

Justis- og politidepartementet
Postboks 8005 Oslo Dep
0030 OSLO

Oslo, 24.09.2010

Deres ref: 201007547 EP KSI/mk

Vår ref: Camilla Forgaard Andreassen/ 10-6601

Høring - forslag til endringer i tinglysningsloven mv. (elektronisk tinglysing)

Det vises til mottatt høringssak om endringer i tinglysningsloven mv. som følge av forslag om innføring av elektronisk tinglysing av fast eiendom og inndrivelse av elektroniske gjeldsbrev, jf departementets brev av 21. juni 2010 og vedlagte rapport fra oppnevnt arbeidsgruppe i sakens anledning.

Generelt er HSH opptatt av forenkling av rammevilkårene for næringsdrivende, og vi er i utgangspunktet positiv til innføring av muligheten for elektronisk tinglysing av fast eiendom mv. slik arbeidsgruppen innstiller på i sin rapport.

Innføring av tinglysing av rettigheter

HSH oppfatter som prinsipalt nytt forslaget om overgang fra tinglysing av dokumenter til tinglysing av rettigheter. Dette anses som nødvendig for at et system med elektronisk tinglysing skal fungere, da det som skal tinglyses må dokumenteres overfor tinglysingsmyndigheten med elektronisk underskrift på et standardisert nettskjema og deretter kunne behandles maskinelt der. Dette er grunnleggende nytt sammenlignet med i dag hvor det er dokumentets innhold som er avgjørende, ikke hva som er inntatt i grunnboken fra dokumentet, jf tinglysningsloven § 20 jf § 25. Forslaget innebærer at partene selv får ansvaret og risikoen for at det de vil ha tinglyst faktisk blir tinglyst, idet de selv må definere ut fra dokumentene hva som skal tinglyses av rettigheter eller endringer i rettighetsforhold.

Angående partenes ansvar for korrekt tinglysing; arbeidsgruppen kommenterer her at det først og fremst er banker og eiendomsmeglere som foretar tinglysingsoppgaven på vegne av partene, altså profesjonelle aktører. HSH er ikke uenig i denne fremstillingen, men vil be departementet i den forbindelse vurdere ansvarsforholdet som de profesjonelle aktørene skal ha for korrekt tinglysing overfor sine oppdragsgivere. Skal bankene etc kunne fraskrive seg ansvar for mulige feil som gjøres, slik at hovedansvaret likevel ender hos klientene. Skal det i så fall være mulig å fraskrive seg ansvar også for simpel uaktsomhet, kombinert med tilbud om tegning av særskilt forsikring mot tinglysningsfeil?

HSH
Henrik Ibsens gate 90
P.O. Box 2900 Solli
NO-0230 Oslo
tel +47 22 54 17 00
fax +47 22 56 17 00
e-post
info@hsh-org.no
Bankgiro
6030.05.18543
Org. nr.
970 134 646 MVA

HSH ber departementet foreta adekvat vurdering av spørsmålet om ansvarsregulering for feil som oppstår med hensyn til profesjonelle aktørers utføring av tinglysingsoppdrag.

HSH mener at innføring av forslaget fordrer et betydelig informasjonsarbeid fra myndighetene, særlig om ansvars- og risikoforhold som følge av tinglysing av rettigheter fremfor dokumenter og risikoforhold for forbrukere knyttet til bruk av elektronisk signatur i tinglysingssammenheng. Videre deler HSH arbeidsgruppens oppfatning om at ansvaret for systemfeil bør ligge hos staten og at slik regel om ansvar vil kunne inngi tillit til systemet som sådan.

Innføring av vitnebekreftelser som omtalt i rapportens 8.3.5 vil kunne være med å redusere risikoen for elektronisk signatur brukes av feil person.

Risikoaspekt ved bruk av elektronisk signatur i tinglysingssammenheng

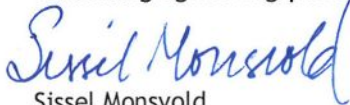
I utgangspunktet deler HSH arbeidsgruppens vurdering om at risikoen ved bruk av elektronisk signatur samlet sett ikke er større enn risikoen ved det nåværende systemet. Dog er det er poeng at virkningene av misbruk i denne sammenhengen fort kan bli relativt større og vesensforskjellige enn tap ved misbruk av eksempelvis minibankkort (tak av familiehjemmet, og lignende). Departementet bør særlig rette oppmerksomheten til de forhold som er omtalt som "identitetsrisikoen" i punkt 5.2 jf 8.3. HSH mener at det her er nødvendig med et ytterligere verktøy for å sikre at rett person er innehaver av og har anvendt nøkkelen til en elektronisk signatur. Arbeidsgruppens forslag om innføring av krav om vitnebekreftelse synes å være det best egnede tiltaket i så måte sett ut fra praktisk gjennomførbarhet av kravet og graden av sikkerhet som kan oppnås ved dette. Videre fremstår det som fornuftig å la de nye vitnereglene samt overgangen til tinglysing av rettigheter bli gjeldende også for papirdokumenter, jf arbeidsgruppens vurderinger i punkt 8.3.6.

Opprettholdelse av dagens system parallelt

HSH mener at adgangen til tinglysing på papir bør opprettholdes parallelt med det nye systemet, slik at tinglysing av fast eiendom blir teknologinøytral i det både elektronisk dokumentasjon og papirdokumentasjon godtas. For øvrig bifalles vurderingene som fremkommer i kapittel 19 i arbeidsgruppens rapport.

Vennlig hilsen
HSH

Utredning og næringspolitisk analyse



Sissel Monsvold
Leder



Camilla Forgaard Andreassen
Advokat/fagsjef