

Justisdepartementet  
Lovavdelingen  
Postboks 8005 Dep  
0030 Oslo



Deres ref.:

Vår ref.

Dato:

201007547 EP  
KSI/mk

Hønefoss 4.10.2010

### **Høring : Rapport fra arbeidsgruppe Elektronisk tinglysing**

Vi viser til brev 21.06.2010 hvor Justisdepartementet sender en rapport fra en arbeidsgruppe nedsatt av Justisdepartementet, om endringer i tinglygingsloven mv. for å tilrettelegge for elektronisk tinglysing sendes på høring, samt til e-post fra Kari Sigurdsen hvor vi gis utvidet høringsfrist.

Statens kartverk er fornøyd med at arbeidsgruppen i hovedsak støtter de hovedprinsipper som tinglysingen har bygd sitt eTinglygingsystem på. Innføring av elektronisk kommunikasjon i tinglysingen er kompleks og reiser en rekke spørsmål. Kartverket har arbeidet med dette i flere år og har på den bakgrunn en rekke kommentarer og innspill til arbeidsgruppenes rapport.

Innledningsvis vil vi først kort redegjøre for prøveordningen på et overordnet nivå. Deretter vil vi kommenter det vi oppfatter som de viktigste forlagene på generelt grunnlag. Avslutningsvis vil kommentere enkelte av de konkrete lovforslagene.

#### **Prøveordningen**

Bakgrunnen for ordningen for elektronisk kommunikasjon med tinglysingen er en tinglygingsordning med følgende overordnet funksjonalitet:

- ”elektroniske blanketter” for utfylling av strukturert informasjon for tinglysing
- elektronisk innsendelse av dokumentene undertegnet/sikret på betryggende måte
- pantsetter/hjemmelshaver/ektefelle/rettighetshavere skal kunne undertegne elektronisk med sertifikat på tilstrekkelig sikkerhetsnivå (flersignaturløsning)
- integrering i tinglygingsmyndighetens registreringssystem (data kan tas inn i systemet)
- elektronisk arkiv
- tilby et grensesnitt som gir mulighet for integrasjon i brukernes sakssystemer og/eller mulighet for innsendelse ved en webløsning

Ved innsendelse av tinglysingsdata i elektronisk form er det nødvendig at informasjonen i dokumentene/meldingene er i strukturert form. Tinglysingen vil da kunne validere dataene fullt ut elektronisk og deretter laste dataene direkte inn i registreringssystemet. Prinsippene i dette er slik at dersom vi ser at det elektroniske systemet kan kontrollere dokumentene på en tilfredsstillende måte vil det forløpende bli lagt opp til mer og mer elektronisk behandling. Ansvaret for denne kontrollen ligger hos tinglysingsmyndigheten ved registerfører, selv om kontroll utføres maskinelt.

I dagens prøveordning kommer alle data i pantedokumenter, utlegg og meldinger fra Konkursregisteret inn elektronisk og blir validert maskinelt. Den elektroniske meldingen utgjør da det tinglyste dokumentet. Ettersom pantedokumentet frem til nå ikke har vært signert elektronisk av pantsetter mottar vi en bekreftet gjenpart fra banken for kontroll av underskrift. Tinglysing av utlegg og konkurstmeldinger blir behandlet fullt ut elektronisk. Videre er det viktig at slettinger, påtegninger, transporter og lignende kan gjøres med egne meldinger. Etter dagens ordning skjer sletting av pantedokumenter tinglyst etter 2001 i egen melding. Det forutsettes av tinglysingsmyndigheten at dette gjelder pantedokumenter og ikke panteobligasjoner. Innsender innestår for dette i egen avtale. Påtegninger og transport er det foreløpig ikke laget tekniske ordninger for. Det er imidlertid et spørsmål om ressurser og ikke er et spørsmål juridiske muligheter.

Vi er i ferd med å teste ut elektroniske pantedokumenter som fullt ut er signert elektronisk. Dersom testene og erfaringene våre tilsier det, vil også disse dokumenter kunne bli behandlet helelektronisk. Tilsvarende gjelder i forhold til elektroniske skjøter som også er under utvikling. Etter prøveforskriften kan tinglysingen i samarbeid med departementet utvide ordningen ut i fra tilgjengelige teknologi og ressurser. Vi har hatt et godt samarbeid med departementet på dette området. Vi har gått bredt ut for å få tak brukere, men eTinglysing krever mye ressurser og det har foreløpig tatt noe tid å få på brukere. De brukerne som har tatt dette i bruk er imidlertid store og nå kommer allerede 13% av rettstiftelsene inn elektronisk.

På bakgrunn av denne ordningen har våre innsendere laget tilsvarende helelektroniske prosesser. Hos namsmennene går f. eks melding om tinglysing direkte fra fagsystemet som blir administrert av Statens innkrevingsentral. DnB NoR har i pressemelding orientert om at de utbygger sitt system til å bli helelektronisk. Dette tilsvarer arbeidsgruppen forslag og tanker om "automatisering".

### **Rapportens forlag**

Først vil vi bemerke at elektronisk kommunikasjon med tinglysingen krever tilrettelegging av også andre tilliggende rettsområder. I den forbindelse savner vi vurderinger av blant annet konsesjonsregelverket, dokumentavgiftsregelverket, rettsgebyrloven. Det bør gjøres en analyse av de ulike sakene som kommer inn for tinglysing for å avdekke forhold som bedre kan tilpasses eTinglysing. Den viktigste grunnen til å gjøre dette er at det vil skape et enklere system for brukerne. Reglene om sletting av utlegg (f.eks tvbl. § 7-27) kan være bedre tilpasset elektronisk tinglysing og med det bedre brukertilpasset. I en elektronisk verden kan det spørres om det er hensiktsmessig at brukere må tinglyse ektepakter både i ektepaksregisteret og grunnboken slik det må gjøres i noen tilfeller.

### **Grunnbok eller grunnregister**

Arbeidsgruppens flertall foreslår å endre navn på tinglysingsregisteret fra grunnbok til grunnregisteret. Kartverket støtter ikke forslaget.

Begrepet grunnregisteret brukes i ulike sammenhenger om blant annet registre som folkeregistret, matrikkel, motorvognregisteret, skipsregisteret. Begrepet gir uttrykk for at registrene er grunnleggende og at det er i disse registrene data skal oppbevares og vedlikeholdes. Videre brukes betegnelsen ofte om basisregistre i en organisasjon, f.eks lønnsregistre m.m. Vi synes derfor ikke det er hensiktsmessig at grunnregister også skal brukes som ny betegnelse på grunnboken.

Det kan godt være at det finnes begreper som mer treffende beskriver grunnbokens funksjon og tekniske beskaffenhet. Betegnelsen grunnbok har vel strengt tatt aldri vært helt presis når en ser hen til den tekniske beskaffenheten grunnboken til enhver tid har hatt. Betegnelsen grunnboken er imidlertid et godt innarbeidet kvalitetsbegrep og en merkevare det vil ta tid å bygge opp igjen. For ordens skyld nevner vi at grunnboken har vært elektronisk i 20 år og at dette temaet ble drøftet i forarbeidende også ved innføring av elektronisk grunnbok, men departementet lot da betegnelsen stå.

### **Klokkeslettprioritet**

Kartverket støtter forslaget om at det i et elektronisk system vil det være naturlig at prioriteten regnes fra det tidspunktet meldingen om tinglysning kom inn til tinglysingsmyndigheten ("klokkeslettprioritet"). Vi støtter også forslaget om at rettighet som sendes inn på meldinger av papir gis prioritet fra et bestemt klokkeslett.

### **Elektroniske og konvensjonelle signaturer**

Etter vårt syn vil det være hensiktsmessig om slik overordnede formregler ble gjort mest mulig teknologinøytrale slik at en ikke får ubegrunnede særregler ved elektronisk kommunikasjon.

I forslag til ny § 6 første ledd første punktum foreslår arbeidsgruppen at melding om tinglysing kan sendes på "en betryggende metode som autentiserer innsenderen og sikrer meldingens integritet". Det vil være Kartverkets ansvar og sørge for at en betryggende metode er tilgjengelig. Kravet innebærer at vi skal være helt sikre på hvem som sender inn meldingen og at meldingen ikke er endret siden den ble avsendt. Hvilken teknologi som skal brukes vil være en løpende vurdering fra vår side ut i fra tilgjengelig teknologi og løpende sikkerhetsvurderinger.

I § 6 første ledd annet punktum fremgår det at "Meldingen skal bekrefte disposisjonen eller annet som skal tinglyses med elektronisk signatur." Av annet ledd fremgår det at dette skal skje ved bruk av et elektronisk sertifikat etter nærmere spesifikasjoner. Det kan se ut som om arbeidsgruppen innfører et underskriftskrav som generelt formkrav ved alle elektroniske meldinger. I dagens prøveordning sender Statens Innkrevingsentral og Konkursregisteret inn elektroniske meldinger uten slik "signatur". Tilsvarende med slettinger av pant fra banker. Vi ser for oss at vi etter hvert vil få elektroniske meldinger fra Domstoladministrasjonen, kommunene som matrikkelmyndighet (gjennom matrikkelsystemet), samt en rekke andre offentlige organer. Vi ser ikke at det er hensiktsmessig med et slikt tilleggskrav i slike saker og kan heller ikke se at arbeidsgruppen har begrunnet hvorfor et slikt krav skal innføres. Annerledes vil det være ved tinglysing av privatrettslig rettigheter hvor det vil være hensiktsmessig med et krav om underskrift.

Kravene til elektroniske sertifikater bør være samordnet med resten av offentlig sektor slik at også tinglysingsbrukerne kan bruke de samme felles løsningene som ved tjenester fra andre offentlige organer. Reglene for dette bør altså samordnes. Etter vårt syn vil reglene i prøvoforskriften kunne være et godt utgangspunkt.

Som nevnt ovenfor skal Kartverket som andre offentlige etater etter hvert bruke felles portaler for elektronisk sertifikater. I det praktiske liv er tinglysing som oftest avslutning på en transaksjon hvor

det allerede er inngått bindende avtaler mellom partene. Egne regler for tinglysingen om erstatningsansvaret for sertifikatutsteder må vurderes i den sammenheng. Etter det vi kjenner til har alle utstedere av kvalifiserte sertifikater i Norge i dag satt ansvarsgrenser (beløpsgrenser) som er så lave at de tilnærmet aldri vil kunne brukes for elektronisk tinglysing slik forslaget lyder. Den foreslåtte regel vil med andre ord undergrave muligheten til å få etablert en ordning med elektronisk tinglysing og synes ikke forenlig med hvordan det er lagt opp til at ansvaret for bruken av elektronisk sertifikat skal være i samfunnet for øvrig.

Når det gjelder spørsmål knyttet til ansvar for sertifikater som ikke er kvalifiserte så viser vi til uttalelse fra Lovavdelingen JDLOV -2005-8628.

### **Vitne ved bruk av elektronisk signatur**

Arbeidsgruppen har spesielt vurdert om man bør opprettholde ordningen med vitner ved pantsettelse og hjemmelsoverdragelser, og prinsippet om at hvem som helst kan være vitne. Arbeidsgruppen legger opp til at det ikke skal være vitner ved bruk av virksomhets sertifikat. Etter vår erfaring vil det være en profesjonell part er involvert i kanskje 90-95% av de tilfellene hvor en pantsetter eller overfører hjemmel. I slike tilfeller vil en innsendelsen skje elektronisk og ofte ved bruk av et virksomhets sertifikat. Det vil da ikke være krav om vitner. I mange tilfeller vil det imidlertid også kunne være ønskelig å bruke et ansattsertifikat. Det er noe usikkert hvorfor det skal være en forskjell på de to tilfellene.

For de andre tilfellene legges det opp til at det skal brukes vitner og Kartverket har ikke noen motforestillinger til dette. Dette må imidlertid ses i sammenheng med at sertifikatutsteder i tillegg vil bekrefte riktig identitet ut fra de koder som blir brukt, og at arbeidsgruppen foreslår at rettighetshaver også skal få melding om at rettigheten er tinglyst. En kan sånn sett se det slik at det foreligger tre tiltak som skal sikre rett identitet på innsenderen.

Vi legger til grunn at tinglysingen ikke skal sjekke noe annet rundt dette enn at det finnes en gyldig underskrift som bekrefter identiteten. Hvilke samtaler og lignende som har vært mellom den som undertegner og vitnet har tinglysingen selvfølgelig ikke mulighet til å gå inn i. Videre er det ikke ønskelig med noen krav om kontroll på hvor i verden vitnet gikk inn i den internetbaserte signaturløsningen for å bekrefte underskrift. En annen sak er at en i ettertid kanskje kan gå inn å se hvor dette ble gjort.

I pkt 5. diskuterer arbeidsgruppen risiko ved bruk av elektronisk signaturer i tinglysingssammenheng. Arbeidsgruppen skriver at risikospørsmålene i denne sammenheng 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.

Ettersom slike problemstillinger synes å ha påvirket arbeidsgruppen i stor grad vil vi bemerke at det etter vårt syn er nesten misvisende å sette disse to tilfellene opp mot hverandre. De er en vesentlig annerledes situasjon å prøve å bevise at noen andre har tatt ut penger i minibanken med din kode (hvilket man likevel ofte klarer) enn å motbevise at huset som aldri har vært lagt ut til salg, som aldri har vært besiktiget og hvor det ikke er utarbeidet takst eller verddivurdering er solgt utelukkende på bakgrunn av rettsvernsakten mest sannsynlig utført på en maskin hjemmelshaver ikke har tilgang til.

### **Innsending av dokumenter**

Når gjeldende tinglysningslovverk viser til dokumenter mener arbeidsgruppen at en kunne 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. Dette temaet har vært aktuelt i forbindelse med at arbeidsgruppen foreslår at en går over fra tinglysning av dokumenter til tinglysning av rettigheter.

I lovgivningen for øvrig så er det klart at ordet dokument er teknologinøytralt, se f.eks forvaltningsloven § 2 f, offentlighetslova § 4 første ledd. Vi er usikre på hvorfor begrepet erstattes med dokumentasjon og vi er videre usikre på om det i de konkrete tilfellene er riktig å vise til dokumentasjonen. I forslaget til § 8 står det at en rettighet "kan nektes tinglyst når dokumentasjonen er utydelig eller uklar så er det tvilsomt hvordan innføringen i registeret skal skje". Etter dagens bestemmelse skal dokumentet nektes dersom det er uklart eller utydelig. Etter vårt syn hadde det kanskje vært riktigere å skrive at rettigheten skal nektes tinglyst dersom den er uklar eller utydelig. Det er rettigheten som tinglyses, ikke dokumentasjonen.

Dagens tinglysningsordning forholder seg til det formelle forholdet. Vi tinglyser et skjøte hvis vilkårene er tilstedet uten å be om se kjøpekontrakt eller andre bevis for det reelle eierforholdet. I noen tilfeller krever vi imidlertid enkelte dokumenter innsendt i tillegg for å få bevist at vilkårene for tinglysning er tilstede. Typisk vil det være dokumentasjon for fullmaktsforhold og konsesjonsforhold eller det kan være bevis for en fusjon eller fisjon av et selskap. Disse dokumentene, hjelpedokumentene, blir i hovedsak returnert til bruker sammen med de originale tinglyste dokumentene. Den klare hovedregelen i dag er at det bare er gjenparter av de tinglyste dokumentene som i dag oppbevares hos tinglysningsmyndigheten.

Arbeidsgruppens flertall foreslår at "dokumentasjon" som brukeren ønsker å sende inn med den elektroniske meldingen kan oppbevares hos tinglysningsmyndigheten. De argumenterer med at slik dokumentasjon kan skape klarhet med hensyn til hvilke disposisjoner som har oppnådd rettsvern. Flertallet mener det er bra om tinglysningsystemet kan bidra til at den underliggende dokumentasjonen som er relevant for tinglysingen, blir bevart for ettertiden. Det fremgår også at det blir opp til innsender å vurdere om dokumentene har relevans i den konkrete sak. Men samtidige forutsetter arbeidsgruppens flertall at adgangen til å legge ved dokumentasjon ikke bør være større enn i dag. Men siden det etter forslaget er rettigheter og ikke dokumenter som tinglyses, mener flertallet i arbeidsgruppen at selv sentrale kontraktsdokumenter kanskje kunne regnes som hjelpedokumenter etter dagens terminologi. Sentrale kontraktsdokumenter som sendes inn, bør uansett beholdes i arkivene lenger enn det som i dag betegnes som hjelpedokumenter. Flertallet uttaler at tinglysingen må ikke bli et "riksarkiv" for private. Slik vi oppfatter det skal tinglysingen ha en adgang til avvisse dokumentene hvis de nærmere vilkårene for innsendelse ikke er tilstede, men tinglysingen skal ikke ha plikt til dette.

Etter Kartverket syn er det uklart hva flertallet egentlig ønsker skal være ordningen. Hvordan har en tenkt at disse reglene skulle bli praktikable. Vil tredjemenn være fratatt god tro når disse ikke-tinglyste dokumentene faktisk har vært tilgjengelig i tinglysingen elektroniske arkiver. Disse spørsmålene er ikke berørt i rapporten, men må anses svært viktige for brukerne av tinglysingen.

Vi mener at det ikke bør være slik at en sender inn mer enn det som er nødvendig for å få til selve tinglysingen. Underliggende dokumenter som presiserer nærmere avtaleforholdet, men som ikke skal tinglyses bør heller ikke sendes tinglysingen. Tinglysning skal være en rettsvernsakt og ikke et arkiv for private parter. Dersom en skulle mene at tinglysingen i en viss utstrekning også skal være et arkiv, så må ansvarsforholdene rundt dette avklares.

## **Automatisering**

Kartverket støtter arbeidsgruppen tanker om at "automatisering" er viktig Etter vårt syn er hele poenget med å lage elektronisk kommunikasjon å kunne lage elektronisk arbeidsprosesser hos tinglysingsmyndigheten. Dette har vært grunnleggende helt fra starten av dette arbeidet. Etter vårt syn bør det imidlertid være opp til registerfører å innestå for at de elektroniske valideringene er gode nok til hel eller delvis elektronisk tinglysing. Hvilke valideringer som kan gjøres vil også hele tiden være under utvikling. Disse vurderingene bør ikke legges til verken departement i forskrift eller til den enkelte bruker å gjøre.

Automatisering, slik den beskrives, er for øvrig en del av også den papirbaserte saksbehandlingen f.eks ved at identiteter som registreres inn i vårt registreringssystem valideres opp mot folkeregistre og enhetsregistre. Videre er det bygd inn valideringsordninger mellom grunnbok og matrikkel. Automatisering er i stor grad en videre utbygging av slike ordninger, men blir først og fremst tydelig når dataene kommer inn elektronisk. I forhold til brukerne betyr dette først og fremst at mest mulig informasjon som skal sendes inn til tinglysingen elektronisk skjer i strukturert form og at alle former for kopier av ulike papirdokumenter (pdf-filer etc) bør brukes i minst mulig utstrekning fordi det vanskeligere å validere opplysninger i slike filer.

## **Tinglysing av rettigheter i stedet for dokumenter**

Arbeidsgruppen foreslår at en går over fra å tinglyse dokumenter til å tinglyse rettighetene. Kartverket støtter dette forslaget.

For tinglysingen er det viktigste i forslaget at dette innebærer at alle rettigheter kan slettes på såkalt "løs kvittering". Det vil si ved egen melding i motsetning til innsendelse av dokument som det i dag er krav om i noen tilfeller. Vi vil ikke ha behov for å få original dokumentene på nytt inn ved sletting og transport og lignende. Videre er dette viktig fordi grunnboken da vil gjenspeile de ulike rettighetene som ønskes tinglyst bedre enn i dag og det vil gjøre det enklere å slette rettstiftelser uavhengig av den form den kom inn på. Det vil gi bedre publisitet. Vi savner imidlertid en drøftelse av forholdet til begrepet "rettserverv" i burettslagslova § 6-2 første ledd. Slik rettserverv tinglyses også i grunnboken og terminologien bør være lik. Alternativt bør forskjeller være forklart.

Selve den maskinelle kontrollen vil ikke bero på om en anser dokumentet eller rettstiftelsen som tinglyst. En maskinell kontroll av et elektronisk dokument for tinglysing lar seg utmerket godt gjøre så lenge dokumentet er utformet på en strukturell form som tinglysingen kjenner. Dette gjøres i dag i prøveordningen hvor den elektroniske meldingen til tinglysingen anses som det tinglyste dokumentet.

Arbeidsgruppen foreslår at det for de elektroniske innsendingene etableres egne skjemaer etter modell fra blankettforskriften og videre anser de det slik at ved innføring av elektronisk tinglysing vil partene selv få ansvaret for hva som blir tinglyst. Vi er usikre på hvordan dette er tenkt i forhold til de papirbaserte dokumentene/meldingene. I hvilken grad skal det stilles formkrav til disse? Også når det gjelder papirdokumentene skal jo rettighetene, og ikke dokumentene selv tinglyses. Fordrer dette egne formkrav også for papirinnsendinger. Er det tinglysingen eller brukeren som skal "ekstrahere" rettigheter fra en papirbasert avtale? Generelt kan det virke som om dette punktet burde vært bedre utredet.

## **Tinglysingsattest**

Ved tinglysing skal det gis tinglysingsattester og arbeidsgruppen stiller spørsmål om dette kan gjøres automatisk.

Ved en fullt utviklet tinglysingsordning ser vi får oss at brukeren får innsyn i grunnboken gjennom eTinglysingssystem i forbindelse med registreringen. Brukeren kan da selv se resultatet av tinglysingen direkte. Dette reiser spørsmål om det er behov for en slik tinglysingsattest. Etter vårt syn er dette en av de tingene som en bør se nærmere på. Forholdet til rettsgebyr og betaling for tjenesten bør da også avklares nærmere.

Hva en som skal være betegnelsen på utskrifter fra registeret anser vi ikke som viktig i denne sammenheng, men vi synes utskrift er en treffende betegnelse.

### **Automatiske avslag**

Etter dagens pilotsystem vil brukerne automatisk få beskjed dersom opplysninger som fødselsnummer og organisasjonsnummer, gnr. og bnr. og lignende er feil. Rettslig sett skjer det ved at meldingen åpenbart ikke kan tinglyses, tgl. § 7 annet ledd annet punktum. I en del tilfeller kan det være at vi ikke kan ha tilstrekkelig tilgang til opplysninger til at vi kan validere maskinelt og da vil vi behandle dokumentene helt eller delvis manuelt. Tilsvarende vil det være tilfeller hvor vi vet at ikke alle brukere besitter de aktuelle opplysningene, mens vi kan skaffe dem. Også i slike tilfeller kan vi åpne for manuelle behandling. Noen ganger ønsker brukeren å tilføye tekst i fritekst felt. Det kan vi heller ikke behandle maskinelt. Hvorvidt vi kan kontrollere dokumentene vil i praksis i stor grad kunne bero på en rekke forskjellige forhold og det vil kunne være uavhengig av dokumenttype. Eksempelvis vil et pantdokument kunne bli behandlet maskinelt, mens et annen annet må bli behandlet manuelt.

Vi ser for oss at meldinger som blir behandlet fullt ut maskinelt og som åpenbart ikke kan tinglyses blir avvist etter bestemmelse lik dagens § 7 annet ledd annet punktum. Meldinger som blir behandlet fullt ut maskinelt og som skal tinglyses får prioritet på klokkeslettet og blir automatisk konferert. Elektroniske meldinger som skal behandles manuelt blir registrert på klokkeslett med status ikke-konferert og blir deretter ferdig behandlet så fort som mulig. Skal de tinglyses så blir tinglyst. Skal meldingen ikke tinglyses, så blir den nektet med mulighet for ny innsendelse eller anke.

### **Behovet for ytterligere sikkerhet**

I punkt 8.2 skriver arbeidsgruppen at en bør vurdere om det skal gis 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. Det vises til at denne ordningen eksisterer i andre land og at den gir en ekstra sikkerhet.

I prinsippet har ikke tinglysingen noe i mot dette tiltaket, men vår erfaring er at dette rent faktisk er sjeldent at dette er et problem. Det er enda sjeldnere at slike feil får praktisk betydning. Vi viser for øvrig også til drøftelsene om behovet for vitner som jo også er et sikkerhetskrav. Dette tiltaket kommer i så fall i tillegg til vitnekravet og i tillegg til at sertifikatutsteder vil nekte signering dersom sertifikatet er meldt tapt til utsteder.

Arbeidsgruppen har etter det vi kan se ikke foretatt noen form for risikovurdering rundt denne problemstillingen i den forstand at de har sett alvorligheten av feil opp mot sannsynligheten for at feilen inntreffer. Tiltaket må vurderes opp mot kostnadene og antatt virkning. Arbeidsgruppen har anslått at tiltaket vil koste ca 20 mill kroner. Vi kjenner ikke hvilke tall som har vært lagt til grunn, men for tinglysingen er det et formidabelt beløp. Dette er foreslått finansiert gjennom tinglysingsgebyret, men tinglysingen er ikke gebyrfinansiert. Den reelle finansieringen av dette må



således skje ved en økning av statsbudsjettposten for driften av tinglysingen. En tilsvarende økning i tinglysningsgebyret med det nivået det har i dag er neppe politisk spiselig.

### **Overdragelse av panteretter**

Når det gjelder overdragelse av panteretter så, støtter vi forslaget om at transport av panterett tinglyst i grunnboken må tinglyses for å få rettsvern. Etter vårt syn hadde det imidlertid vært ønskelig om dette også gjaldt panterett innsendt på papir. I merknadene til forslaget til § 32 skriver arbeidsgruppen at også panteretter tinglyst på papirbaserte panteobligasjoner burde kunne slettes på løs kvittering dersom det er tinglyst etter de nye reglene. Etter vårt syn må det da være den beste ordningen for pantehaver i disse tilfellene at transport er tinglyst slik at han selv står som rettighetshaver og den eneste som er berettiget til å slette pantet.

### **Massetinglysing**

Tinglysing av mange rettigheter knyttet til mange ulike eiendommer kan være praktisk i mange tilfeller og overgang til tinglysing av rettigheter i stedet for tinglysing av dokumenter gjør dette mindre komplisert systemmessig. Samtidig vil massetinglysing kunne skape betydelig kompleksitet i et fagsystem og kostnadene knyttet til dette er ikke utredet. Etter vårt syn vil det være mest hensiktsmessig om massetinglysing og omfanget av mulighetene til massetinglysing berodde på hvilke muligheter tinglysingen har til å utvikle systemer for dette og vi anbefaler at det ikke tas inn en lovbestemmelse om dette. Vi mener at dagens lov ikke er til hinder for at det lages slike systemer etter behov.

Arbeidsgruppen skriver at massetinglysing har den fordel at det bare betales ett tinglysningsgebyr. I arbeidsgruppens forslag til ny § 21 annet ledd står det at det skal betales gebyr for tinglyst panterett. Dersom en bank massetinglyser transport av panteretter så skal det vel da betales gebyr per panterett etter de nye reglene og ikke per dokument som i dag. Videre må en vel uansett vurdere forholdet til rettgebyrloven ved innføring av massetinglysing. En eventuell vesenlig reduksjon av gebyrinntektene vil være en omstendighet som en må ta i betraktning dersom en fremmer lovforslaget.

### **Kjedetransaksjoner**

Vi mener at en samordning av rettigheter for tinglysing må skje utenfor tinglysingssystemet før innsending til tinglysningsmyndigheten, slik tilfellet også er ved innsendelse av papirdokumenter i dag. Dette blir etter vårt syn særlig viktig ved overgang til øyeblikksprioritet. Rettigheten får prioritet fra det tidspunkt tinglysningsmyndigheten mottar meldingen om tinglysing. Kontrollen av meldingen skjer ved mottak. Dersom melding om pant kommer inn før melding om hjemmelsovergang, vil pantsetter mangle hjemmel. Vilklårene for tinglysing er derfor ikke til stede før etter at hjemmelsovergangen eventuelt blir tinglyst, jf. tinglysningsloven § 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. Et system som beskrevet vil også komplisere fagsystemet og skape unødvendig meldingstrafikk mellom tinglysingen og brukerne. Innsendte dokumenter som venter på tinglysing må organiseres og det må finnes mekanismer som identifiserer de som er blitt for gamle og som sletter disse. Det er sterkt anbefalt fra våre utviklere at vi ikke går inn på dette. Vi trenger ikke disse dokumentene før transaksjonen er ferdig og meldingen(e) er ferdig klargjort for tinglysing.

Tinglysingen er allerede i ferd med å utvikle en løsning hvor flere dokumenter blir innsendt i en "pakke" hvor alle dokumentene tinglyses i riktig rekkefølge, men slik at alle blir nektet dersom et dokument ikke kan tinglyses. En slik løsning tilsvarer den praksis som tinglysingen har utviklet i samarbeid med sine brukere over mange år.



## **Erstatning**

Etter vårt syn vil dagens erstatningsregler gi brukerne god nok dekning for feil hos tinglysingsmyndigheten. Dette gjelder også feil som følge av feil i tinglysingssystemet. Vi ser derfor ikke behovet for forslaget til nytt ledd i § 35. For øvrig er bestemmelsens ordlyden "krav skadelidte med rimelighet kan stille til tinglysingstjenesten" utformet slik at den kan tolkes til å gjelde langt utover systemfeil. Selve ordlyden vil jo kunne dekke en restansesituasjon på papirbaserte dokumenter og vi tror ikke at arbeidsgruppen har tenkt at dette også skal være dekket av bestemmelsen.

## **Negotiabilitet**

I Danmark har man foreslått å avvikle negotiable pantobligasjoner i forbindelse innføring av elektronisk tinglysing. Det er nok av den grunn at arbeidsgruppen fikk i mandat å vurdere dette også i Norge. Det er grunn til å tro at mellom 2 og 3 millioner tinglyste dokumenter i dag har status som aktive panteobligasjoner. Disse dokumentene må sendes inn dersom de skal slettes. Mengden dokumenter tilsvarer det antall pantedokumenter som tinglyses i løpet av 6 år.

Hva et dokument skal betegnes som og hvilke rettsvirkninger et dokument har med hensyn til blant annet negotiabilitet, foreldelse og tvangsfullbyrdelse vil tinglysingsmyndigheten normalt ikke ha behov for å ta stilling til. Vi registrerer imidlertid at blant annet endringene i blankettforskriften har avstedkommet diskusjonen knyttet til disse spørsmålene og vi er kjent med at det også blant profesjonell parter så oppfattes disse reglene som kompliserte. Det kan derfor være hensiktsmessig at de ulike rettsvirkningene av at dokumentene gjøres elektronisk klargjøres. Dette må være særlig viktig når en innfører regler om at det er rettighetene og ikke dokumentet som tinglyses.

## **Hvem bør kunne tinglyse elektronisk?**

Etter Kartverket syn bør reglene utformes slik at alle kan tinglyse elektronisk. Etter vårt syn vil det heller ikke være noe i veien for at all tinglysing skjedde elektronisk etter en overgangsperiode.

I prøveordningene for elektronisk tinglysing er ordningene forbeholdt godkjente aktører. Årsaken til dette har vært å kunne regulere tilgangen til aktører ut i fra hva tinglysingen til enhver tid kan tilby. Kartverket har imidlertid tilbudt løsningen til hele bankbransjen og har ennå ikke avslått søknad om tilkobling. I prøveforskriften er det det elektroniske dokument som gir prioritet. Prøveforskriften legger ikke opp til at noe mer skal lagres hos tinglysingen enn tidligere. Det er fortsatt slik at det originale pantedokumentet oppbevares hos brukerne. Tinglysingen besitter bare en gjenpart.

Flertall i arbeidsgruppen har lagt opp til at dokumentasjonen for de tinglyste rettighetene lagres elektronisk hos tinglysingsmyndighetene og synes å mene at er en forutsetning for at også ikke-profesjonelle aktører kan bruke elektronisk tinglysing. Dette må imidlertid bero en misforståelse. Hvorvidt tinglysingen oppbevarer underliggende dokumentasjon eller ikke kan ikke være avgjørende for om private parter kan sende noe til tinglysing, og dette spørsmålet har heller ikke noe forhold til dagens pilotløsning .

## **Utfasing av papirbasert tinglysing**

Tinglysingen støtter forslag om at elektronisk tinglysing innføres gradvis og vil ikke ha noe i mot at full elektronisk tinglysing innføres fra et bestemt tidspunkt langt nok frem i tid.

## **Frist for tilbud om elektronisk tinglysing**

Tinglysingen støtter forslaget om ikke å innføre noen frist for tilbud om elektronisk tinglysing. Erfaringsvis krever elektronisk tinglysing såpass mye tilrettelegging hos brukerne at tilbud dekker

etterspørsel. En bør imidlertid vurdere om det kan innføres gunstige gebyrer ved elektronisk tinglysing.

### **Økonomiske og administrative konsekvenser**

Vi ser at ordningen med elektronisk tinglysing så langt gir gevinster både hos våre brukere og hos oss. Tinglysingens kostnadsanslag knyttet til utvikling av eTinglysing og de samfunnmessige gevinstene ved dette er tidligere spilt inn til forslaget. Vi har ikke gjort noen beregninger av hvilke eventuelle merkostnader som arbeidsgruppens forslag vil gi. Arbeidsgruppen selv har vel heller ikke gjort dette utover forslaget om melding til rettighetshaver.

### **Merknader til lovforslagene**

#### **Lov om tinglysing**

Til § 1

Forslag til endringer i siste ledd reiser spørsmål om tinglysingen være et rettsvernsregisterer eller om enhver rettighet som kan knyttes til fast eiendom skal kunne tinglyses uavhengig av om den går ut på å stifte, forandre, overdra, behefte, anerkjenne eller oppheve en rettighet?

Til § 5

Vi viser til generell tekst ovenfor.

Til § 6

Vi viser til generell tekst ovenfor.

Til § 7

Strengt tatt finnes vel ikke tidspunktet kl 24?

Til ny § 7 a

Vi viser til generell tekst ovenfor og foreslår at reglene for mottak av dokumenter bygges på dagens regler.

Til § 8

Vi viser til generell tekst ovenfor. Ordet dokument er ansett å være teknologinøytralt. Vi er skeptiske til henvisningen til dokumentasjonen ettersom det er så usikkert hva det vil være og i hvilket omfang den skal kontrolleres.

Til § 11

Vi viser til generell tekst ovenfor.

Til § 12

Forholdet til nytt siste ledd i § 1 bør avklares. Vil det være bedre å bruke uttrykke "rettsserverv" i stedet for "anmerkning"?

Til § 17

Vi viser til generell tekst ovenfor.

Til § 21

Når det gjelder tredje ledd viser vi til generell tekst ovenfor.

Til § 22 nr. 1

Viser til generell tekst ovenfor.

Til § 32

Ved innføring av elektronisk sletting av pantedokumenter blir skillet mellom negotiabel og ikke-negotiabel pantedokumentasjon viktigere enn tidligere. Dessverre er det vanskelig å skille pantedokumenter fra panteobligasjoner ut fra hvordan de er registrert i grunnboken. Ut fra de opplysningene vi har, antar vi at det finnes mellom 2 og 3 millioner aktive panteobligasjoner i grunnboken. En ordning om at disse må hentes frem av tinglysingen for kontroll vil være svært ressurskrevende. Det vil i slike tilfeller være bedre om de ble fremlagt, men det er vanskelig forenlig med en effektiv elektronisk tinglysing. Etter vårt syn er det vanskelig å se en god begrunnelse for at slike dokumenter fortsatt skal være underlagt gammeldagse regler om håndpant.

Etter de nye reglene er det rettighetene som tinglyses. Arbeidsgruppen skriver at det da ikke vil være nødvendig å legge frem pantobligasjoner for sletting av panteretter. Dette gjenspeiles ikke i selve bestemmelsen. Etter vårt syn vil dette medføre en økt risiko for brukere av slike dokumenter ettersom andre enn de som besitter dokumentet vil kunne fremstå som berettiget til å slette dokument. Også dette tilsier at en fjerner reglene for håndpant.

Til § 35

Erstatningsbestemmelsen er omtalt ovenfor.

### **Lov om dokumentavgift**

Til § 7

I § 7 bestemmes det at avgiftsgrunnlaget skal "påtegnes" dokumentet. Også ved elektronisk tinglysing må eiendomsverdien sendes inn. Regelen om påtegning på dokumentet i annet ledd er kan ikke begrenses til bare papirdokumenter.

### **Lov om rettsgebyr**

Til § 2

Henvisningen til skjøte i annet ledd blir misvisende ettersom skjøte som sådan ikke lenger skal tinglyses. Reglene i rettsgebyrloven må vurderes i et litt bredere perspektiv når en går over fra å tinglyse rettigheter fremfor dokumenter.

Til § 4

Etter vårt syn vil det være bedre om tinglysingen inntrådte ved konferert tinglysing eller lignede tidspunkt. Som nevnt tidligere er det ikke gitt at det er hensiktsmessig å sende ut tinglysingsattest når bruker selv kan gå inn å sjekke hvordan tinglysingen er blitt gjort.

Til § 21

Når det gjelder annet og tredje ledd viser vi til det som er sagt i avsnittet om massetinglysing og i merknaden til forslag til endring i rettsgebyrloven § 2.

### **Lov om bygdeallmenninger**

Til § 1-6

Krav om underskrift er fjernet. Begrunnelsen for dette er at bestemmelsen skal være teknologinøytral. Nå fremgår ikke lenger hvordan styret tegner seg i denne forbindelse eller hvordan beslutningen skal dokumenteres. Forslaget synes unødvendig all den tid tinglysingen uansett må legge tilrette for at elektroniske dokumenter skal kunne undertegnes av mange når ulike juridiske personer skal disponere over fast eiendom.

**Lov om elektronisk signatur (esignaturloven)**

Til § 22

Vi viser til det som er sagt generelt ovenfor.

Vennlig hilsen



Jens Christian Leonthin

Registerfører

Statens kartverk