



DOMSTOL

ADMINISTRASJONEN

Justisdepartementets Lovavdeling
Postboks 8005 Dep.
0030 OSLO

Deres ref
201007547 EP KSI/mk

Vår ref.
201000462-2

Saksbehandler
Terje Karterud
73 56 70 52

Dato
23.09.2010

Endringer i tinglysningsloven mv. (elektronisk tinglysning)

Vi viser til høringsbrev av 21. juni i år.

Generelt

Domstoladministrasjonen ser positivt på at man ønsker å effektivisere tinglysingen og prøver å finne fram til måter å gjøre dette på. Men rapporten fra arbeidsgruppen, viser tydelig at arbeidsgruppen har hatt et meget ensidig fokus på tinglysning knyttet til overdragelse av fast eiendom og da spesielt fast eiendom i form av boliger og fritidseiendommer. Dette utgjør rett nok størsteparten av volumet av tinglyste dokumenter, men det er andre typer tinglyste dokument som kanskje er av minst like stor betydning for rettighetshaverne, og som arbeidsgruppen i har tatt opp i sin rapport.

Vi kan ikke se at arbeidsgruppen har tatt opp spørsmål knyttet til tinglysning av jordskiftesaker, seksjonering av eiendommer og opprettelse av nye eiendommer. Vi kommer nærmere tilbake til noe av dette nedenfor.

Våre synspunkter knytter seg bl a til forslaget § 1, jfr. kap. 7.2 i rapporten som gjelder Tinglysning av rettigheter i stedet for dokumenter og da opp mot bestemmelsene om tinglysning i jordskifteloven. Det går fram av rapporten at det foreslås en prinsipiell endring ved at en går over fra å tinglyse "dokumenter" til å tinglyse "rettigheter", og det innføres en ny sondring mellom hva som anses tinglyst og ikke. Videre legges det opp til at for de dokumenter som tinglyses elektronisk, skal rettigheten fylles inn i et nettskjema, og det er bare det som går fram av skjemaet som anses tinglyst. Det forstås at det fortsatt skal være mulig å sende inn dokumenter ("rettigheter") til tinglysning på papir. Det synes noe uklart hvordan slike dokumenter er tenkt håndtert.

Terminologi

Domstoladministrasjonen støtter dissensen til registerfører Kristin Bjerkestrand Eide fra Statens Kartverk når det gjelder forslaget til endringer i terminologien.

Grunnboken etter tinglysningsloven har aldri vært en bok i bokstavelig forstand.

Før tinglysningsloven kaltes grunnboken for panteregisteret, dvs. register til panteboken, eller realregisteret fordi det meste handlet om rettigheter i fast eiendom. Panteregisteret var

faktisk innbundne bøker (protokoller). Ved delingen av Oslo byfogdembete i 1897 besto byens grunnbok av 63 store bind hvor hver eiendom hadde et folium eller flere med henholdsvis en adkomst- og heftelsesside. Da tinglysningsloven innførte betegnelsen ”grunnbok”, ble grunnboken paradoksalt nok avskaffet som bok. Grunnboksarkene ble satt i store spesialkonstruerte ringpermer med lås på. I 1977 ble arkene tatt ut av ringpermene og satt i grunnbokskasser, ståltrau med hjul på.

Betegnelsen grunnbok gir en umiddelbar forståelse av hva det dreier seg om utover de interne og profesjonelles rekker. ”Grunnregisteret” er teknisk sett en bedre betegnelse, men gir ikke de samme assosiasjonene. Å beholde den gamle betegnelsen ”grunnbok” signaliserer kontinuitet. Det er mer naturlig å knytte en betegnelse til formålet enn til den tekniske løsningen. Det er ikke umiddelbart forståelig at ”grunnregisteret” har samme funksjon som ”grunnboken”. En ny betegnelse kan virke fremmedgjørende og forvirrende i stedet for forenklende når et begrep er så godt innarbeidet som ”grunnboken”.

I Danmark har de beholdt betegnelsen ”bog” selv om de i 2009 innførte obligatorisk elektronisk innlevering av dokumenter. Nøkkelbestemmelsen om elektronisk tinglysning i Danmark er tinglysningsloven er § 7 som lyder: ”Tinglysning sker i tingbogen.”, se rapporten side 18. Det danske tinglysningssystemet likner mye på det norske, og vi kan derfor ikke se noen grunn til at vi i Norge ikke fortsatt kan beholde begrepet ”grunnboken”.

På samme måte støtter vi også Eide sin dissens vedrørende begrepet ”dokumentasjon”. Det begrepet som brukes i dag, ”dokument” brukes som teknologinøytralt begrep i en rekke andre lover uten at det har skapt problemer. Det vil også være mer naturlig å bruke begrepet ”dokument” i tilknytning til flere av de tilfelle hvor forhold skal tinglyses med hjemmel i jordskifteloven. Se nedenfor om tinglysning med hjemmel i jordskifteloven.

Misbruk av PKI ved elektronisk tinglysning

Rapporten har en omfattende drøfting av farene for og konsekvenser av misbruk av PKI ved elektronisk tinglysning. Drøftingen er utelukkende basert på tilfelle hvor den elektroniske nøkkelen er kommet på feil hender som følge av kriminelle handlinger eller at eieren har opptrådt uforsiktig. Videre drøftes også fullmaktsrisikoen. Disposisjonsrisikoen drøftes også kort.

Det spørsmål som ikke tas opp, men som er et stort problem, er problemet knyttet til avdøde hjemmelshavere i grunnboken. Pr 2007 var ca 20 000 døde personer registrert som hjemmelshavere i grunnboken. De særlige problemer dette reiser for landbrukseiendommer er behandlet i NOU 2007:16 Ny skiftelovgivning kapittel 10.5 Særlig om skifte av landbrukseiendommer.

Ved skifte av et dødsbo vil arvingene få tilgang til alle avdødes papirer og annen informasjon vedkommende har liggende på dødstidspunktet. Blant den informasjon arvingene da kan få tilgang til, er avdødes elektroniske signatur. Så lenge det ikke er noe system som sikrer at avdødes signatur ikke kan brukes etter dødsfallet, vil arvingene kunne tinglyse forhold vedrørende eiendommen i lang tid etter at hjemmelshaver er død. Dette vil kunne reise en rekke praktiske og juridiske problemstillinger knyttet til tvangsinndrivelse av gjeld med pant i eiendommen, partsforhold når forhold knyttet til eiendommen blir del av rettstvister mm.

En måte å løse dette problemet er at domstolene sendte elektronisk melding om dødsfall til Statens kartverk fra domstolens saksbehandlingssystem, Lovisa. Da ville misbruk av avdødes elektroniske signaturnøkkel kunne forebygges.

Senere, ved dødsfallssakens avslutning, kunne tingrettene i tillegg sende attestinformasjon elektronisk til kartverket. Skatteetaten får nå attestinformasjon elektronisk fra tingrettene, fra system (Lovisa) til system (Arve). Denne inneholder personalia på avdøde og alle arvingene, informasjon om skifteform, testament og attestmottaker. Noe av den samme informasjonen kunne også sendes kartverket.

Kartverket kunne ut fra dette sende ut informasjon om tinglysing mv til attestmottakeren slik mange tingretter gjorde den gangen de hadde ansvaret for tinglysingen og slik skatteetaten nå gjør med hensyn til arveavgift. Måltrett informasjon til attestmottaker kan forebygge problemet med at det stadig dukker det opp eiendommer som arvingene trenger hjelp fra tingretten til å få ordnet hjemmelen til mange år etter dødsfallet.

Oversendelse av informasjon fra tingrettene til kartverket som nevnt ovenfor, krever neppe regeltilpasning så lenge man begrenser oversendelsen til informasjon som ikke er taushetspliktig etter domstolloven § 63a, men forholdet til personopplysningsloven må vurderes nærmere.

Reglene og systemet for elektronisk tinglysing må ta høyde for tinglysing på grunnlag av skifteattest/uskifteattest og testament. I eDialogprosjektet planlegges utstedelse av elektronisk skifteattest, men realiseringen er uviss fordi prosjektet er ennå ikke tilstrekkelig finansiert.

Jordskifterettens lovfestede plikt og adgang til tinglysing

Vi gjør oppmerksom på at jordskifteloven for tiden er under revisjon, og at flere av forslagene kan ha betydning for hvordan ordningen med tinglysing av avgjørelser i jordskifteretten blir i framtiden. Fordi det er usikkert hvordan alle deler av forslaget til ny jordskiftelov blir formulert, har vi valgt å forholde oss til jordskifteloven av 1979 i vår uttalelse.

Plikten til å utarbeide utdrag av rettsboka fra enhver sak og la denne tinglyse følger av jordskifteloven § 24 første ledd. Rettsbokutdragene skal tinglyses for å sikre rettsvern for det som er fastsatt i saken og som jordskiftedommeren har funnet er av varig verdi. Som en del av tinglysningsutdraget i sak etter jordskifteloven følger det som oftest med et eller flere kart.

Jordskifteloven § 24 andre ledd gir jordskiftedommeren adgang til annen tinglysing i forbindelse med sak etter jordskifteloven.

Jordskifteloven § 24 korresponderer bl.a. med tinglysningsloven § 12 første ledd første alternativ, som gjør unntak fra bestemmelsens påfølgende uttømmende oppramsing av hva som til vanlig kan tinglyses. Vi viser i denne forbindelse også til kommentaren til § 24 i Ot. prp. nr. 31 1950 Om lov om jordskifte o.a. side 8.

I dag føres en sak etter jordskifteloven på grunnboksbladene under servitutter, og hvor det anmerkes ("ekstraheres") "Jordskifte" eller lignende.

Det vil føre for langt i en høringsuttalelse som dette å redegjøre utførlig for begrunnelsen for de særlige regler som gjelder for tinglysning i forbindelse med sak etter jordskifteloven. Vi vil i denne sammenheng likevel vise til at sakene ofte berører et stort antall eiendommer, og at de rettskraftige avgjørelsene ofte gir omfattende og inngående beskrivelser av rettsforhold som for mange av eiendommene vil være tett sammenvevd. Det vi vil påpeke, er at resultatet av sak etter jordskifteloven neppe i noen særlig grad vil være egnet til fragmentering og beskrivelse gjennom forenklede standardskjema.

I enkelte saker etter jordskifteloven vil det også være forhold som fører til særskilt behandling og anførsel i grunnboken. Dette kan f. eks være:

- Oppretting av nytt grunnboksblad (deling eller registrering av umatrikulert grunn)
- Heftelser (fracfall/sletting/opprettelse)
- Hjemmelsovergang
- Sammenslåing

Det kan også være andre forhold som må behandles særskilt. Vi legger til grunn at jordskifteretten langt på veg og i hovedsak vil kunne benytte alminnelige framgangsmåter og standardskjemaer ved de eksempler som er nevnt ovenfor.

Etter vårt syn må en opprettholde dagens ordning med tinglysings av utdrag i saker etter jordskifteloven. Hele utdraget må fortsatt være å anse som tinglyst. Det er ikke tilstrekkelig at utdraget regnes som hjelpedokument, jfr. § 7 i lovforslaget.

Dersom de elektroniske systemene utformes slik at jordskiftedommeren med letthet og uten unødig tidsspille kan sende til tinglysning utdrag etter jordskifteloven § 24 elektronisk, er vi ikke avvisende til en slik adgang. Imidlertid kan det ikke aksepteres systemer som innfører skranker for jordskiftedommerens utforming av tinglysningsutdrag, vidløftiggjør arbeidet med utdraget eller tinglysingen av dette, eller svekker rettsvernet ved tinglysingen av utdraget.

Paragraf 83 i jordskifteloven gjelder attest for minnelig jordskifte. Endringsforslaget til bestemmelsen er i kommentaren til paragrafen begrunnet med behovet for å gjøre terminologien verdinøytral. Konsekvensen av forslaget er imidlertid også at det i bestemmelsen – til forskjell fra tidligere – blir slått entydig fast at det er jordskifteretten/jordskiftedommeren som skal sørge for tinglysingen. Videre vil ikke bestemmelsen med den foreslåtte ordlyden lenger gi direkte anvisning på at tinglysingen plikter å la innføre dokumentene ("rettighetene") i registeret, slik tidligere ordlyd kunne forstås.

Domstoladministrasjonen legger uansett til grunn at jordskiftedommeren etter den endrede bestemmelsen også i sak etter jordskifteloven § 82 minnelig jordskifte skal sørge for tinglysning av utdrag etter reglene i jordskifteloven § 24. Dette da slik at han samler det av jordskifteavtalen han finner å være av varig verdi i et utdrag og lar dette tinglyse på vanlig måte. På dette grunnlag finner vi ikke å rette innvendinger mot endringsforslaget. Vi viser for øvrig til det som er uttalt foran når det gjelder tinglysning av utdrag etter jordskifteloven § 24.

Det er en grunn til å påpeke at det er en forskjell i begrepsbruken i jordskiftelovens § 24, hvor det er "jordskiftedommeren" som skal ta et rettkjent utdrag, mens det i forslaget til § 83 er brukt begrepet "jordskifteretten". Dette innebærer neppe noen større realitetsendring,

men for systematikkens skyld bør en også i § 83 bruke ”jordskiftedommaren” og ikke ”jordskifteretten”.

Andre forhold

Forslagets § 32 gjelder sletting av heftelser. I mange saker for jordskifteretten er dette en aktuell problemstilling. Regelen om at pantedokumenter kan slettes uten at de legges fram for tinglysingsmyndigheten vil være en regel som kan være aktuell og Domstoladministrasjonen støtter dette.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Arbeidsgruppen skriver i rapporten bl a følgende om dette: ”Datatekniske forhold, og derved også kostnadene forbundet ved dette, ligger imidlertid utenfor arbeidsgruppens mandat.”

Arbeidsgruppen har ikke vurdert spørsmålet om kostnader for offentlige storbrukere av tinglysing utenom Statens Kartverk. En slik storbruker vil være jordskiftedomstolene. Vi vil derfor gjøre oppmerksom på at jordskiftedomstolene ved en innføring av elektronisk tinglysing lett vil kunne bli påført de samme kostnadene som private storbrukere. Vi forutsetter at det settes av friske midler til en slik tilpassing dersom forslagene skulle bli gjennomført.

Med hilsen

Willy Nasset
Avdelingsdirektør (Sign)

Terje Karterud
Seniorrådgiver (Sign.)

Dette brevet er godkjent elektronisk i Domstoladministrasjonen og har derfor ingen signatur.