker at slettinger i størst mulig grad skal kunne skje elektronisk, uten fremleggelse av papirdokumentasjon. Når det gjelder pantobligasjoner, er rettighetene knyttet til dokumentet, og det er ikke til å unngå at de ved sletting må legges frem for påtegning og for å vise hvem som er rettighetshaver. Men når det gjelder skadesløsbrev er rettigheten ikke knyttet til dokumentet. Kravet om fremleggelse bør derfor fjernes.

Regelen innebærer at pantedokumenter kan slettes uten at de må legges frem for tinglysingsmyndigheten. Elektroniske pantedokumenter kan slettes etter en papirkvitte og omvendt.

De foreslåtte endringene gjør skillet mellom negotiabel og ikke-negotiabel pantedokumentasjon viktig. Dette har tidligere ikke spilt stor rolle i tinglysingssammenheng. Normalt må en likevel kunne legge til grunn at pantedokumentasjon som er beskrevet som et pantedokument i registrene, er ikke-negotiabel slik at det kan slettes uten fremleggelse.

Det kan hende at innføringen i registrene ikke klargjør om det dreier seg om negotiabel dokumentasjon eller ikke. I så fall bør dokumentasjonen hentes frem for kontroll, og eventuelt kreves fremlagt.

Etter de nye reglene er det rettighetene, og ikke dokumentene, som tinglyses. Selv om en tinglyst panterett bygger på et negotiabelt dokument, vil det negotiable dokumentet derfor ikke være tinglyst. Det vil derfor heller aldri være nødvendig å legge frem pantobligasjoner for sletting av panteretter tinglyst etter de nye reglene.

Regelen om fremleggelse av selv negotiable dokumenter for sletting gjelder i dag ikke dokumenter utstedt til offentlige banker og likende institusjoner (etter departementets bestemmelse). Det forslås at denne bestemmelsen utvides til å gjelde alle banker, og at det avgjørende ikke skal være hvem dokumentene er utstedt til, men at banken inntar for at de påføres påtegning om slettingen eller makuleres. Arbeidsgruppen vurderer dette som en fullt forsvarlig ordning, som sparer en del forsendelse av papir. Regelen er i samsvar med praksis under forskrift 3. mai 2007 nr. 476 om prøveprosjekt for elektronisk kommunikasjon ved tinglysing.

Til § 32 a

Bestemmelsen er gjort teknologinøytral, i samsvar med § 36, som foreslås opphevet.

Til § 34

Bestemmelsen er gjort teknologinøytral.

Siden bestemmelsen fastsetter at en rekke av tinglysingslovens bestemmelser skal få anvendelse på Løsøreregisteret, vil virkningen av at det ikke er gjort flere endringer være at også tinglysing i Løsøreregisteret kan gjøres elektronisk. Arbeidsgruppen antar dette er den beste løsningen så lenge Løsøreregisteret og tinglysingsregisteret for fast eiendom reguleres av samme lov.

Til § 35

Erstatningsbestemmelsen er omtalt ovenfor i punkt 14.1.

Til § 36

I forbindelse med at loven gjøres teknologinøytral vil ordet "pantedokument" ikke lenger bli benyttet i tinglysingsloven, og bestemmelsen kan derfor oppheves. I tinglysingslovens øvrige bestemmelser er "pantedokument" erstattet med "avtalepant" i samsvar med definisjonen i gjeldende § 36.

Til § 38

Bestemmelsen er gjort teknologinøytral, og ny terminologi er innført. For "blanketter" er ordet "skjema" brukt, slik at det også omfatter nettskjema.

Til § 38 a

Endringene er av terminologisk art.

Til § 38 b

Endringene er av terminologisk art.

22.2 Merknader til endringer i andre lover – lovutkastets del II

Arbeidsgruppen foreslår at en endrer betegnelsen grunnbok til tinglysingsregisteret for fast eiendom, med kortform grunnregisteret. Den nærmere bakgrunnen for forslaget fremgår av punkt 3.3 og merknaden til tinglysingsloven § 4 i punkt 22.1.

Begrepet "grunnboken" er benyttet flere steder i lovgivningen, og arbeidsgruppen foreslår derfor en oppdatering fra "grunnboken" til "grunnregisteret" i de bestemmelsene som er oppregnet nedenfor i punkt 23, romertall II. I bestemmelser der begrepet grunnboken er nevnt flere ganger, for eksempel i pantelov § 4-3a og burettslagslova § 6-1, skal begrepet endres alle steder.

22.3 Merknader til endringer i andre lover – lovutkastets del III

Overgangen til en teknologinøytral tinglysingslov innebærer at begrepet grunnbokshjemmel endres til registerhjemmel i tinglysingsloven. Begrepet grunnbokshjemmel er benyttet flere steder i lovgivningen, og arbeidsgruppen foreslår en oppdatering fra grunnbokshjemmel til registerhjemmel i de bestemmelser som er oppnevnt nedenfor i punkt 23, romertall III.

22.4 Merknader til endringer i andre lover – lovutkastets del IV

22.4.1 Lov 17. juli 1925 nr. 17 om Svalbard

Til § 13

Grunnboken på Svalbard føres allerede elektronisk. Endringen gjør reglene om elektronisk tinglysing gjeldende på Svalbard, men slik at det fremdeles vil kunne gjøres unntak der.

Til § 25

Ved lov 17. juni 2005 nr. 101 ble det bestemt at bestemmelsen oppheves fra det tidspunkt Kongen bestemmer. Arbeidsgruppens forslag til endring av bestemmelsen endrer ikke dette. I bestemmelsens første punktum foreslås begrepet grunnbokshjemmel endret til registerhjemmel, i tråd med de foreslåtte endringene i tinglysingsloven. I annet punktum endres hjemmelsbrev til hjemmel for å markere at en med de foreslåtte endringene ikke lenger tinglyser dokumenter.

22.4.2 Lov 1. juli 1927 nr. 1 om registrering av elektriske kraftledninger

Til § 1

Någjeldende bestemmelse viser til visse bestemmelser i tinglysingsloven, som nå til dels foreslås endret. Henvisningen til tinglysingsloven er for enkelhets skyld gjort mer generell, med adgang til å gjøre unntak i forskrift, slik det er vanlig i andre liknende henvisninger. Kraftledningsregisteret administreres sammen med tinglysingsregisteret, og det antas at det vil bli foretrukket å følge de samme reglene.

Til § 3

Henvisning til dokumenter er gjort teknologinøytral, og det er tilføyd et "som" av stilistiske grunner.

Til § 4

Begrepet folium er endret til registerbetegnelse.

Til § 5

Varslingsreglen i annet ledd er gjort teknologinøytral.

Til § 6

Begrepet folium er endret til registerbetegnelse.

Til § 7

Begrepet folium er endret til registerbetegnelse.

Til § 8

Någjeldende bestemmelse vedrører tinglysingskopier. Den foreslås opphevet, da den foreslåtte registreringsordningen ikke krever slike kopier, se ovenfor i punkt 7.4.

Til § 9

Henvisningen til at tinglysingslovens regler om dagbokføring ikke skal gjelde går ut, da det foreslås at man heller ikke ved tinglysing som gjelder fast eiendom skal ha egen dagbokføring av dokumenter.

Til § 12

Begrepet folium er endret til registerbetegnelse.

Til § 13

Begrepet folium er endret til registerbetegnelse.

Til § 14

Innføring av ny terminologi.

22.4.3 Lov 21. februar 1930 om skifte

Til § 14

Grunnboken endres til grunnregisteret. I tillegg endres ordlyden i bestemmelsen for å gjenspeile at en ikke lenger vil ha et grunnbokblad for den enkelte eiendom.

22.4.4 Lov 18. desember 1959 nr. 1 om mortifikasjon av skuldbrev m.v.

Til § 12

Innføring av ny terminologi.

22.4.5 Lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten

Til § 57

Innføring av ny terminologi.

22.4.6 Lov 12. desember 1975 nr. 59 om dokumentavgift

Til § 6

Bestemmelsen i første ledd annet punktum er føyd til for å gjøre det klart at det skal betales dokumentavgift også om dokumentasjonen er i elektronisk form. I tillegg erstattes grunnbokshjemmel med registerhjemmel.

Til § 7

Regelen om påtegning på dokumentet i annet ledd er begrenset til papirdokumenter, da det ikke kan gis "påtegning" på elektroniske dokumenter.

22.4.7 Lov 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a. (jordskifteloven)

Til § 83

Bestemmelsen er gjort teknologinøytral. Mens det tidligere sto at dokumentene skulle tinglyses, står det nå uttrykkelig at det er jordskifteretten som skal gjøre det.

22.4.8 Lov 8. februar 1980 nr. 2 om pant

Til § 3-18

Innføring av ny terminologi.

Til § 5-8 a

Begrepet grunnboken erstattes med grunnregisteret. I bestemmelsens første ledd er teksten "dette registeret" føyd til for å sikre at innholdet blir samme som någjeldende bestemmelse.

22.4.9 Lov 17. desember 1982 nr. 86 om rettsgebyr

Til § 2

Henvisningen til hva som kan tinglyses i tredje ledd er gjort teknologinøytral.

Til § 4

Det er tatt høyde for at attest for tinglysing (tinglysingsloven § 11) etter forslaget ikke lenger nødvendigvis blir gitt ved påtegning. Teksten er ellers endret tilbake til ordlyden slik den ble ved lov 26. januar 2007 nr. 3 om endringer i tvisteloven (endringer i straffeprosessloven og andre lover), da arbeidsgruppen – i likhet med det som fremgår av Lovdatas note – antar at endringene tilbake til den tidligere teksten og opphevingen av de to siste punktumene ved lov 21. desember 2007 nr. 127 om endringer i straffeprosessloven og tvisteloven m.m. beror på en inkurie.

Til § 21

I første ledd erstattes begrepet grunnboken med grunnregisteret. I annet og tredje ledd foreslås endringer som tar høyde for at en panterett i fast eiendom etter forslaget vil kunne tinglyses selv om den ikke er kommet til uttrykk i et dokument.

Til § 23

Innføring av ny terminologi, og det er tatt høyde for at attester ikke nødvendigvis vil bli gitt på papir.

22.4.10 Lov 19. juni 1992 nr. 59 om bygdeallmenninger

Til § 1-6

Bestemmelsen er gjort teknologinøytral, idet det ikke lenger kreves (konvensjonell) underskrift på erklæringen fra allmenningsstyret. Styrets beslutning må selvsagt fortsatt dokumenteres.

22.4.11 Lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse

Til § 7-2

Endringene åpner for elektroniske tvangsgrunnlag for utlegg, se ovenfor i punkt 15. Materielt sett er den eneste endringen at det ikke lenger kreves dokumentasjon på papir, men at elektronisk dokumentasjon er likestilt med papirdokumentasjon. Det foreslås ingen endringer i kravet til innholdet i den dokumentasjonen som legges frem.

Elektronisk dokumentasjon legges i første omgang frem som en utskrift (kopi); se om dette ovenfor i punkt 15.

I den grad det kreves underskrift etter gjeldende rett, foreslås underskriftskravet erstattet med et krav om elektronisk signatur. Om elektronisk signatur, se ovenfor i punkt 8. Etter § 7-2 første ledd bokstav d kreves det ikke at tvangsgrunnlag i form av et skriftstykke på papir er underskrevet, og da kreves heller ikke en elektronisk signatur på den tilsvarende elektroniske dokumentasjonen.

Om ansvaret for utsteder av elektroniske sertifikater som brukes etter denne bestemmelsen, se lov 15. juni 2001 nr. 81 om elektronisk signatur (esignaturloven) § 22. Arbeidsgruppen foreslår en mindre endring i den bestemmelsen.

En del av § 7-2 første ledd bokstav a er flyttet til et nytt annet ledd. Endringen er gjort fordi bokstav a etter endringen ellers ville blitt urimelig stor i forhold til bokstav b til f, og er altså av rent redaksjonell art.

Til § 13-2

Endringene åpner for elektroniske tvangsgrunnlag for fravikelse av fast eiendom, se ovenfor i punkt 15. Materielt sett er den eneste endringen at det ikke lenger kreves dokumentasjon på papir, men at elektronisk dokumentasjon er likestilt med papirdokumentasjon. Kravet til innholdet i den dokumentasjonen som legges frem er ikke endret.

Om elektronisk underskrift og fremleggelse av dokumentasjon, se kommentarene til § 7-2 ovenfor.

22.4.12 Lov 29. november 1996 nr. 72 om petroleumsvirksomhet

Til § 6-1

I bestemmelsens tredje ledd nytt siste punktum foreslås en bestemmelse som klargjør at adgangen til å sende inn melding til tinglysing elektronisk ikke gjelder petroleumsregisteret, selv om tinglysingslovens regler ellers gjelder for dette registeret.

22.4.13 Lov 29. november 1996 nr. 72 om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Til § 11

Begrepet grunnboksblad i første ledd annet punkt foreslås endret til registerenhet.

Til § 28

Begrepet grunnboksbetegnelse i første ledd annet punkt foreslås endret til registerbetegnelse i grunnregisteret.

22.4.14 Lov 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova)

Til § 57

Terminologien i annet ledd er endret, siden festebevis ikke behøver å være på papir for å kunne tinglyses.

22.4.15 Lov 15. juni 2001 nr. 81 om elektronisk signatur (esignaturloven)

Til § 22

Endringen klargjør at ansvarsbestemmelsen også gjelder utsteder av sertifikater som ikke utgis for å være kvalifiserte når signaturen brukes i forbindelse med tinglysing og elektroniske tvangsgrunnlag, se ovenfor i punkt 14.2.

22.4.16 Lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (burettslagslova)

Til § 6-4

Bestemmelsen er endret for å korrespondere med § 7 i utkastet til endringer i tinglysingsloven. Det vises til merknadene til denne bestemmelsen.

Til § 6-5

Bestemmelsen er endret for å korrespondere med § 20 i utkastet til endringer i tinglysingsloven. Det vises til merknadene til denne bestemmelsen.

Til § 6-11

Bestemmelsen er endret for å korrespondere med § 23 i utkastet til endringer i tinglysingsloven. Det vises til merknadene til denne bestemmelsen.

Til § 6-17

Bestemmelsen er endret for å korrespondere med § 35 i utkastet til endringer i tinglysingsloven. Det vises til merknadene til denne bestemmelsen.

Til § 13-5

Begrepet grunnbok erstattes av grunnregisteret. Det er også tatt høyde for at panteretter ikke nødvendigvis vil være dokumentert på papir med de lovendringene som arbeidsgruppen foreslår.

22.4.17 Lov 17. juni 2005 nr. 85 om rettsforhold og forvaltning av grunn og naturressurser i Finnmark fylke (finnmarksloven)

Til § 49 første ledd

Begrepet grunnbokshjemmel foreslås endret til registerhjemmel. Begrepet grunnboken foreslås endret til grunnregisteret.

22.4.18 Lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedsregistrering (matrikkellova)

Til § 18

Begrepet grunnboksheimel er erstattet med registerheimel.

22.4.19 Lov 17. juni 2005 nr. 79 om akvakultur (akvakulturloven)

Til § 18

Det foreslås nytt siste punkt i fjerde ledd. Endringen klargjør at innføring av elektronisk tinglysing ikke gjelder akvakulturregisteret, selv om tinglysingslovens regler ellers gjelder for dette registeret.

22.4.20 Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

Til § 27-1 første ledd

Bestemmelsen foreslås endret fordi den tinglyste erklæringen som omtales, etter forslaget ikke lenger behøver å være på papir.

Til § 27-2 første ledd

Bestemmelsen foreslås endret fordi den tinglyste erklæringen som omtales, etter forslaget ikke lenger behøver å være på papir.

Til § 27-4 første ledd

Bestemmelsen foreslås endret fordi den tinglyste erklæringen som omtales, etter forslaget ikke lenger behøver å være på papir.

22.5 Merknader til overgangsbestemmelsen

Ikraftttredelsen bør bestemmes i særskilt vedtak for å sikre at de administrative forutsetningene er på plass før loven trer i kraft, og at publikum er tilstrekkelig informert. For sikkerhets skyld er det tatt inn en bestemmelse om at om man skulle ha oversett en henvisning til (papir)dokumenter i lovgivningen, så skal ikke det hindre elektronisk tinglysing. Bestemmelsen overlapper § 6 første ledd siste punktum i forslaget til endringer i tinglysingsloven.

23 Forslag til lov om endringer i lov om tinglysing mv. (tilrettelegging for elektronisk tinglysing)

I

I lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing gjøres følgende endringer:

§ 1 skal lyde:

Tinglysing av *rettigheter* i fast eiendom hører under en eller flere registerførere under Statens kartverk i den utstrekning det er bestemt av departementet, og ellers under tingretten. Tinglysing av *rettigheter* som gjelder andeler i borettslag *skjer etter lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag* (burettslagslova) kapittel 6, og hører under en eller flere registerførere under Statens kartverk. En registerfører som nevnt i første og annet punktum, må ha juridisk embetseksamen eller tilsvarende. Er tingrettens forretninger delt mellom flere embetsmenn, kan departementet bestemme hvem som skal være registerfører.

Annen tinglysning foretas ved Landsregisteret for *rettigheter* i løsøre (Løsøreregisteret). For slik tinglysning gjelder bestemmelsene i § 34. Registeret føres av den tjenestemann Kongen bestemmer.

Tinglysing av rettigheter omfatter i denne loven også tinglysning av det å stifte, forandre, overdra, behefte, anerkjenne eller oppheve en rettighet.

Overskriften til kapittel 2 skal lyde:

Kapitel 2. Fremgangsmåten ved tinglysing som gjelder fast eiendom

§ 4 skal lyde:

Registerføreren skal føre et tinglysingsregister for fast eiendom, grunnregisteret.

§ 4 a oppheves.

§ 5 skal lyde:

Tinglysing foregår ved at *rettigheten registreres i registeret. Kongen bestemmer ved forskrift i hvilke tilfeller prøvingen etter anmodning skal kunne skje automatisk ved registreringen. Når det ikke er anmodet om automatisk prøving eller det ikke er adgang til dette, registreres rettigheten foreløpig med forbehold om prøving.*

§ 6 skal lyde:

Den som forlanger noe tinglyst, kan sende meldingen til registerføreren elektronisk ved hjelp av en betryggende metode som autentiserer innsenderen og sikrer meldingens integritet dersom det er lagt til rette for slik innsending. Meldingen skal bekrefte disposisjonen eller annet som skal tinglyses med elektronisk signatur. Det kan legges ved utfyllende dokumentasjon i elektronisk form etter forskrift fastsatt av Kongen. Skriftlighetskrav i lov eller avtale er ikke til hinder for elektronisk innsending etter bestemmelsene i dette ledd.

Elektroniske signaturer etter første ledd skal være basert på et kvalifisert sertifikat etter lov 15. juni 2001 nr. 81 om elektronisk signatur (esignaturloven) eller etter annen standard fastsatt i forskrift. Saklige eller beløpsmessige begrensninger i signaturen må ikke overskrides. Kongen gir forskrift om minste beløpsgrenser for elektroniske signaturer i meldinger om tinglysing. Lavere ansvarsgrense enn den som er inntatt i signaturen, kan ikke gjøres gjeldende for ansvar i forbindelse med signering av melding om tinglysing.

Dersom metoden for autentisering av innsenderen ikke er knyttet til en fysisk person, skal navnet på den fysiske personen som har benyttet autentiseringsmetoden oppgis.

Melding om tinglysing kan også sendes på papir etter forskrift gitt av Kongen.

Kongen kan gi forskrift om felles melding til tinglysing for flere rettigheter eller flere eiendommer.

Mindretallets forslag til § 6 annet ledd:

Elektroniske signaturer etter første ledd skal være basert på et kvalifisert sertifikat etter lov 15. juni 2001 nr. 81 om elektronisk signatur (esignaturloven) eller etter annen standard fastsatt i forskrift. Kongen kan gi forskrift om minste beløpsmessige ansvarsgrenser for elektroniske signaturer i meldinger om tinglysing. Lavere ansvarsgrense enn den som er inntatt i signaturen, kan ikke gjøres gjeldende for ansvar i forbindelse med signering av melding om tinglysing.

§ 7 skal lyde:

En rettighet skal etter loven her regnes som meldt til tinglysing når registerføreren har registrert meldingen. Innkomsttiden til rettigheter som ikke er innsendt ved et elektronisk skjema, skal likevel settes til kl. 24 den dagen meldingen er mottatt hos registerføreren.

Ny § 7 a skal lyde:

Finner registerføreren ved sin prøving at vilkårene for tinglysing ikke foreligger, skal rettigheten nektes tinglyst. Avgjørelsen treffes på grunnlag av den innsendte dokumentasjonen og andre dokumenter og bevis som foreligger. Når registerføreren finner grunn til det, kan han selv innhente opplysninger.

Departementet kan bestemme at opplysninger eller attester som det finner nødvendig av hensyn til registerførerens kontroll, skal gis på fastsatt måte.

§ 8 skal lyde:

En rettighet kan nektes tinglyst når dokumentasjonen er utydelig eller uklar så det er tvilsomt hvordan innføringen i registeret skal skje.

§ 9 første ledd skal lyde:

Dersom registerføreren nekter å tinglyse en rettighet, skal dette anmerkes i registeret. Den som har forlangt tinglysingen, skal straks underrettes om nektelsen og grunnen til den samt om adgangen til anke og fristen for det. Underretningen sendes til avsenderadressen, og i rekommandert brev dersom avsenderadressen er en brevpostadresse. Er det andre som saken direkte gjelder, skal slik underretning samtidig gis til dem.

§ 10 a skal lyde:

Erklæres anke over at *en rettighet* er nektet tinglyst etter utløpet av fristen etter § 10 første ledd første punktum eller i tilfelle tredje punktum, kan anken ikke tas til følge dersom dette kan medføre tap for noen som i god tro har *meldt en rettighet til tinglysing* etter at *den rettigheten* som ble nektet tinglyst, *ble forlangt tinglyst*.

Er *den senere meldte rettigheten* en pantobligasjon som følger reglene for omsetningsgjeldsbrev, kan en anke heller ikke tas til følge dersom dette kan medføre tap for noen som i god tro har ervervet obligasjonen etter utløpet av fristen i § 10 første ledd første punktum. Innehaveren av en slik pantobligasjon som er *meldt* etter *den rettigheten* som anken gjelder, plikter etter pålegg av registerføreren å innlevere obligasjonen til påtegning om anken eller til oppbevaring under saken. Registerføreren kan nedlegge forbud mot at innehaveren avhender obligasjonen før påtegning er gitt eller anken er endelig avgjort. Anken kan ikke tas til følge uten at obligasjonen er gitt påtegning eller oppbevares hos registerføreren eller på annen betryggende måte.

§ 11 skal lyde:

For enhver rettighet som er tinglyst, gir registerføreren attest om tinglysingen og *en bekreftet registeroppgave for vedkommende registerenhet*.

Departementet kan gi nærmere forskrifter om hva attestene skal inneholde av anmerkninger og på hvilken måte de skal gis. På samme måte kan det gis forskrift om *varsel til tidligere rettighetshaver når det er tinglyst overdragelse eller sletting av rettigheten*.

§ 12 skal lyde:

Såfremt ikke annet er bestemt ved lov, kan *anmerkninger i grunnregisteret* bare *gå* ut på å stifte, forandre, overdra, behefte, anerkjenne eller opheve en *rettighet* som har til gjenstand en fast eiendom i embedskretsen.

§ 12 a skal lyde:

Hjemmel til matrikkelenhet kan ikke tinglyses uten at det framgår av matrikkelen at slik tinglysing kan finne sted for vedkommende enhet. *For hjemmelsovergang* som ledd i arv, skifte eller tvangssalg eller *rettighet som gjelder eierseksjon eller festerett* for en tid av 10 år eller kortere, er det tilstrekkelig at enheten er innført i matrikkelen. *Endring av grenser* for matrikkelenhet kan ikke tinglyses før endringen er matrikkelført, unntatt når annet er bestemt av retten.

Stiftelse eller overdragelse av en rettighet som rammes av delingsforbudet i jordlova, kan ikke tinglyses uten at departementet har samtykket i delingen.

§ 13 skal lyde:

Bygger rettigheten på en rettshandel, kan *den* ikke anmerkes i *registeret* uten at utstederen har *registerhjemmel* eller samtykke av hjemmelsinnehaveren.

Et tvangssalgsskjøte kan ikke anmerkes dersom hjemmelshaveren på det tidspunkt avgjørelsen om tvangssalg ble anmerket, ikke var saksøkt under tvangssalget eller var varslet om salget etter tvangssalgloven § 11-8 første ledd. Erklæring om overføring til panthaver etter konkursloven § 117 c kan bare anmerkes dersom konkursskyldneren var hjemmelshaver på det tidspunkt konkursåpningen ble anmerket.

Et skifteskjøte kan ikke anmerkes dersom den hvis midler skiftes, mangler *registerhjemmel*.

Når det ikke er bestemt ved lov, kan en dom ikke anmerkes, medmindre den er bindende for en som har *registerhjemmel*.

Rettshandler som krever samtykke eller tingrettens tillatelse etter ekteskapsloven, kan bare anmerkes når samtykke eller endelig tillatelse foreligger.

Sameiernes felles rettigheter og plikter i et eierseksjonssameie, kan anmerkes i registeret med samtykke i samsvar med eierseksjonsloven § 43 første ledd eller med samtykke av hjemmelshaverne til alle seksjonene.

§ 14 skal lyde:

Registerhjemmel som eier har bare den registeret utpeker som eier eller som godtgjør at rådigheten er gått over til ham ved eierens død.

For å få registerhjemmel med hensyn til eiendomsretten, må enten grunnlaget for retten gi uttrykk for et ubetinget eiendomserhverv, eller det må være tinglyst bevis for eller være en vitterlig kjensgjerning at den betingelse som erhvervet er gjort avhengig av, er oppfylt.

For registerhjemmel med hensyn til andre rettigheter gjelder tilsvarende regler.

§ 15 skal lyde:

Den som har registerhjemmel til en eiendom, har også registerhjemmel til dens enkelte deler, derunder bygninger som er eller blir opført på eiendommen, medmindre registeret utpeker en annen som berettiget til disse.

Er en leierett til en del av eiendommen anmerket i registeret og den grunn som leieretten omfatter, i medhold av bestemmelser som departementet gir, behandles som en særskilt eiendom i registeret, regnes den som har registerhjemmel til leieretten også for å ha registerhjemmel som eier av bygninger på den leiede grunn.

§ 16 skal lyde:

Er det mangler ved utstederens hjemmel, kan registerføreren istedenfor å nekte rettigheten tinglyst sette en frist for å få mangelen rettet, dersom han har grunn til å tro at dette vil bli gjort innen rimelig tid. Rettigheten skal da foreløpig anmerkes i registeret med den nødvendige anmerkning. Blir mangelen ikke rettet før utløpet av fristen, skal rettigheten slettes.

§ 17 skal lyde:

Skal en panterett eller en overføring av registerhjemmel til fast eiendom eller festerett kunne anmerkes i grunnregisteret, må utstederens identitet være bekreftet i samsvar med forskrifter gitt av departementet. Dette gjelder også meddelelse av samtykke som nevnt i § 13 første og femte ledd. Denne paragrafen gjelder ikke når det signeres ved hjelp av elektronisk virksomhetssertifikat.

§ 18 skal lyde:

Dersom registerføreren blir opmerksom på at en innføring i registeret er uriktig eller at det på annen måte er gjort feil, skal han rette feilen. Har nogen på grunn av feilen fått uriktig opplysning, skal registerføreren så vidt det er mulig gi ham underretning om rettelsen i rekommandert brev eller på annen betryggende måte.

Det samme gjelder om det er gjort feil i meldingen om tinglysing, når retting begjæres av den som fremstår som berettiget etter grunnregisteret.

§ 19 første ledd skal lyde:

Når et søksmål som er bragt inn for tingrett eller en høiere rett, gjelder rettighet over fast eiendom, kan den rett som har saken, ved kjennelse beslutte at en anmerkning om stevningen eller et utdrag av den kan tinglyses.

§ 20 skal lyde:

Når en rettighet er meldt til tinglysing, går den i kollisjonstilfelle foran rettigheter som ikke er meldt til tinglysing samtidig eller tidligere.

Rettigheter som er meldt til tinglysing samtidig, er likestillet.

§ 21 skal lyde:

En eldre rettighet går uten hensyn til § 20 foran en yngre, dersom den er stiftet ved rettshandel og erververen da hans rettighet ble meldt til tinglysing, kjente eller burde kjenne den eldre rettigheten.

For andre lovbestemte rettigheter enn pant har tinglysing ingen betydning, hvor ikke annet er særlig bestemt. Det samme gjelder rettserverv ved hevd.

Rettsstiftelse som skjer gjennom forbehold ved avhendelse eller annen eiendomsovergang, går uten hensyn til § 20 foran *rettighet* som utledes fra den nye eier såfremt forbeholdet enten fremgår av *grunnlaget for* den nye eiers *registerhjemmel* eller *er meldt til tinglysing på samme dato* som dette. Om prioritet for panterett som sikrer lån for erverv ved tvangssalg gjelder tvangsfullbyrdelsesloven § 11-33 annet ledd annet punktum og § 11-51 fjerde ledd tredje punktum tilsvarende.

§ 22 nr. 1 skal lyde:

1) På overdragelse av panterett, *når panteretten er registrert på annet grunnlag enn elektronisk innsending.*

§ 23 skal lyde:

For at en *rettighet* som er stiftet ved avtale skal kunne stå seg overfor konkurs, må *rettigheten* utenfor de tilfeller som er nevnt i § 21 tredje ledd og § 22, være *meldt til tinglysing* før konkursåpningen. Har det vært åpnet forhandling om tvangsakkord under en umiddelbart forutgående gjeldsforhandling, jf. lov om fordringshavernes dekningsrett § 1-4 sjette ledd, må *rettigheten* være *meldt til tinglysing* før åpningen av forhandling om tvangsakkord. Når rettsstiftelsen er foretatt med samtykke av gjeldsnemnda, er likevel dens gyldighet overfor konkursboet ikke avhengig av tinglysing.

For at en *rettighet* som er stiftet ved avtale skal kunne stå seg ved tvangsakkord, må *rettigheten* utenfor de tilfeller som er nevnt i § 21 tredje ledd og § 22, være *meldt til tinglysing* før åpningen av forhandling om tvangsakkord.

§ 24 skal lyde:

Når en *rettighet* som er *registrert med forbehold om prøving*, senere nektes tinglyst, blir det ved anvendelsen av §§ 20 og 23 å anse som om *rettigheten* ikke hadde vært innført.

§ 25 skal lyde:

Dersom en *rettighet* er anmerket i *registeret* på uriktig måte eller ikke er *prøvet* 2 uker etter at den er *meldt til tinglysing*, kan det ved dom bestemmes at *rettigheten* skal stå tilbake for en senere tinglyst *rettighet* ved avtale. Vilklårene for dette er

- a) at erververen av den senere tinglyste *rettighet* var i god tro ved innføringen i *registeret*,
- b) at erververen om hans *rettighet* skulle stå tilbake, ville bli voldt uforskyldt tap fordi han har stolt på *registeret*, og
- c) at tapet for erververen ville være vesentlig større enn for den annen om dennes *rettighet* måtte vike, eller at det ville føre til vesentlige forstyrrelser i senere tinglyste rettsforhold om den tinglyste, men feilaktig innførte *rettighet* skulle gå foran.

§ 26 oppheves.

§ 27 skal lyde:

Overfor den som har tinglyst en *rettighet* han har ervervet ved avtale med innehaveren av *registerhjemmelen*, og som var i god tro da den ble *meldt til tinglysing*, kan den innsigelse at *registerhjemmelen* skyldes ugyldig dokumentasjon, ikke gjøres gjeldende. Det samme gjelder når

det i god tro er betalt leie eller avgifter til den som etter *dokumentasjonen* er berettiget, eller det overfor denne er foretatt opsigelse eller lignende handling.

Disse bestemmelser gjelder dog ikke når *dokumentasjonen* er falsk eller forfalsket eller er ugyldig på grunn av mindreårighet eller er kommet i stand ved tvang som nevnt i avtaleloven av 31 mai 1918 § 28.

Hvis et tinglyst *hjemmelsgrunnlag* eller *annen dokumentasjon* er ugyldig uten at dette fremgår av *registeret*, og ugyldigheten senere faller bort, er tinglysing av den således stiftede *rettighet* unødvendig, idet *rettigheten* regnes som tinglyst samtidig med at ugyldigheten falt bort.

§ 28 annet og tredje ledd skal lyde:

For *avtalepant* til offentlige innretninger, legater eller stiftelser gjelder dog ikke dette såfremt det innen utløpet av fristen blir tinglyst melding fra styret om at panteheftelsen ikke er innfridd.

Tinglysing som knytter seg til tidligere tinglyst *rettighet*, avbryter ikke den frist som er nevnt i første ledd, når *tinglysingen* ikke inneholder en uttrykkelig gjentakelse av rettsstiftelsen. Som sådan regnes forhøielse av beløpet til en *avtalt panterett*.

§ 29 skal lyde:

Gjelder en rettighet for en bestemt tid eller på noens levetid, får § 28 ikke anvendelse. Er en minstetid uttrykkelig fastsatt, bortfaller ikke virkningen av tinglysingen i noget tilfelle før 3 år etter utløpet av minstetiden.

For *avtalepant* bortfaller virkningen av tinglysingen i intet tilfelle før det er gått minst 5 år etter den dag da gjelden i sin helhet etter *panterettens* innhold enten skulde ha vært betalt eller som den tidligst kunde ha vært opsagt til fra kreditors side.

§ 30 annet ledd skal lyde:

Bestemmelsene i første ledd kommer ikke til anvendelse dersom *rettigheten* blir tinglyst påny før den nevnte frist er utløpet. Fra denne og enhver senere ny tinglysing løper en ny frist av samme lengde som den første, regnet fra den siste tinglysing.

§ 32 første og annet ledd skal lyde:

En heftelse skal slettes av *registeret* når det tinglyses bevis for at den er falt bort eller for at den berettigede samtykker i det.

For at en pantobligasjon skal kunne slettes etter bestemmelsen i første ledd, må når ikke annet er bestemt ved lov, kvittering eller samtykke være skrevet på dokumentet eller dette må leveres inn til registerføreren til påtegning om utslettelsen. Dette gjelder likevel ikke når det i dokumentet er tatt forbehold om at det ikke kan overdras og, i den utstrekning departementet bestemmer, heller ikke når bank eller lignende institusjon *innestår for at dokumentet påføres påtegning om slettelsen eller makuleres*.

§ 32 a første ledd skal lyde:

Er det umulig eller forbundet med uforholdsmessige vanskeligheter å få nødvendig kvittering eller samtykke til utslettelse av *avtalepant*, kan registerføreren når *eventuell originaldokumentasjon* innleveres, og det sannsynliggjøres at heftelsen er bortfalt eller ikke består, på hjemmelsinnehaverens forlangende kunngjøre en oppfordring til mulige rettighetshavere om å melde seg innen to måneder. Melder ingen seg, slettes heftelsen.

§ 34 første ledd skal lyde:

I Løsreregisteret kan anmerkes *rettigheter* som ikke er nevnt i § 12, dog bare såframt tinglysingen ved lov er tillagt rettsvirkning, eller tinglysing er pålagt ved lov. Ny tinglysing kan foretas, men er ikke nødvendig om tingen skifter eier.

§ 35 skal lyde:

Når noen lider uforskyldt tap på grunn av tinglysingsfeil, har han rett til erstatning av staten såfremt tapet skyldes

- a. at han har stolt på en tinglysingsattest eller pantattest,
- b. at en *rettighet* ikke er blitt tinglyst eller er blitt tinglyst for sent,
- c. at en *rettighet* etter § 25 må stå tilbake for en senere tinglyst *rettighet*
- d. at en *rettighet* som nevnt i § 27 annet ledd er blitt tinglyst og noen i god tro har fått registrert en *rettighet* han har ervervet ved avtale i tillit til at den tinglyste *rettigheten* var gyldig.

Like med tinglysingsfeil anses ved anvendelsen av første ledd bokstav a at en heftelse som i samsvar med § 11 tredje ledd annet punktum er unnlatt anmerket i attesten, senere viser seg likevel å redusere panterettens dekningsmulighet.

Rett til erstatning av staten har også den som lider tap ved tinglysingsfeil når de krav skadelidte med rimelighet kan stille til tinglysingstjenesten, er tilsidesatt, jf. lov 13. juni 1969 nr. 26 om skadeserstatning § 2-1.

§ 36 oppheves.

§ 37 annet ledd skal lyde:

Når en frist skal regnes fra tinglysingen av en *rettighet*, regnes den fra *innkomsttiden*.

§ 38 første ledd skal lyde:

Departementet kan gi nærmere forskrifter om hvordan *registrene i denne loven* skal innrettes og føres, og om framgangsmåten for øvrig ved tinglysing. På samme måte kan det gis forskrifter om hvorledes *rettigheter* skal være *dokumentert* for å kunne tinglyses, herunder om godkjenning av *skjema* for bestemte *rettighetstyper* og om bruk av godkjente *skjema*.

§ 38 a skal lyde:

Når en eiendom som er matrikulert, jf. lov om eigedsregistrering, tilhører noen som ikke har *registerhjemmel*, kan den som utøver eierrådigheten og som erklærer å være eier, derved få *registerhjemmel* dersom han sannsynliggjør at han, alene eller sammen med sin hjemmelsmann, har vært eier i minst 20 år. Finner registerføreren at disse vilkår er til stede, kunngjør han en oppfordring til mulige eiere om å melde seg innen en frist som settes til minst 1 måned. Melder ingen seg, anmerker registerføreren at *registerhjemmelen* er i orden.

§ 38 b første og annet ledd skal lyde:

Eiendom ervervet til veg- eller jernbaneformål som eies av stat, fylkeskommune eller kommune, kan vedkommende myndighet få *registerhjemmel* som eier når

- a) vedkommende *myndighet erklærer* å være eier, og
- b) enheten er registrert i matrikkelen, og kommunen erklærer at klagefristen etter lov om eigedsregistrering er utløpt, eller klage er avgjort.

Finner registerføreren at vilkårene er oppfylt, oppretter han en *registerenhet* og tinglyser erklæringen etter bokstav a som *hjemmelsgrunnlag*.

II

I følgende bestemmelser skal begrepet grunnbok erstattes med grunnregister:

1. lov 28. november 1898 om umyndiggjørelse § 14 første ledd nr. 2.
2. lov 14. desember 1917 nr. 16 om erverv av vannfall mv. § 29 annet ledd annet punktum.
3. lov 14. desember 1917 nr. 17 om vasdragsreguleringer § 16 nr. 5 åttende ledd.
4. lov 23. oktober 1959 nr. 3 om oreigning av fast eiendom § 25 fjerde ledd tredje punktum.

5. veglov 21. juni 1963 nr. 23 § 27 annet ledd tredje punktum og § 52 annet ledd første punktum.
6. lov 8. februar 1980 nr. 2 om pant § 1-1 fjerde ledd første punktum, § 2-5 første ledd første punktum, § 4-3 annet ledd, § 4-3a, § 4-2b, § 5-2 første ledd.
7. lov 8. juni 1984 nr. 58 om gjeldsforhandling og konkurs (konkursloven) § 36 første ledd, § 79 første ledd nr. 2 og fjerde ledd nr. 3.
8. lov 8. juni 1984 nr. 59 om fordringshavernes dekningsrett (dekningsloven) § 3-3 første ledd.
9. lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse § 1-8 første ledd første punktum og fjerde ledd, § 11-3 første ledd annet punktum, § 11-7 annet ledd, § 11-8 annet ledd første punktum, § 11-9 annet ledd første punktum, § 11-14 fjerde ledd.
10. lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (burettslagslova) § 2-13 annet ledd annet punktum, § 6-1, § 6-2 første ledd, § 6-3 første ledd, § 6-6 tredje ledd første punktum, § 6-12 første ledd, § 6-13 første ledd første punktum og tredje ledd, § 14-5 annet ledd og § 14-9.
11. lov 17. juni 2005 nr. 101 om eighedsregistrering (matrikkellova) § 8 første ledd første punktum, § 24 annet og syvende ledd og § 26 annet ledd tredje punktum.
12. lov 29. juni 2007 nr. 81 om samvirkeforetak (samvirkelova) § 21 annet ledd.
13. lov 19. juni 2009 nr. 101 om erverv og utvinning av mineralressurser (mineralloven) § 36.

III

I lov 12. desember 1975 nr. 59 om dokumentavgift § 6 annet, tredje og fjerde ledd skal begrepet grunnbokshjemmel erstattes med registerhjemmel.

I følgende bestemmelser skal begrepet grunnboksheimel erstattes med registerheimel:

1. lov 9. desember 1994 nr. 64 om løysingsrettar § 13 femte ledd første punktum.
2. lov 17. juni 2005 nr. 101 om eighedsregistrering (matrikkellova) § 7 første ledd, § 9 første ledd bokstavene a og e, § 9 annet ledd, § 17 første ledd bokstav a og § 18 annet ledd.

IV

1. I lov 17. juli 1925 nr. 17 om Svalbard gjøres følgende endringer:

§ 13 skal lyde:

*Tinglysingsloven gjelder for registrering av rettigheter i fast eiendom på Svalbard.
Departementet kan gi særskilte forskrifter for anvendelsen av loven på Svalbard.*

§ 25 første ledd skal lyde:

Myndighet til å holde kart- og delingsforretning på Svalbard tilligger sysselmannen eller den sysselmannen bemyndiger. Ved delingsforretninger og kartforretninger som er krevd av den som har *registerhjemmel* eller den som har leiet vedkommende grunnareal for mer enn 10 år, skal det settes opp målebrev. Ved delingsforretninger må *hjemmel* til det fraskilte ikke tinglyses før målebrevet. Sysselmannen eller den som er bemyndiget etter første punktum, tildeler offisielle registerbetegnelser i forbindelse med at målebrev settes opp. Sysselmannen eller den bemyndigede skal tinglyse målebrevet og rapportere opplysninger til det offisielle grunneiendoms-, adresse- og bygningsregister (GAB).

2. I lov 1. juli 1927 nr. 1 om registrering av elektriske kraftledninger gjøres følgende endringer:

§ 1 skal lyde:

Tinglysingsmyndigheten skal føre et register (kraftledningsregistret) for høispente sterkstrømsledninger som er anlagt for statens regning eller med hjemmel av en konsesjon. Departementet kan nærmere bestemme hvor slik registrering skal skje.

- - -

*Bestemmelsene i tinglysingsloven kapittel 2 gjelder tilsvarende så langt de passer.
Bestemmelsene i tinglysingsloven kan fravikes i forskrift.*

§ 3 annet ledd skal lyde:

Kongen gir forskrifter om hvilke opplysninger begjæringen skal inneholde og *hvilken dokumentasjon* og attester som skal følge med, samt nærmere regler om innretningen av kraftledningsregistret

§ 4 skal lyde:

Er begjæringen i orden, blir ledningen å registrere og å gi *egen registerbetegnelse* i kraftledningsregistret, såfremt den som har begjært registreringen godtgjør å være eier av ledningen. Er han konsesjonshaver, anses hans adkomst for å være i orden såfremt han gir erklæring om at ledningen er bygget for hans regning og dette bekreftes av tilsynsmannen og den som har ansvaret for anlegget av ledningen.

På ledningens *registerbetegnelse* anmerkes:

- 1) hvem eier ledningen og hvilke dokumenter adkomsten støttes på;
- 2) om det er godtgjort at ledningseieren har tinglyst adkomst til den av hensyn til ledningen fornødne benyttelse av grunnen; sådan anmerkning blir å utsette, hvis der innen utløpet av den i § 6 nevnte frist ikke er registrert nogen erklæring som der nevnt;
- 3) om der før registreringen er tinglyst pant eller annen heftelse eller rettighet som omfatter ledningen eller enkelte deler av eller tilhører til denne. - - -. - - -. Anmerkning om slike heftelser blir å utsette hvis de ikke er begjært registrert innen den i § 10 satte frist.

§ 5 annet ledd skal lyde:

Enn videre skal registerføreren besørge innrykket i Norsk lysingsblad, samt i et eller flere blad som er alminnelig lest i distriktet, en meddelelse om at ledningen er registrert. Meddelelsen skal angi hvor ledningen går og varsle om bestemmelsene i § 6, annet ledd og § 10. Den som har tinglyst pant i ledningen, *skal varsles* om registreringen *på forsvarlig måte* og om bestemmelsen i § 10, hvis hans adresse kjennes.

§ 6 annet ledd skal lyde:

Vil nogen overfor eier av eller rettighetshaver i ledningen gjøre innsigelse mot adkomsten til den av hensyn til ledningen fornødne benyttelse av grunnen, må erklæring herom være registrert på ledningens *registerbetegnelse* senest 2 år etterat den i § 5 omhandlede meddelelse har vært innrykket i Norsk Kunngjørelsestidende. At fristen oversittes hindrer dog ikke at sådan innsigelse gjøres gjeldende overfor den som ikke har vært i god tro.

§ 7 første ledd skal lyde:

Ved overdragelse av eiendomsrett til og stiftelse av pant eller annen rettighet i registrert kraftledning er inntegning på ledningens *registerbetegnelse* i registret av det dokument som hjemler rettigheten, nødvendig i samme utstrekning hvori ellers tinglysing utfordres ved fast eiendom. Bestemmelsene i lov om tinglysing av 7. juni 1935 §§ 12–14 og 16–19 samt § 39 nr. 3 gjelder tilsvarende. Tinglysing, foretatt etter denne lovs ikrafttreden vedkommende rettighet i registrert kraftledning, har ingen rettsvirkning.

§ 8 oppheves.

§ 9 skal lyde:

Tinglysingsloven §§ 20–23 får tilsvarende anvendelse for så vidt angår rettsvirkningen av *registreringen*.

§ 12 første ledd første punktum skal lyde:

En kraftledning som kan være gjenstand for registrering etter denne lov, og som er en sammenhengende utvidelse av en registrert ledning og tilhører samme eier, kan efter begjæring av eieren overføres til samme *registerbetegnelse* i kraftledningsregistret som hovedledningen.

§ 13 første ledd og annet ledd skal lyde:

Overdragelse av en del av registrert kraftledning kan bare registreres såfremt der er meddelt særskilt konsesjon for den solgte del og eieren begjærer opprettet eget *registerbetegnelse* for den. For sådan begjæring får bestemmelsene i § 3 tilsvarende anvendelse.

På *registerbetegnelsen* for den fraskilte del anmerkes de heftelser, som vedkommer denne.

§ 14 skal lyde:

For registrering vedkommende overdragelse av registrert kraftledning svares ikke stempelavgift.

3. I lov 21. februar 1930 om skifte skal § 14 annet ledd lyde:

Omfatter boet fast eiendom som en enkelt eller enkelte loddeiere har hjemmel til etter *grunnregisteret*, skal retten sørge for at *det blir* anmerket melding om at offentlig skifte er åpnet, såfremt noen loddeier begjærer det eller retten finner det ønskelig. Omfatter boet andre eiendeler som er eller kan registreres i liknende registre, gjelder tilsvarende om anmerkning i disse registre.

4. I lov 18. desember 1959 nr. 1 om mortifikasjon av skuldbrev m.v. skal § 12 annet ledd lyde:

Når eit dokument som er nemnt i fyrste leden, er mortifisert etter § 1, andre leden, eller § 2, skal det strykast i *registeret*.

5. I lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten skal § 57 tredje ledd lyde:

Krav om slikt etteroppgjer må setjast fram innan 6 månader etter tinglysinga av *heimelen*. Summen som avhendaren skal greie ut, blir i mangel av semje å fastsetje ved skjøn.

6. I lov 12. desember 1975 nr. 59 om dokumentavgift gjøres følgende endringer:

§ 6 første ledd skal lyde:

Avgiftsplikten inntreder ved tinglysingen av dokumentet. *Som dokument regnes i §§ 6 til 8 også elektronisk dokumentasjon.*

§ 7 annet ledd skal lyde:

Hvis registerføreren finner at eiendomsverdien eller annet avgiftsgrunnlag ikke er tilfredsstillende opplyst, plikter den som har begjært dokumentet tinglyst etter anmodning å gi alle nødvendige opplysninger og å ansette verdien/avgiftsgrunnlaget etter beste skjønn. Verdien/avgiftsgrunnlaget skal påføres dokumentet *om det er et papirdokument.*

7. I lov 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a. (jordskifteloven) skal § 83 annet ledd lyde:

Attesten skal først inn i rettsboka og påførast skiftedokumentet. *Jordskifteretten syter for tinglysing.* Det skal ikke svarast dokumentavgift.

8. I lov 8. februar 1980 nr. 2 om pant gjøres følgende endringer:

§ 3-18 annet ledd skal lyde:

(2) Mot senere frivillige rettsstiftelser i god tro i eiendommen og mot eierens kreditorer kan salgspant i deler eller tilbehør bare gjøres gjeldende når panteretten har rettsvern etter reglene om tinglysing. Tinglysingen skjer på vedkommende eiendom *i grunnregisteret.*

Overskriften til § 5-8 a skal lyde:

§ 5-8 a Utlegg i borettsandel som er registrert i *grunnregisteret*

§ 5-8 a første ledd skal lyde:

Utleggspant i borettslagsandel som er registrert i *grunnregisteret* får rettsvern ved registrering i *dette registeret.*

9. I lov 17. desember 1982 nr. 86 om rettsgebyr gjøres følgende endringer:

§ 2 annet ledd skal lyde:

Er en forretning begjært av en person eller myndighet på vegne av en annen, blir begge ansvarlige for gebyret. Ved tinglysing av skjøte *eller annet* som har sammenheng med salg av fast eiendom, er meglerforetak som bistår avtalepartene med oppgaver som nevnt i lov 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling § 3-9 første ledd nr. 1, 2 eller 4, også ansvarlig for gebyret uavhengig av om meglerforetaket har begjært forretningen. Har staten begjært en forretning på vegne av noen, kan staten kreve refusjon av denne med mindre noe annet følger av lov.

§ 4 skal lyde:

Gebyrplikten for *sivile tvister*, skjønn, tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring inntreffer når saken er ført inn i sakslisten og for overprøving ved høyere instans innføring i dennes saksliste. *Ved tinglysing er attest for tinglysing avgjørende for gebyrplikten. For bobehandling gjelder de særlige reglene i kapittel 5.*

§ 21 skal lyde:

For tinglysing, registrering eller anmerkning i *grunnregisteret* og kraftledningsregisteret betales 1,8 ganger rettsgebyret, med mindre annet følger av annet eller tredje ledd eller er bestemt i § 22.

For tinglysing eller registrering av *panterett* betales 2,25 ganger rettsgebyret.

For tinglysing av *panterett* eller tinglysing av transport av *panterett* i forbindelse med refinansiering av lån innenfor samme låneramme, med samme pantsetter eller pantsettere og med samme panteobjekt, betales 0,25 ganger rettsgebyret.

Det skal betales fullt gebyr for hvert register og for hver rettskrets et dokument skal tinglyses eller registreres i.

§23 skal lyde:

For særskilt pantattest og annen attestert *registeroppgave* som gjelder *grunnregisteret* eller kraftledningsregisteret, betales en femtedels rettsgebyr. Det betales ett gebyr for hver registerenhet *oppgaven* omfatter.

For oppgave over *foreløpig registrerte* dokumenter eller visse grupper av slike, betales halvparten av rettsgebyret. Gjelder oppgaven tinglysinger, registreringer eller anmerkninger som omfatter dokumenter *registrert* i mer enn en kalendermåned, betales halvparten av rettsgebyret for hver påbegynt kalendermåned.

Departementet kan ved forskrift gi særskilte regler om betaling for andre *oppgaver* fra registeret enn pantattest dersom registeret er basert på elektronisk databehandling.

For attestert *elektronisk kopi eller papirkopi* av tinglyst eller registrert dokument som gis av tinglysnings- eller registreringsmyndighet betales en femtedels rettsgebyr.

10. I lov 19. juni 1992 nr. 59 om bygdeallmenningar skal § 1-6 første ledd lyde:

Ervervet eiendom kan innlemmes i bygdeallmenning ved å la tinglyse en erklæring *fra* allmenningsstyret om at eiendommen for fremtiden skal være undergitt de bestemmelser som gjelder for bygdeallmenninger.

11. I lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse gjøres følgende endringer:

§ 7-2 første ledd bokstav a skal lyde:

(a) Gjeldsbrev som lyder på en bestemt pengesum og som inneholder vedtakelse av at gjelden kan inndrives uten søksmål. *Det samme gjelder tilsvarende elektronisk gjeldsdokumentasjon signert med en kvalifisert elektronisk signatur etter lov 15. juni 2001 nr. 81 om elektroniske signaturer § 6 eller etter annen standard fastsatt i forskrift.*

§ 7-2 første ledd bokstav f skal lyde:

(f) Skriftstykke *eller elektronisk dokumentasjon* som fordringshaveren selv har sendt skyldneren og som viser kravets grunnlag og omfang. *Dette er også tvangsgrunnlag for renter og utenrettslige inndrivingskostnader.*

§ 7-2 nytt annet ledd skal lyde:

Gjeldsdokumentasjonen som nevnt i første ledd bokstav a er også tvangsgrunnlag for renter og utenrettslige inndrivingskostnader forutsatt at den inneholder vedtakelse av at også renter og slike kostnader kan drives inn uten søksmål. Gjeldsdokumentasjonen er tvangsgrunnlag overfor

utstederen når vedkommendes underskrift eller elektroniske signatur er bekreftet av to myndige vitner eller i samsvar med forskrift gitt av Kongen. Er gjeldsdokumentasjonen et gjeldsbrev, er det også tvangsgrunnlag overfor enhver som ved påskrift på gjeldsbrevet har påtatt seg selvskyldneransvar ved en overdragelse eller stilt seg som selvskyldnerkausjonist eller som kausjonist på forfallsvilkår som nevnt i finansavtaleloven § 71, forutsatt at påskriften inneholder vedtakelse av inndriving uten søksmål, og at vedkommendes underskrift er bekreftet som nevnt ovenfor. Tilsvarende gjelder ved elektroniske erklæringer med kvalifisert elektronisk signatur som uttrykkelig knytter seg til gjeldsdokumentasjon som nevnt i første ledd bokstav a.

§ 13-2 nytt femte ledd skal lyde:

Skriftlig avtale etter tredje ledd bokstav a og b omfatter også elektronisk avtale signert med en kvalifisert elektronisk signatur etter lov 15. juni 2001 nr. 81 om elektroniske signaturer § 6 eller etter annen standard fastsatt i forskrift.

12. I lov 29. november 1996 nr. 72 om petroleumsvirksomhet skal § 6-1 tredje ledd lyde:

Reglene i lov av 7. juni 1935 nr. 1 om tinglysing, kapitlene 2 og 3, gjelder tilsvarende så langt de passer og ikke annet følger av loven her eller forskrifter gitt i medhold av loven. *Elektronisk tinglysing kan likevel ikke skje.*

13. I lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) gjøres følgende endringer:

§ 11 første ledd skal lyde:

Når klagefristen er ute for leiere som har fått gjenpart etter § 9 tredje ledd, og eventuelle klager over seksjoneringsvedtaket er avgjort, skal kommunen føre seksjonene inn i matrikkelen. Deretter skal kommunen sende nødvendig dokumentasjon for opprettelse av *registerenhet* for hver seksjon til tinglysing, jf. matrikkelloven § 24. Departementet kan i forskrift gi nærmere regler for slik dokumentasjon, og hvilke vedlegg som skal følge med til tinglysing.

§ 28 første ledd skal lyde:

Alle sameier skal ha vedtekter. Disse skal minst angi eiendommens *registerbetegnelse i grunnregisteret* og hvor mange medlemmer styret skal ha.

14. I lov 13. juni 1997 nr. 43 om avtalar med forbrukar om oppføring av bustad m.m. (bustadoppføringslova) skal § 57 annet ledd lyde:

Entreprenøren kan ikkje heve avtalen etter overtaking eller etter at skøyte eller *festeavtale* er tinglyst eller gjeve forbrukaren. Hevingsretten står ved lag om entreprenøren har teke atterhald om det, eller om forbrukaren ikkje held fast ved avtalen.

15. I lov 15. juni 2001 nr. 81 om elektronisk signatur (esignaturloven) skal § 22 nytt fjerde ledd lyde:

Bestemmelsene om ansvar i paragrafen her gjelder også for utsteder av sertifikater som ikke utgis for å være kvalifiserte, om de er godkjent for bruk etter tinglysingsloven § 6 eller tvangsfullbyrdelsesloven § 7-2 og § 13-2 og er brukt for formålene beskrevet i disse bestemmelsene.

16. I lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (burettslagslova) gjøres følgende endringer:

§ 6-4 første ledd skal lyde:

(1) Eit rettserverv skal registrerast *når* krav om registrering kjem inn. *Innkomsttida til rettserverv som ikkje er sendt inn elektronisk, skal likevel setjast til kl. 24 den dagen kravet er kome inn.*

§ 6-5 annet ledd tredje punktum oppheves.

§ 6-11 skal lyde:

§ 6-11 *Rettsvern ved konkurs og akkord*

(1) For at ein rett som byggjer på frivillig disposisjon, skal ha rettsvern i konkurs, må retten vere *registrert før* konkursopninga. Likevel har rettserverv som nemnde i §§ 6-6 tredje og fjerde ledd og § 6-7 rettsvern i konkurs utan omsyn til om og når ervervet er registrert.

(2) Har det vore opna forhandling om tvangsakkord under ei gjeldsforhandling rett før konkursen, jf. dekningsloven § 1-4 sjette ledd, må retten vere *registrert før* opninga av forhandling av

tvangsakkord. Når retten er stifta med samtykke av gjeldsnemnda, er likevel rettsvernet i høve til konkursbuet ikkje avhengig av registrering.

(3) For at ein frivillig stifta rett skal ha rettsvern ved tvangsakkord, må retten vere *registrert før* opninga av forhandling om tvangsakkord.

§ 6-17 første ledd skal lyde:

(1) Staten skal bøte tap som nokon lir utan eiga skuld på grunn av registreringsfeil ved:

1. å lite på ein attest om registrering eller sletting eller på ei attestert *registeroppgåve*,
2. at eit rettserverv ikkje blir registrert eller blir registrert eller endeleg registrert for seint,
3. at eit rettserverv må stå attende etter § 6-12 for eit erverv som er registrert seinare, eller
4. at registrering er skjedd på grunnlag av eit dokument som nemnd i § 6-13 andre ledd, og nokon i god tru har fått registrert ein rett som byggjer på avtale, i tillit til det registrerte.

§ 6-17 nytt tredje ledd skal lyde:

(3) *Tinglysingslova § 35 tredje ledd gjeld tilsvarende.*

§ 13-5 fjerde ledd skal lyde:

(4) Styret skal innhente fullmakter til å slette eventuelle tinglyste leigerettar som er knytte til aksjane, og skal innhente eventuelle pantebrev som sikrar innskot som er knytte til aksjane, saman med fullmakter til å slette *panterettane*.

§ 13-5 åttende ledd skal lyde:

(8) Andelane skal snarast råd registrerast i *grunnregisteret*. Pant i aksjar skal registrerast som pant i den tilsvarende andelen.

§ 13-5 niende ledd skal lyde:

(9) Snarast råd etter registreringa i *grunnregisteret* skal styret slette tinglyste leigerettar og *panterettar* som nemnde i fjerde ledd, og seinast samtidig tinglyse ein panterett som nemnd i § 2-11 første ledd på beste ledige prioritet. Styret skal be om at namneendring blir notert i *grunnregisteret* på grunnlag av firmaattest.

17. I lov 17. juni 2005 nr. 79 om akvakultur (akvakulturloven) gjøres følgende endringer:

§ 18 tredje ledd skal lyde:

Reglene i lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing kapittel 2 og 3 og § 35 gjelder tilsvarende så langt de passer og ikke annet følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov. *Elektronisk tinglysing kan likevel ikke skje.*

18. I lov 17. juni 2005 nr. 85 om rettsforhold og forvaltning av grunn og naturressurser i Finnmark fylke (finnmarksloven) skal § 49 første ledd lyde:

Ved ikrafttredelsen av kapittel 2 overtar Finnmarkseiendommen de faste eiendommer i Finnmark fylke som Statskog SF har *registerhjemmel* til eller eier uten å ha *registerhjemmel*. Tilsvarende gjelder begrensede rettigheter i fast eiendom. Omregistrering i *grunnregisteret* skjer ved navneendring. Overføringen skjer med skattemessig kontinuitet og utløser ikke skatteplikt for Statskog SF etter skatteloven § 5-2.

19. I lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedsregistrering (matrikkellova) skal § 18 annet ledd lyde:

Samanslåing kan krevjast av den som har *registerheimel* som eigar til vedkommande matrikkeleiningar.

20. I lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling gjøres følgende endringer:

§ 27-1 første ledd skal lyde:

Bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. Det samme gjelder opprettelse eller endring av eiendom for slik bebyggelse. Rettighet til å føre

vannledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst *erklæring* eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.

§ 27-2 første ledd skal lyde:

Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven. Rettighet til å føre avløpsledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst *erklæring* eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.

§ 27-4 første ledd skal lyde:

Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst *erklæring* eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.

V

Ikrafttredelses- og overgangsbestemmelser:

1. Endringene trer i kraft fra den tid Kongen bestemmer. Det kan bestemmes at endringene skal tre i kraft til ulik tid.
2. Bestemmelser om tinglysing av dokumenter som gjelder fast eiendom, skal også gjelde tinglysing med elektronisk dokumentasjon.

Vedlegg 1

Mandat: Arbeidsgruppe – tilrettelegging for elektronisk tinglysing

Oppdraget Arbeidsgruppens mandat er å utrede hvilke endringer som må gjøres for å tilrettelegge for elektronisk tinglysing av rettsstiftelser i fast eiendom. Med fast eiendom menes også borettsandeler. Med elektronisk tinglysing menes at alle rettsstiftelser som ønskes tinglyst, kan kommuniseres elektronisk til tinglysingen. Arbeidsgruppen skal også vurdere hvorvidt all tinglysing fra et tidspunkt skal skje elektronisk.

Bakgrunn

Dagens regelverk for tinglysingen krever at rettsstiftelsen som ønskes tinglyst, må fremgå av et papirdokument.

I St. meld. nr. 13 (2001–2002) om fremtidig organisering av tinglysing i fast eiendom anbefalte Justisdepartementet at en innførte elektronisk kommunikasjon i både tinglysingen og Løsøreregisteret. I meldingens pkt. 7.5.1 heter det at

”Innen all offentlig forvaltning legges det til rette for elektronisk kommunikasjon mellom det offentlige og publikum. Det vil også gjelde tinglysingen. Et nytt datasystem som etter planen settes i drift sommeren 2004, vil åpne for bruk av elektroniske dokumenter. Banker og meglere har allerede signalisert at de ønsker å benytte dette.

Ved behandlingen av St. meld. nr. 13 (2001–2002) ble det i komiteens innstilling til Stortinget trukket frem at

”... organisasjonsmodellen må være hensiktsmessig også ved bruk av elektroniske dokumenter, og ansvaret for offentlig eiendomsinformasjon bør forenkles slik at det samlede tilbud til forbruker blir bedre.”

Stortinget fattet 12. juni 2002 vedtak om å be regjeringen om å opprette et sentralt tinglysingsregister knyttet til Statens kartverks hovedkontor i Ringerike kommune. Både flertallet og mindretallet la til grunn at elektronisk kommunikasjon og elektroniske dokumenter skulle benyttes i tinglysingen i fremtiden.

Overføringen av tinglysingsmyndigheten fra domstolene til Statens Kartverk ble sluttført i oktober 2007.

Etter forslag fremmet i Ot.prp. nr. 8 (2002–2003) ble det i tinglysingslovens § 4a gitt hjemmel til i forskrift å gi adgang til elektronisk kommunikasjon ved tinglysing. Denne hjemmelen har blitt benyttet til å igangsette prøveprosjekt for elektronisk kommunikasjon ved tinglysing av pant i motorvogn og rettsstiftelser i fast eiendom. For fast eiendom ble prosjektet satt i gang i juni 2007 og har vært vellykket. I 2008 vil det bli gjennomført 50 000 elektroniske tinglysingsforretninger i fast eiendom og borettslagsandeler.

I Danmark har en satt i gang en tinglygingsreform, som bl.a. omfatter pliktig elektronisk tinglysing. Pliktig elektronisk tinglysing skulle opprinnelig vært innført våren 2008, men er nå foreløpig utsatt til høsten 2009.

Nærmere om oppdraget

Som del av oppdraget skal arbeidsgruppen utrede nødvendige lov- og forskriftsendringer for å tilrettelegge for full elektronisk tinglysing i Grunnboken.

Arbeidsgruppen har stor frihet til selv å formulere problemstillinger og definere problemområder, men utredningen skal i det minste gå nærmere inn påfølgende punkter:

- Redegjørelse for gjeldende rett og relevant fremmed rett, herunder nordisk rett
- Spørsmålet om en skal ha en teknologinøytral tinglysing, og de rettslige, praktiske og tekniske konsekvensene av dette. Videre bør arbeidsgruppen avklare hvilke regelendringer som i så fall må foretas, og vurdere hvorvidt en teknologinøytral tinglysing får betydning for grunnleggende prinsipper i tinglysing. Med teknologinøytral tinglysing menes at elektronisk og skriftlig kommunikasjon til og fra tinglygingsmyndigheten sidestilles.
- Konsekvenser av overgang til et meldingsbasert system, der tinglysing skjer ved melding til tinglysing med kvittering fra tinglygingsmyndigheten på hva som er registrert.
- Spørsmålet om prioritetsreglene skal endres til prioritet på klokkeslett og konsekvenser av dette.
- Vurdering av de ulike formkravene ved tinglysing, og den praktiske organiseringen av elektronisk kommunikasjon, herunder bruk av webskjema mv. I den forbindelse må forholdet til avtalefriheten ivaretas, slik at en overgang til elektronisk kommunikasjon av rettsstiftelser med tinglygingsmyndigheten ikke innskrenker denne.
- Spørsmål om all tinglysing skal skje elektronisk, i så fall fra hvilket tidspunkt og om dette bør gjelde for alle eller bare for bestemte grupper, eksempelvis profesjonelle aktører.
- Vurdering av rettslige, praktiske og tekniske konsekvenser av en ordning hvor det er mulig å kommunisere med tinglysing både ved papir- og elektroniske dokumenter samtidig. Det må vurderes om en slik ordning bør være permanent, og hvorvidt samme regelsett, helt eller delvis, bør gjelde for begge typer dokumenter.
- Virkemidler for å oppnå størst mulig grad av elektronisk tinglysing.

Arbeidsgruppen kan også påpeke og vurdere andre forhold som man mener vil kunne være nødvendige eller hensiktsmessige for å understøtte målet om størst mulig grad av elektronisk tinglysing. Dette kan eksempelvis være spørsmål om rettsvern ved tinglysing av pantobligasjoner og skadesløsbrev, og hvordan en skal forholde seg til kombinasjoner av flere pantsettelses av ulike realregistrerbare gjenstander i samme avtaleforhold, eksempelvis der det etableres pant i fast eiendom, skip og kraftregistre til sikkerhet for samme fordring. Arbeidsgruppen kan ta opp og vurdere forhold knyttet til negotiabilitet og eksigibilitet, som jo i utgangspunktet vil bortfalle når en ikke lenger har originale papirdokumenter. Arbeidsgruppen kan videre foreslå andre lov- og forskriftsendringer som en anser for å være hensiktsmessige eller nødvendige. Arbeidsgruppen kan også ta opp og vurdere forholdet til andre realregistre, f.eks. Løsøreregisteret, spørsmålet om en bør innføre elektronisk tinglysing helt eller delvis for disse, samt påpeke og foreslå endringer i regelverket i så måte dersom det anses hensiktsmessig.

Arbeidsgruppen står fritt til å drøfte spørsmålene i relevante fora og med aktuelle organisasjoner og organer underveis.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Økonomiske, administrative og andre vesentlige konsekvenser skal utredes i samsvar med utredningsinstruksen. Minst ett forslag skal baseres på uendret ressursbruk.

Budsjett, arbeidsform mv.

Arbeidsgruppen skal utarbeide en rapport som inneholder forslag til lov- og forskriftsendringer. Lovforslaget skal utarbeides i samsvar med retningslinjene i veilederen "Lovteknikk og lovforberedelse" fra Justisdepartementets lovavdeling.

Departementet forutsetter at arbeidsgruppens medlemmers utgifter dekkes av deres egne organisasjoner, mens lederen av arbeidsgruppen godtgjøres av departementet i henhold til Regulativ for godtgjøring mv. til leder, medlemmer og sekretærer i utvalg. Om arkivordning gjelder Regler for ordning av utvalgets arkiv fastsatt av Riksarkivaren.

Arbeidsgruppen bes avgi sin rapport innen 1. mars 2010.

Vedlegg 2

Rutinebeskrivelser

Rutinebeskrivelsene er hentet fra Samfunnsøkonomisk analyse og gevinstrealisering ved elektronisk tinglysing (eTinglysing) (Statens Kartverk, Eiendom [2008]). Originalens kapittelnummerering er fjernet. Systemet er i kontinuerlig utvikling, og en del har skjedd etter disse rutinebeskrivelsene (se ovenfor i punkt 4.2).

Dagens løsning (papirbasert tinglysing) - basisalternativet

Basisalternativet foregår i Statens kartverk etter en syklus på fire dager i tillegg til postforsendelse til og fra innsender.

- Dag 1: Dokumentene mottas, posten åpnes og dokumentene sorteres, fordeles og journalføres.
- Dag 2: Dokumentene kontrolleres, og de korrekte dokumentene blir registrert i systemet med prioritet fra dag en. Dokumenter som inneholder feil blir returnert avsender med et følgebrev som påpeker feil (omtales senere som retur)
- Dag 3: Dokumentene konfereres, dvs. endelig godkjent til tinglysing.
- Dag 4: Det blir tatt ut returbrev, og tinglyst originaldokument returneres. Tinglysingsgjenpart sendes til skanning.

Syklusen på fire dager er etablert for å gi forutsigbarhet for publikum, rask behandling og av hensyn til arbeidsmiljø. For mer kompliserte saker kan saksbehandlingen ta lengre tid. Slike saker må normalt utredes og behandles av juristene i tinglysingsavdelingen hos Statens kartverk.

Utføring av tinglysingsoppgaven følger føringsinstruksen. Føringsinstruksen utarbeides av tinglysingsavdelingen og godkjennes av JD. Føringsinstruksen er bygget opp av rutinebeskrivelser for utførelsen av de forskjellige oppgavene innenfor tinglysing.

I tinglysingsavdelingen er det mange arbeidsoppgaver det ikke er målt tid på, da disse faller utenfor elektronisk tinglysing. Dette er oppgaver man bruker mye tid på i løpet av en arbeidsdag grunnet de faglige utfordringer disse gir.

Vi kan dele dette i to, arbeidsoppgaver som ikke fører til rettstiftelser, og oppgaver som fører til rettstiftelser.

Arbeidsoppgaver som ikke fører til rettstiftelse:

- retur av ikke tinglyst dokument, dvs. retur på grunn av feil og mangler. Dette er i mange tilfeller kompliserte saker som tar tid.
- oppretting av feilsendinger og feilfakturerings
- § 18 rettinger- dvs. oppretting av tidligere førte feil i grunnboken. Gjelder både det som er ført på Statens kartverk og det som er innført i tingrettene
- Nektelser av dokumenter- dokumenter som ikke kan tinglyses på grunn av feil og mangler eller at det ikke er gjenstand for tinglysing
- Klager på avgjørelse om grunnlag for dokumentavgift, inkurie, rettinger
- Klager på andre avgjørelser, for eksempel saker som skal videre til TAD
- Veiledning (henvendelser pr. telefon, e-post eller brev)

- Forespørsel på tlf om regler, uavklarte saker, fremgangsmåter
- Bestillinger av kopi fra pantebok
- Bestilling av grunnboksutskrifter
- Bruk av tid for superbrukere – brukerstøtte saksbehandlingssystemet
- Utvikling av saksbehandlingssystemet
- Skranketjeneste
- Posthåndtering
- Skanning
- Juristfullmektig/sekretær

Dette er arbeidsoppgaver som ikke er store i mengde, men allikevel er tidkrevende.

Arbeidsoppgaver som fører til rettstiftelse:

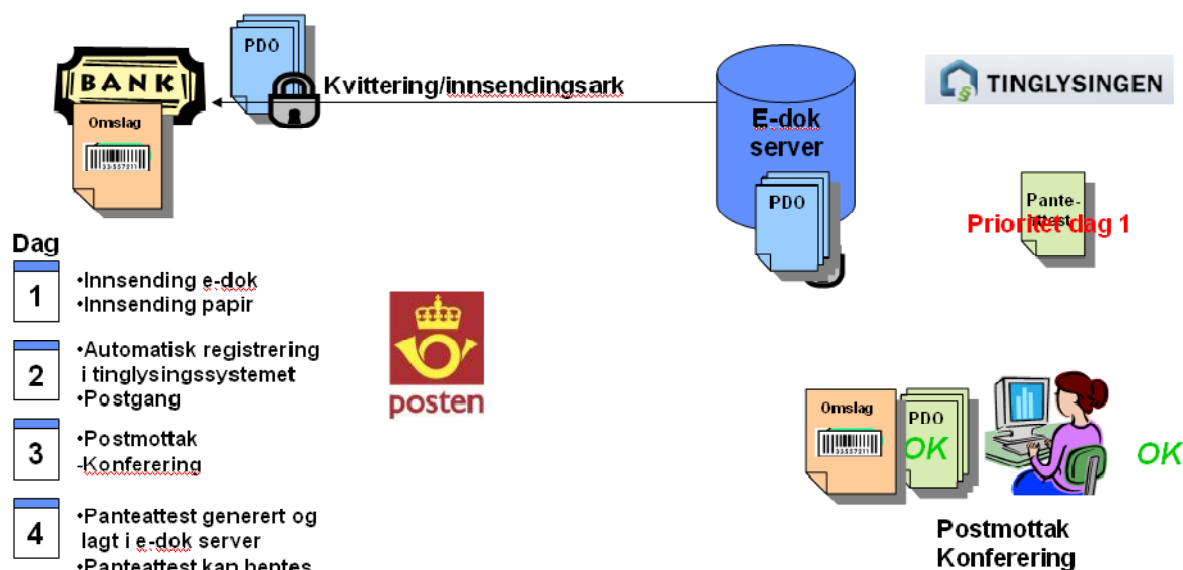
- Tinglysning av kompliserte skjøter med servitutter
- Festekontrakter
- Kjøpekontrakter
- Avtaler
- Forkjøpsretter
- Bruksretter
- Seksjonerings
- Reseksjonerings
- Målebrev/grensejusteringer
- Sletting av servitutter (for eksempel bruksretter, forkjøpsrett, urådigheter)
- Tvangssalgskjøter

Dette er rettstiftelser TM bruker mye tid på i løpet av en arbeidsdag. Det er ikke det store volumet rettstiftelser, men gir faglige utfordringen og som tar mye tid.

Disse arbeidsoppgaver, både de som fører til rettstiftelse og de som ikke fører til en rettstiftelse er oppgaver som vil vedvare, uavhengig av elektronisk tinglysning.

Tiltak 1 – e-tinglysning med virksomhetssignatur (pilot)

En "esignaturløsning" med ettersending av tinglysningsgjenpart. Slipper journalføring og registrering, kun importering. Tinglysningsgjenpart skannes som for papir. Løsningen er innført for pantedokumenter og sletting av disse. Kan også innføres for utleggsforetning.



Løsningen for pantedokumenter følger 2 løp – elektronisk tinglysing samt innsendelse av panteboksgjenpart for å kontrollere underskrifter. Dokumentene blir importert med statuskode IK- ikke konferert. Pantedokumentene må konfereres mot den innsendte tinglysingsgjenparten. Slettelser av elektronisk tinglyste pantedokumenter vil bli konferert maskinelt av fagsystemet ved import. Disse vil altså ikke bli kontrollert av saksbehandler. Kontrollen foregår i edokserver: rett innsender (godkjent bruker), rett panthaver, dokumentnummer. Manuelle arbeidsoppgaver med sletting blir uttak av rapporter.

Pantedokumenter:

Samme arbeidsprosess for fast eiendom og boret.

1. Mottatte gjenparter med post legges i omslag, som regel mottas disse dagen før de skal konfereres. Hvert omslagsark inneholdende en gjenpart av pantedokument stemples og sorteres på tinglysingsdato oppgitt i omslagsbrevet, legges i plastomslag, ett for hver dag
2. Saksbehandler henter papirgjenpartene
3. Import av edokumenter igangsettes.
4. Konferering av pantedokumenter
5. Annullering og kopiering av omslagsark av de dokumenter man ikke kan godta
6. Retur av gjenparter
7. Sortering og innsetting i perm av mottatt omslagsbrev (dokumentene er ferdig tinglyst)
8. Gjennomgåelse av gjenparter som ligger på vent
9. Ringe innsender ang de gjenparter som legges på vent
10. Uttak av annulleringsrapport
11. Uttak av rapport for å vite hvor mange som ligger for import i morgen
12. Slettelserapport tas ut en gang per uke
13. Liste over ukonfererte dokumenter tas ut per saksbehandler ukentlig. Dette har sammenheng med pkt 8, men nå skal må sakene purres opp, da frister nærmer seg
14. Liste over ukonfererte dokumenter totalt tas ut ukentlig

Sletting - inneståelseserklæring

Fra 26.3.2008 kan bankene kunne sende inn elektroniske slettinger av pantedokumenter utstedt 1.10.01 eller senere ved først å signere på en inneståelseserklæring.

- Ingen posthåndtering
- Ingen journalføring
- Ingen registrering, men ordinær import
- Ingen konferering
- Ingen tilbakemelding

Utlegg

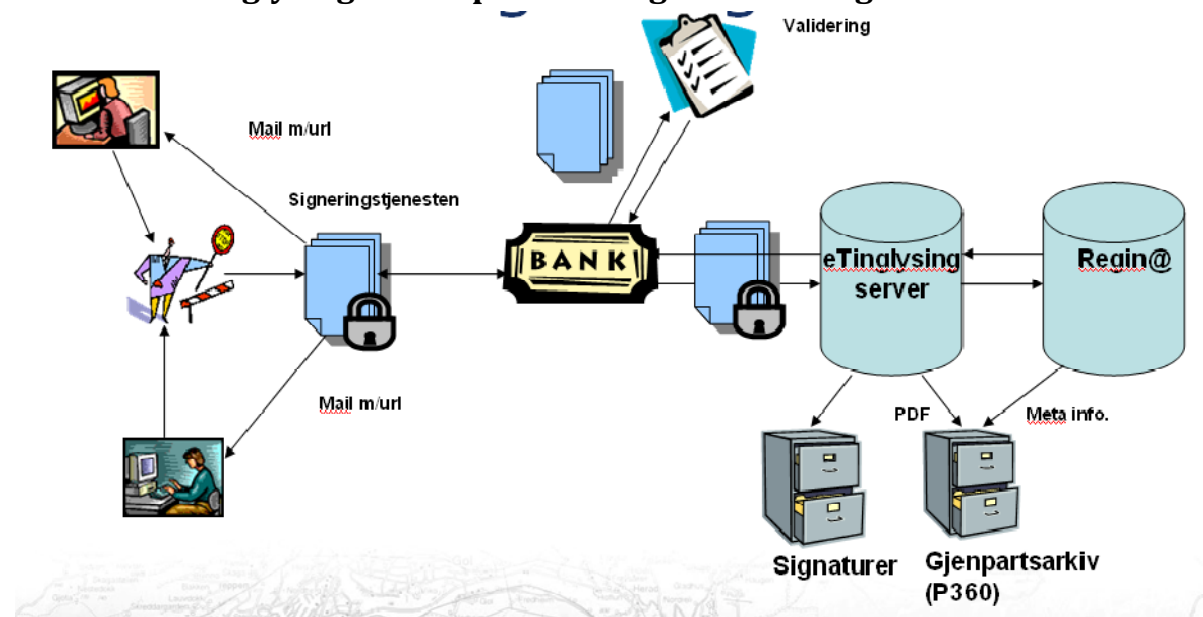
Der namsmannen avsier dom som medfører at det tas utlegg i eiendom til domfelte, sendes dette via Statens innkrevningssentral (SI) for tinglysing. Dette sendes m.a.o. inn med SI som rekvirent og kan således følge en innsending med virksomhetssignatur (Tiltak 1). I tillegg utøver særnamsmenn utlegg (stort sett skatt og moms). Dette utgjør ca 25 % av total antallet av utlegg.

Per i dag er dette ikke iverksatt i pilot, men potensialet er der.

Ved tiltak 1 vil utlegg følge følgende arbeidsoppgaver

- Ingen posthåndtering
- Ingen journalføring
- Ingen registrering, men ordinær import
- Usikkerhet rundt krav til konferering
- Ingen tilbakemelding

Tiltak 2 – e-tinglysing basert på en flersignaturløsning



Dokumentene blir importert med statuskode IK – ikke konferert som en prøveordning ved oppstart. Deretter blir det funksjonalitet for automatisk konferering, hvor dokumentene blir konferert, får status blank – altså ferdig behandlet. Automatisk konferering må utføres av en person. På sikt vil dokumentene bli importert med statuskode blank – ferdig konferert. Da ikke alle dokumenters innhold kan kontrolleres automatisk, må fagsystemet sende noen dokumenter til manuell kontroll – konferering. Det settes opp egne kriterier for grunner til at dokumentet skal siles til avviklista. Dokumentene får manuell behandling og må konfereres eller nektes (avvises) manuelt. Foreløpig er det ikke satt krav til hvordan avviklista skal presenteres.

I starten vil vi ikke få elektroniske dokumenter som krever innsendelse av fullmakt. Dersom dokumentet ikke er signert av hjemmelshaver, vil dokumentet bli avvist i edokserver.

Pantedokument

Ved tiltak 2 vil ordinære pantedokumenter følge følgende arbeidsoppgaver:

- Ingen posthåndtering
- Ingen journalføring
- Ingen registrering, men ordinær import
- Ingen konferering
- Ingen tilbakemelding

Enkelte dokumenter må i midlertidig konfereres manuelt. Grunnene til at enkelte pantedokumenter må konfereres manuelt:

- Dersom en eiendom har urådighet uten at automatisk kontroll kan foretas
- Hjemmelshaver er en juridisk person (har organisasjonsnummer, og hvem som er signaturberettiget fremkommer av enhetsregisteret)
- Hjemmelsdokumentet på eiendommen har statuskode IK, NE eller NP

- Det finnes en god del dokumenter som inneholder begrensning i råderetten for hjemmelshaver som ikke flagger med urådighet, i tillegg til andre klausuler som må tas hensyn til ved tinglysing av pantedokumenter. F.eks. to eiendommer som er klausulert.

Skjøte – hjemmelsovergang:

Ved tiltak 2 vil hjemmelsovergang bestå av følgende arbeidsoppgaver:

- Ingen posthåndtering
- Ingen journalføring
- Ingen registrering, men ordinær import
- Konferering (noe automatisk for borett)
- Ingen tilbakemelding

Grunner til at skjøte må konfereres manuelt (i tillegg til det som er beskrevet som avviksgrunner for pantedokument):

- Hvis eiendommen er konsesjonspliktig
- Hvis avgiftsgrunnlaget (dokumentavgift) er åpenbart for lavt
- Skifte / arv, hvis testament er involvert

Sletting:

Ved tiltak 2 vil sletting bestå av følgende arbeidsoppgaver

- Ingen posthåndtering
- Ingen journalføring
- Ingen registrering, men ordinær import
- Ingen konferering
- Ingen tilbakemelding

Utlegg

Ved tiltak 2 vil utlegg følge følgende arbeidsoppgaver

- Ingen posthåndtering
- Ingen journalføring
- Ingen registrering, men ordinær import
- Ingen Konferering
- Ingen tilbakemelding

Dokumenter fra andre offentlige etater:

For å få gevinster på punktene under må ansvarlige aktører tilpasse sine fagsystemer, og realiseringen av dette ligger utenfor det som er kartlagt i denne analysen. Volumene er av en slik karakter at de ikke vil gi markante endringer i gevinst, men kan med fordel beregnes ved en senere analyse.

Konkursregisteret

Melding om at en person er konkurs sendes fra Konkursregisteret i Brønnøysund etter 1.3.2008 (lovendring trådte i kraft denne dato). Konkursregisteret ønsker en elektronisk løsning. Den nye rutinen fra 1.3.2008 innebærer at Konkursregisteret sender TM alle meldinger de får fra tingrettene om konkurs. Deretter skal TM registrere konkursmeldingen på de som er hjemmelshaver / leietaker eller andelseier. Dersom vedkommende ikke er hjemmelshaver / leietaker / andelseier, vil det gå feilmelding tilbake til Konkursregisteret. Det anmerkes ca 100 konkurser per år i dag etter gammel ordning. Volumet her er så lite at det ikke er målt, men er vurdert som en "ikke-verdsatt nyttevirking".

Domstol

Det blir tinglyst ca 4.000 tvangssalgssanmerkninger årlig. Det er foreløpig ikke tatt kontakt med Domstoladministrasjonen for å få til en elektronisk oversendelse. Dette er ikke målt, men er vurdert som en "ikke-verdsatt nyttevirking".

Kommuner / matrikkelsystemet

Det blir tinglyst ca 35.000 opprettelser av nye eiendommer årlig. Så snart ny matrikkellov trer i kraft (tidligst 1.1.2009), vil opprettelse av ny eiendom i grunnboka kunne skje elektronisk. Det er ikke tidsfestet når Matrikkelsystemet vil bli utviklet til å ivareta dette.

Vedlegg 3

Prinsippet for elektroniske signaturer

Vedlegget er hentet fra NOU 2001:10 Uten penn og blekk, kapittel 3, "Hva er digitale signaturer og PKI?". Originalens kapittelnummerering og litteraturreferanser er fjernet

Behovet for sikring av elektronisk samhandling

For å kunne ta ut gevinster knyttet til overgangen til døgnåpen elektronisk forvaltning har forvaltningen behov for å gjøre elektronisk dokumentbehandling og kommunikasjon seg imellom med publikum og med bedrifter like sikker som samhandling ved hjelp av papirdokumenter. Til denne samhandlingen trengs det en effektiv og pålitelig infrastruktur for elektronisk informasjonsutveksling som kan medvirke til at elektronisk samhandling gis samme juridiske gyldighet som den papirbaserte. Infrastrukturen må være tilrettelagt slik at det er mulig å skape tillit mellom parter som ikke kjenner hverandre fra før og slik at det eksisterer mekanismer for beskyttelse av informasjonen mot ulike former for forfalskning og andre angrep.

Internett er «den elektroniske motorveien» der informasjon kan utveksles mellom ulike aktører og på ulike måter. Men Internett er i utgangspunktet ikke et sikkert nett. Elektronisk samhandling uten å ha vissheten for *hvem* man samhandler med uten å vite om det som sendes er det som kommer fram eller om noen har lest det underveis er ikke en god og trygg løsning for forvaltningens kommunikasjonsbehov. Utbredelsen av sikre og standardiserte løsninger for autentisering av kommunikasjonspartnere og beskyttelse av den elektroniske informasjonen kan bidra til at Internetts potensial for å kunne utnyttes i forvaltningens elektroniske samhandling kan realiseres fullt ut.

Elektronisk signatur er et upresist og overordnet fellesbegrep som kan dekke flere metoder eller teknikker for å knytte en person sammen med et dokument. Én mulig teknikk kan være å tegne navnetrekket sitt nederst på dokumentet ved hjelp av mus spesialpenn eller liknende. Men slike signaturer kan lett klippes bort og erstattes med andres hvis man ikke bruker spesielle teknikker for å holde navn og dokument sammen. Lov om elektronisk signatur definerer begrepet elektronisk signatur som *data i elektronisk form som er knyttet til andre elektroniske data og som brukes til å kontrollere at disse stammer fra den som fremstår som undertegner*. Det finnes (biometriske) teknikker der man kan vise at en visuell underskrift er knyttet til dokumentet³⁵ men det er få som er basert på åpne tilgjengelige standarder.

Den mest lovende og stadig mer brukte løsningen for elektroniske signaturer i dag er digitale signaturer med tilhørende infrastruktur såkalt PKI (Public Key Infrastructure). Navnet på infrastrukturen henspiller på den teknologien som ligger til grunn nemlig offentlignøkkel-kryptografi. Denne teknologien gir muligheter for å vite hvem avsenderen av en elektronisk meddelelse er (*autentisering*) muligheter for å sikre meddelelsen slik at alle forsøk på endringer blir oppdaget (integritet) muligheter for å forvrengte innholdet (*kryptere*) slik at det blir uleselig for andre enn mottakeren (*konfidensialitet*) og muligheter for å knytte innholdet til avsenderen slik at hun ikke kan nekte for å stå bak det (*ikke-benektning*).

³⁵

PenOP <http://www.PenOp.com>.

De fire egenskapene:

- Autentisering
- Integritetsbeskyttelse
- Konfidensialitetsbeskyttelse og
- Sikring av ikke-benektning

er vesentlige å ivareta når man skal innføre elektronisk samhandling over nett i stor skala.

Fordelen med en infrastruktur for digitale signaturer er at den kan tilby en samordnet sikkerhetsløsning for elektronisk tilgang til forvaltningens tjenester elektronisk innrapportering og annen informasjonsutveksling med og i forvaltningen. Samordnede sikkerhetsløsninger vil kunne redusere forvaltningens kostnader ved etablering og utvikling av slike tjenester og de vil kunne gi forenklinger for forvaltningens brukere. For anvendelser i forvaltningen som trenger god sikring mot benektning av transaksjoner er digitale signaturer en forutsetning for at tjenesten skal kunne tilbys elektronisk.

Teknologien som digitale signaturer bygger på

Kryptografi

Kryptografi er en tusen år gammel metode for å skjule innhold i en skriftlig meddelelse. De første krypteringsmetodene benyttet f.eks. enkle algoritmer (beregningsmetoder) som gikk ut på å forskyve bokstavene i alfabetet et visst antall plasser.

For å kunne lese (*dekryptere*) et skjult innhold trengte mottakeren en nøkkel. Nøkkelen fortalte hva som måtte gjøres for å få fram den opprinnelige teksten. En nøkkel for tekst kryptert etter algoritmen nevnt over kunne være 3H som betydde at forskyvingen av alfabetet var 3 bokstaver mot høyre.

Moderne kryptografi benytter avanserte matematiske funksjoner for å forvrengte innhold i dokumenter og meldinger. Moderne kryptografi er avhengig av datamaskiner for å fungere.

Det finnes to hovedtyper kryptografiske metoder som benyttes i dag:

- Symmetrisk kryptografi
- Asymmetrisk kryptografi.

Navnene på disse metodene henspiller på hvordan nøklene brukes i hver av dem.

Symmetrisk kryptografi baserer seg på samme grunnleggende metode som for tusen år siden. Avsenderen og mottakeren av en kryptert meddelelse må ha den samme nøkkelen for å kryptere og dekryptere teksten.

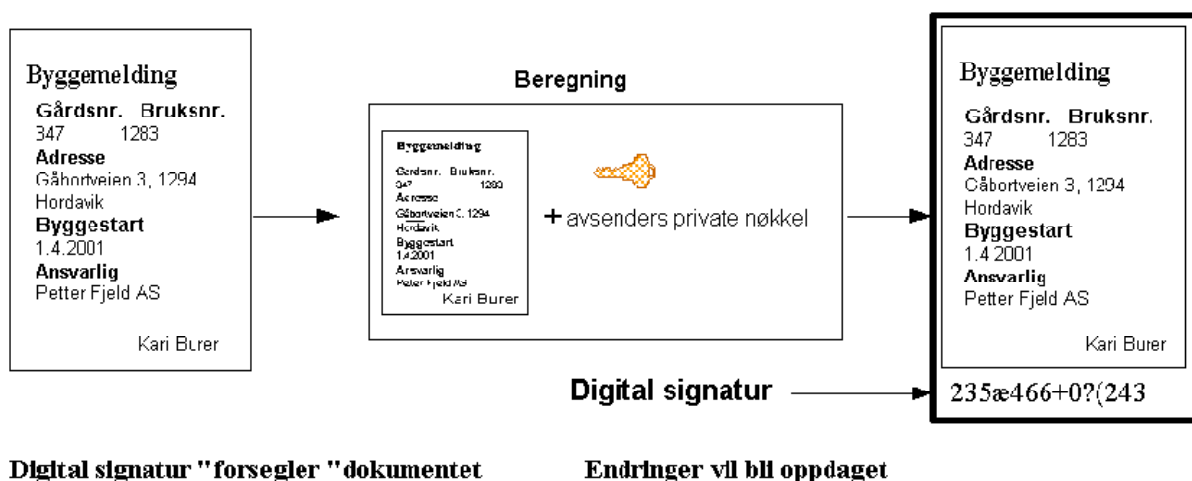
Dette skaper problemer mht. å distribuere nøkkelen til alle som behøver å ha den for å kunne dekryptere hemmelige meddelelser. Faller nøkkelen i hendene på uvedkommende kan den hemmelige meldingen leses av dem. De som samhandler må bl.a. skaffe seg en ny felles nøkkel for fortsatt å kunne sende hemmelige meldinger til hverandre. Fordelen med symmetrisk kryptering er at de matematiske metodene som benyttes gjør at kryptering av store tekstmengder kan utføres raskt.

Asymmetrisk kryptografi håndterer problemet med distribusjon av nøkler. Hver deltaker har i utveksling av hemmelige dokumenter to ulike nøkler – et nøkkelpar. En av nøklene er hemmelig og bare kjent for eieren. Denne kalles den *private nøkkelen*. Den andre nøkkelen vil være offentlig kjent og tilgjengelig for alle andre deltakere. Denne nøkkelen kalles den *offentlige nøkkelen*. Den matematiske metoden som ligger til grunn gjør det mulig å benytte den offentlige nøkkelen til å kryptere en meddelelse slik at bare den private nøkkelen kan dekryptere den. Ulempen med denne måten å kryptere på er at den er tidkrevende ved kryptering av store tekstmengder.

Asymmetrisk kryptografi har flere muligheter enn bare kryptering av dokumenter. Dersom man krypterer en meddelelse med den private nøkkelen er det bare den offentlige nøkkelen som kan dekryptere den. Dette ga opphavet til digitale signaturer.

Digitale signaturer

Digitale signaturer er en måte å benytte asymmetrisk kryptografi på som gir sikkerhet for at det er den rette personen som har sendt meddelelsen. Metoden som benyttes gir også sikkerhet for at meddelelsen ikke er blitt forfalsket av uvedkommende underveis fra avsender til mottaker (integritet).



Figur 3.1 Digital signatur

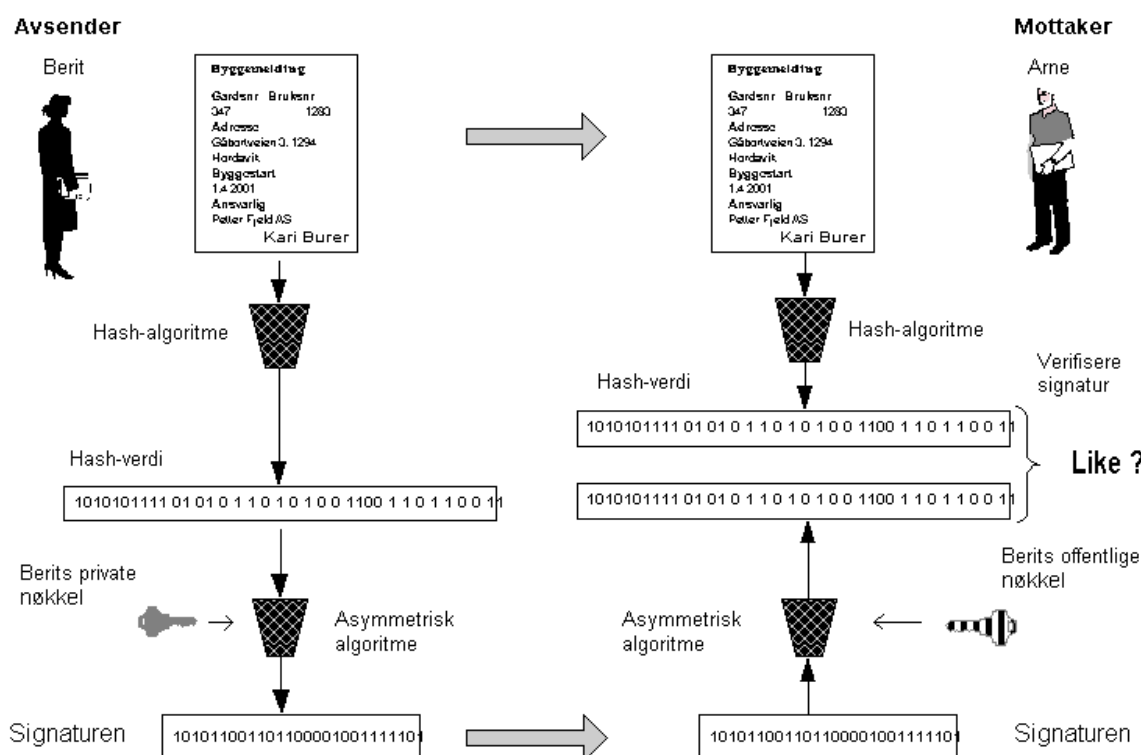
En *digital signatur* er et dataelement som følger en elektronisk melding eller et dokument og som binder dokumentet til et individ en maskin eller et datasystem. Bindingen er slik at signaturen er praktisk umulig å forfalske. Den kan verifiseres av en mottaker eller av en uavhengig tredjepart. Hvis en bokstav i dokumentet endres vil den digitale signaturen ikke bli godkjent.

Som nevnt vil kryptering av store tekstmengder med den private nøkkelen ta for lang tid. Derfor tok man i bruk en beregningsmåte kalt *hash-algoritme* når man skulle lage en digital signatur på et dokument. Ut fra dokumentet produserer hash-algoritmen et unikt tall (en hash-verdi). Den matematiske funksjonen som benyttes er slik at man ikke kan gjenskape dokumentet ut fra tallet og to ulike dokumenter skal ikke lage samme tall. Man kan si at hash-verdien representerer et

dokument på en i praksis unik måte. Hvis så mye som en bokstav blir endret i dokumentet vil hash-verdien bli en annen. Det er hash-verdien av dokumentet som krypteres med den private nøkkelen. *Den krypterte hash-verdien er den digitale signaturen.*

Man kan derfor si at en digital signatur er en unik kombinasjon av den private nøkkelen som ble benyttet og dokumentets innhold slik det representeres av hash-verdien. To ulike personer med to ulike private nøkler vil lage to ulike digitale signaturer på det samme dokumentet. Hvis dokumentet blir endret underveis til mottakeren vil signaturen ikke lenger la seg verifisere. Lov om elektronisk signatur bruker begrepet *signaturframstillingsdata* om koder eller private nøkler som undertegneren benytter for å framstille en elektronisk (i dette tilfellet digital) signatur. Loven bruker begrepet *signaturframstillingssystem* om programvare eller maskinvare som benyttes til å framstille signaturene. Begrepet *signaturverifiseringsdata* benyttes om offentlige nøkler. Signaturer kan beregnes i en PC eller på et smartkort.

Verifisering av en digital signatur skjer ved at mottakeren av et digitalt signert dokument beregner hash-verdi av dette dokumentet. Deretter dekrypterer hun den krypterte hash-verdien som ble tilsendt med dokumentet (den digitale signaturen). Hun dekrypterer den med den offentlige nøkkelen til avsenderen. Denne nøkkelen kan enten sendes med dokumentet eller hentes fra en offentlig tilgjengelig katalog. Så sammenlikner hun de to hash-verdiene (tallene) mot hverandre. Er de helt like er signaturen i orden. Er de ulike så er noe galt dvs. noen har prøvd å endre dokumentet underveis.

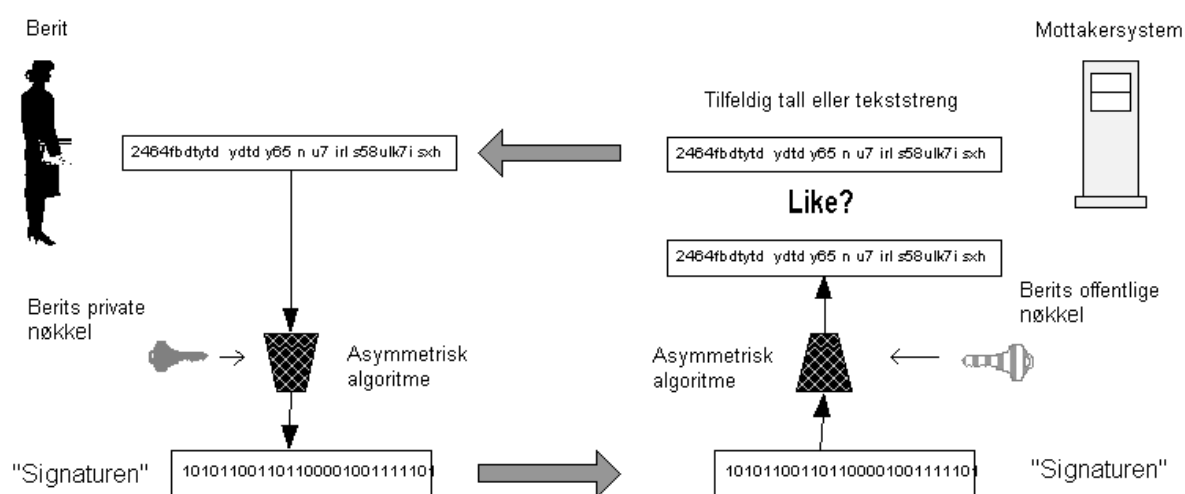


Figur 3.2 Å signere og verifisere et dokument

Dersom mottakeren ikke klarer å dekode hash-verdien med den offentlige nøkkelen til avsenderen betyr det at det var en annen privat nøkkel som ble benyttet. Noen har prøvd å utgi seg for eieren av den offentlige nøkkelen men hadde ikke den passende private nøkkelen. Figur 3.2 illustrerer hvordan digital signatur lages og sjekkes (verifiseres).

Autentisering

Digitale signaturer kan brukes på elektroniske dokumenter men ikke bare til det. Man oppdager at denne metoden som i grunnen gir sikkerhet for hvem som brukte sin private nøkkel også kan benyttes for å verifisere hvem man kommuniserer med over nett. Autentisering kan brukes til å verifisere en påstått identitet eller en mottaker. Man kan med andre ord benytte digitale signaturer for å erstatte passord ved pålogging til datasystemer og tjenester i nettverk. Dette illustreres i figur 3.3.



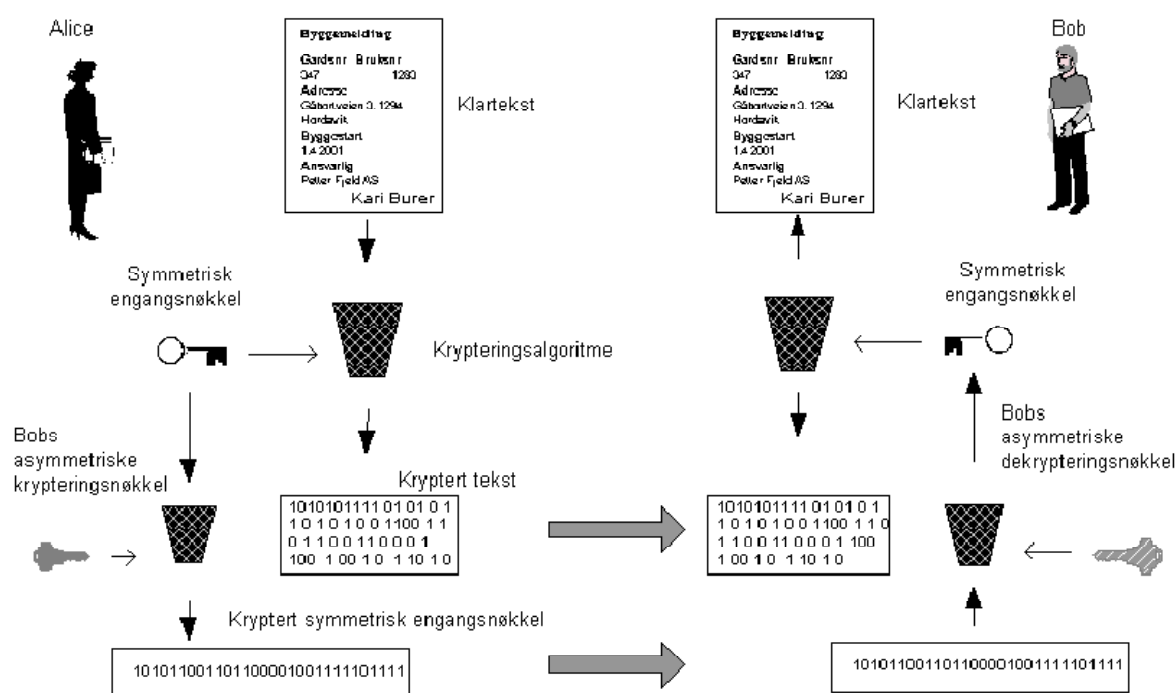
Figur 3.3 Å autentisere en bruker

Mottakersystemet sender et tilfeldig tall eller en tekststreng til den som vil logge seg på. Brukeren krypterer dette tallet med sin private nøkkel. Mottakersystemet verifiserer «signaturen» med brukerens offentlige nøkkel som enten er lagret i systemet eller hentes fra en offentlig katalog. Dersom verifiseringen av brukerens «signatur» har gått bra kan brukeren komme inn i systemet og benytte tjenester i det. Fordelen med å benytte digitale signaturer til autentisering er at de bygger på en standardisert metode som mange datasystemer kan ta i bruk. Brukeren behøver ikke å huske mange ulike passord eller koder som trengs for tilgang til de ulike systemene. Brukeren trenger bare sin private nøkkel og systemene trenger brukerens offentlige nøkkel.

Kryptering

Bruk av nøkkelparet direkte på dokumentets innhold slik at kryptering skjer med den offentlige nøkkelen til mottakeren (som alle kjenner til) og dekryptering med den private nøkkelen til mottakeren (som bare denne kjenner til) var en svært oppfinnsom løsning. Men siden symmetriske algoritmer er raskere enn de asymmetriske førte dette til ideen om å kombinere disse to.

Når et dokument skal krypteres ved bruk av symmetrisk kryptografi skjer dette i to trinn. Det første trinnet er at det genereres en symmetrisk engangsnøkkel en sesjonsnøkkel. Denne brukes så til å kryptere symmetrisk dokumentets innhold. Deretter krypteres denne engangsnøkkelen med den asymmetriske offentlige nøkkelen til mottakeren. Det krypterte dokumentet sendes deretter sammen med den krypterte symmetriske engangsnøkkelen. Mottakeren må først dekryptere den symmetriske engangsnøkkelen med sin private asymmetriske dekrypteringsnøkkel. Deretter dekrypterer han selve dokumentet med den symmetriske nøkkelen. Denne prosessen illustreres i figur 3.4.



Figur 3.4 Å kryptere og sende en melding

Sertifikater og sertifikatutstedere

Offentlige nøkler gir i seg selv ingen informasjon om eierens identitet. Det må finnes en mekanisme som bekrefter på en tillitvekkende måte at en offentlig nøkkel hører til en bestemt person. Mekanismen kalles digitalt sertifikat eller bare *sertifikat*.

Det fundamentale prinsippet som gjør at digitale signaturer og PKI kan brukes i stor skala er at de offentlige nøklene kan distribueres fritt. Men deltakere i elektronisk samhandling over nett trenger en garanti for at de offentlige nøklene de benytter tilhører den riktige eieren og at de ikke er endret av utenforstående. Det kan tenkes at en eier av et nøkkelpar vil kunne legge ut sin offentlige nøkkel i en katalog eller sende den til mottakeren via e-post. Men hvordan skal mottakeren stole på at nøkkelen virkelig tilhører denne personen? Dette er spesielt kritisk når disse to ikke kjenner hverandre fra før.

Løsningen på problemet er at begge stoler på en tredje part som kan ta på seg å bekrefte sammenhengen mellom den offentlige nøkkelen og eieren av nøkkelparet. En slik virksomhet

kalles ofte for TTP (tiltrodd tredjepart). En TTP kan utføre mange oppgaver men i denne sammenheng vil han utstede sertifikater som kopler nøkkeleierens identitet (navn og andre opplysninger om eieren) med dennes offentlige nøkkel. Da kaller man TTP-en for *sertifikatutsteder*. Denne betegnelsen benyttes også i lov om elektronisk signatur som regulerer virksomheten til utstedere av såkalte kvalifiserte sertifikater. Disse omtales seinere i utredningen.

Eierens navn, Offentlig nøkkel, Algoritme, Gyldig fra, Gyldig til, Serienummer, Utsteder,
Utstедers digitale signatur

Figur 3.5 Eksempel på et digitalt sertifikat

Sertifikatutsteder signerer sertifikatet med sin digitale signatur. Utstederens signatur borger for at sertifikatet er ekte.

Et sertifikat fungerer som et legitimasjonsbevis (når det gjelder å verifisere at det er korrekt person som har signert) og sertifikatutsteder tilsvarer en legitimasjonsutsteder.

Iht. lov om elektronisk signatur er sertifikatutstederen en juridisk person som utsteder sertifikater og tilbyr andre tjenester relatert til elektronisk signatur. Kundene til en sertifikatutsteder må ha tillit til at denne utfører sin oppgave på en tilfredsstillende måte. Grunnlaget for tillit kan variere. Elementer som kan komme med i vurderingen av hvor tillitvekkende en sertifikatutsteder er kan f.eks. være habilitet objektivitet og erfaringer med denne virksomheten over tid.

Sertifikatutstedere utsteder et sertifikat i henhold til en *sertifikatpolicy*. Det er et dokument som inneholder regler for hvordan sertifikater utstedes og behandles og dermed definerer bl.a. hvilken tillit man kan ha til sertifikatene. Innehaveren av et sertifikat kalles *sertifikateier* i denne utredningen. Den som mottar et digitalt signert dokument med et tilhørende sertifikat og som skal verifisere det mottatte materialet kalles *sertifikatbruker*.

Den som ønsker å skaffe seg et sertifikat må henvende seg til en *registreringsenhet* og gi opplysninger om seg selv som enheten kan sjekke. Deretter sender registreringsenheten de verifiserte opplysningene til sertifikatutsteder og ber om at sertifikatet utstedes.

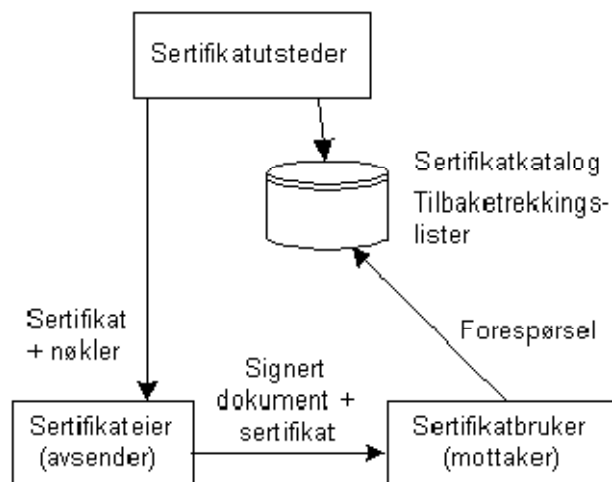
Sertifikater utstedes for begrensede tidsperioder ofte 2 år om gangen. Sertifikatutsteder lagrer kopier av dem i en katalog slik at de er tilgjengelige for sertifikateierens samhandlingspartnere. Sertifikater kan trekkes tilbake dvs. gjøres ugyldige. Det kan skje dersom opplysninger i sertifikatet må endres (på grunn av at eieren f.eks. skifter jobb) eller f.eks. dersom den tilhørende private nøkkelen går tapt eller blir kompromittert på annen måte. Tilbaketrukne sertifikater kunngjøres i en egen liste såkalt tilbaketrekkingsliste. Denne listen tidsstemples og signeres av den sertifikatutstederen som har trukket sertifikatet tilbake.

Det er som regel sertifikatutsteder som genererer nøkkelparet som sertifikateieren skal benytte. I noen tilfeller kan sertifikateieren selv generere sitt nøkkelpar for så å sende sin offentlige nøkkel til sertifikatutstederen og få et sertifikat i retur.

De private nøklene må oppbevares på en betryggende måte. Dette kan gjøres ved f.eks. å lagre dem i et smartkort på en diskett eller kryptert på harddisken i en PC.

Hvorfor trenger man en infrastruktur for å bruke digitale signaturer?

For å kunne benytte digitale signaturer i stor skala dvs. mellom mange ukjente deltakere i elektronisk samhandling over nett må de ulike oppgavene knyttet til utstedelse av nøkler og sertifikater og til sikker bruk av sertifikater organiseres på en hensiktsmessig måte. Dette gjøres gjennom PKI (Public Key Infrastructure). I sin grunnleggende versjon består denne infrastrukturen av avsenders og mottakers systemer for signering og kryptering samt av en sertifikatutsteder som registrerer sertifikateiere og utsteder og trekker tilbake sertifikater jf. figur 3.6.



Figur 3.6 Elementer i en PKI

Hvordan fungerer en PKI?

Elementer i en PKI kan grupperes som aktører sikkerhetskomponenter sikkerhetstjenester og regulatører.

Aktører

Følgende aktører deltar i en PKI:

- Sertifikatutstedere
- Registreringsenheter (som kan være en del av sertifikatutsteders virksomhet eller være selvstendige virksomheter som har avtale med den)
- Sertifikateiere (avsendere)
- Sertifikatbrukere (mottakere).

I mer komplekse PKI-er kan flere aktører som smartkortprodusenter driftssentraler for sertifikatkataloger samtrafikkjenester og tilsynsmyndigheter også delta.

Sikkerhetskomponenter

Sertifikateiere og sertifikatbrukere trenger spesiell programvare for signering og kryptering av dokumenter/meldinger. Dette innbefatter også behandling av sertifikater. Dersom de private nøklene lagres på et smartkort trengs i tillegg en kortleser.

Sikkerhetstjenester

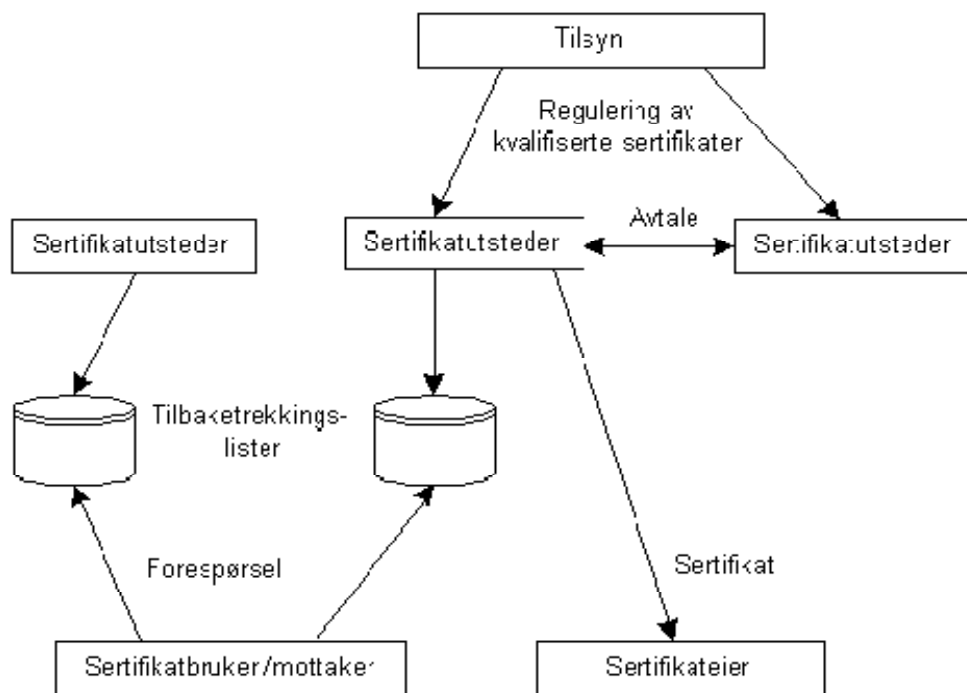
De tjenestene som er tilgjengelige i en PKI kan grupperes slik:

- Identifisering og registrering av sertifikateiere
- Utstedelse av sertifikater
- Generering av nøkkelpar
- Drift av sertifikatkataloger
- Tilbaketrekking av sertifikater og utstedelse av tilbaketrekkingslister
- Drift av en samtrafikkjeneste som kan sjekke sertifikater mot mange utstederes kataloger og deres tilbaketrekkingslister.

Tjenestene kan utføres av en aktør eller flere aktører i samarbeid.

Regulering av infrastrukturen

For at brukere av en PKI skal kunne være sikre på at den fungerer på en tilfredsstillende måte særlig når PKI-ens tjenester kjøpes i et marked er det nødvendig med tilsyn og hensiktsmessig regulering av slik virksomhet. Lov om elektronisk signatur regulerer utstedere av kvalifiserte sertifikater i Norge. Tilsynet skal påse at lovens bestemmelser mht. hvordan en utsteder av kvalifiserte sertifikater skal fungere følges. Regelverket forvaltes av Post- og teletilsynet og av Datatilsynet. I det norske markedet for PKI-er vil det trolig finnes utstedere av kvalifiserte sertifikater som loven omfatter og utstedere av andre sertifikater som ikke er definert i loven. Enkelte sertifikatutstedere vil kunne inngå avtaler om å stole på hverandres sertifikater (*krysssertifisering*) mens andre ikke vil gjøre det. Eksempel på markedet for PKI med regulatører vises i figur 3.7.



Figur 3.7 Markedet for PKI med tilsyn

Teknisk samvirke er et viktig spørsmål som må løses for å få en PKI til å fungere på hensiktsmessig måte. Teknisk samvirke innebærer at sertifikater fra ulike utstedere kan behandles uten problemer av programvare for signering og kryptering som leveres av ulike leverandører. Videre er tilgangen til ulike utstederes kataloger og tilbaketrekkingslister en del av det tekniske samvirket.

Men teknisk samvirke er ikke nok. Dersom den som mottar et digitalt signert dokument med sertifikat ikke har et kundeforhold til avsenderens sertifikatutsteder bør det finnes tjenester som muliggjør sjekking av sertifikatet på en brukervennlig måte. En løsning er kryssertifisering. Det består i at to eller flere sertifikatutstedere inngår gjensidige avtaler for å stadfeste at de kan innestå for sertifikater som den andre parten utsteder til sine kunder. Sertifikatutstedere utsteder gjensidige sertifikater for hverandres offentlige nøkler krysssertifikater. Kravet til innhold er noe forskjellig fra sertifikater utstedt til vanlige sertifikateiere. Problemstillingen er utdypet i kapittel 10 om samtrafikk.

Anvendelser som kan sikres med PKI

Bruk av nøkler og sertifikater

Digitale signaturer og PKI kan brukes i mange sammenhenger i den elektroniske samhandlingen i forvaltningen internt og med forvaltningens brukere. De vanligste bruksområdene vil være:

- E-post som skal signeres og krypteres
- E-post med vedlagte dokumenter som signeres og krypteres
- Web-baserte systemer der publikum skal identifisere seg overfor forvaltningens
- fagsystem og omvendt samt signere og kryptere utfylte Web-skjemaer

- Elektronisk innrapportering av data mellom systemer basert på EDI eller andre teknologier (f.eks. XML) der meldinger signeres og krypteres av avsender.

Utvikling av PKI-bruk

En PKI kan etableres innenfor en virksomhet for intern bruk. Den kan også etableres for et ekстранett dersom virksomheten f.eks. har et stort regionalt apparat eller til og med et internasjonalt apparat som flere store konserner har. Man kan også tenke seg en PKI for en sektor eller for hele forvaltningen. Hvordan dette kan realiseres er et av temaene for denne utredningen.

Etablering av en PKI i stor skala behøver ikke å skje ved at alle komponenter etableres overalt til samme tid. Det er mer sannsynlig at etablering og bruk av PKI vil vokse fram gradvis. PKI-er etablert for avgrensede formål vil på sikt kunne koples sammen til en større PKI og på denne måten betjene et større antall brukere som ønsker å kommunisere sammen. Enkelte forvaltningsinstitusjoner vil starte med å ha sin egen PKI. Noen institusjoner vil samarbeide seg imellom og ha en PKI som sørger for samhandling internt og med privatpersoner og bedrifter som faller inn under deres saksområder.

En del private bedrifter og grupper innen enkelte næringer etablerer for tiden egne PKI-er. En slik privat PKI vil utstede sertifikater til egne ansatte og kanskje til egne kunder og handelspartnere. Kundene og handelspartnerne vil på forhånd ha etablert et tillitsforhold til bedriften og vil derigjennom stole på sertifikatene fra bedriftens sertifikatutsteder. Kunder som har sertifikater fra andre sertifikatutstedere og starter samhandling med bedriften vil ikke automatisk ha samme tillitsforhold.

Utgitt av:
Justis- og politidepartementet
www.jd.dep.no

Trykk:
Departementenes servicesenter 06/2010 - 90