

Miljøverndepartementet
Postboks 8013 Dep
0030 Oslo

Også sendt pr. e-post til postmottak@md.dep.no

Deres ref:
201002545

Vår ref: #100764v1/th

Saksbehandler: Trude Hafslund
th@advokatforeningen.no
T +47 22 03 50 61

14.10.2010

Høringsuttalelse - Endringer i tinglysningsforskriften mv.

I Innledning

Vi viser til departementets høringsbrev av 15. juli 2010 vedrørende ovennevnte høring.

Det er en prioritert oppgave for Advokatforeningen å drive rettspolitisk arbeid gjennom høringsuttalelser. Advokatforeningen har derfor en rekke lovutvalg inndelt etter fagområder. I våre lovutvalg sitter advokater med særskilte kunnskaper innenfor det aktuelle fagfelt og hvert lovutvalg består av advokater med ulik erfaringsbakgrunn og kompetanse innenfor fagområdet. Arbeidet i lovutvalgene er frivillig og ulønnet.

Advokatforeningen ser det som sin oppgave å være en uavhengig høringsinstans med fokus på rettssikkerhet og på kvaliteten av den foreslåtte lovgivningen.

I saker som angår advokaters rammevilkår vil imidlertid regelendringen også bli vurdert opp mot advokatbransjens interesser. Det vil i disse tilfellene bli opplyst at vi uttaler oss som en berørt bransjeorganisasjon og ikke som et uavhengig ekspertorgan. Årsaken til at vi sonderer mellom disse rollene er at vi ønsker å opprettholde og videreutvikle den troverdighet Advokatforeningen har som et uavhengig og upolitisk ekspertorgan i lovgivningsprosessen.

I den foreliggende sak uttaler Advokatforeningen seg som ekspertorgan. Saken er forelagt lovutvalget for fast eiendom (tings- og leierett). Lovutvalget består av Frode Seim Halvorsen (leder), Anne Sofie Bjørkholt, Christina Lyngtveit-Petersson, Line Andreassen Parelius og Mikkel Vislie.

Advokatforeningen avgir følgende høringsuttalelse:

II Sakens bakgrunn

Bakgrunnen for forslagene om endringer av tinglysningsforskriften, og enkelte andre tilknyttede forskrifter, er behovet for tilpasning til nye lover og andre forskrifter, særlig matrikkelloven og eiendomsmeglingsloven. I tillegg har den tekniske utvikling medført behov for enkelte endringer.

III Kommentarer til de enkelte forslag

Endringsforslagene er av formell karakter. Enkelte av forslagene er relevante for advokaters arbeid, og Advokatforeningen har derfor vurdert forslagene. Advokatforeningen er med to unntak, enig i begrunnelsene for – og har ingen innvendinger til utformingen av forslagene. Advokatforeningen finner derfor ikke grunn til å kommentere disse enkeltvis.

Tinglysingsforskriften § 3

Etter lov om eiendomsmegling av 2007, ble tittelen "megler" beskyttet fra 1. januar 2008, jf eiendomsmeglingsloven § 4-5 annet ledd. Tittelen kan kun benyttes av de som har eiendomsmeglerbrev, jf eiendomsmeglingsloven § 4-2, jurister med tillatelse etter § 4-3, advokater som har rett til å drive eiendomsmegling, samt personer som etter søknad til Finanstilsynet er gitt tillatelse til å være ansvarlig megler, jf forskrift om overgangsregler til lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling § 5.

Etter Advokatforeningens syn bør den foreslåtte endringen i tinglysingsforskriften § 3 omfatte samtlige grupper som har tillatelse til å benytte tittelen "megler". Felles for gruppen som sådan er at samtlige har tillatelse til å være "ansvarlig megler" og at det er stillet sikkerhet for virksomheten i samsvar med eiendomsmeglingsloven § 2-7.

Advokatforeningen gjør oppmerksom på at en endring i tinglysingsforskriften i samsvar med ovennevnte, vil kreve en justert ordlyd i bestemmelsen.

Advokatforeningen gjør for ordens skyld også oppmerksom på at ordlyden i eiendomsmeglingsloven § 4-3 første ledd lyder:

"Finanstilsynet kan gi [jurister] tillatelse til å være fagansvarlig [...] og ansvarlig megler [...]" (vår understreking). Departementets forslag til ny tinglysingsforskrift § 3 lyder:

"h. eiendomsmegler eller jurist med tillatelse til å være fagansvarlig eller ansvarlig megler," (vår understreking).

Tinglysingsforskriften § 4

Advokatforeningen mener det er grunnlag for en ny vurdering av forslaget om oppheving av tinglysningsforskriftens § 4 femte ledd annet punktum, som nå lyder:

"Innsenderens navn og adresse skal oppgis på følgebrev dersom denne opplysning ikke fremgår av dokumentet som skal tinglyses. Det samme gjelder for returadressaten dersom dokumentet skal returneres til en annen enn innsender"

Miljøverndepartementet mener en returnering av tinglysningsdokumentene til innsender er den mest forsvarlige returneringsformen. Departementets syn begrunnes i viktigheten av at dokumentene blir returnert til rette vedkommende. Opphevelsen vil stenge for en retur til en annen enn innsender.

Spørsmålet er dermed om opphevelsen av § 4 femte ledd annet punktum utgjør en svekkelse av returordningen, og om det vurderes som nødvendig og riktig med en opphevelse av denne unntaksbestemmelsen.

Det er klart at forskriftens § 4 femte ledd er avgjørende for ivaretagelsen av riktig returnering av tinglysningsdokumentene, og videre klart at en returnering til innsenderen som regel er normalsituasjonen.

Det må likevel merkes at viktigheten av returnering til rette vedkommende ikke nødvendigvis blir optimalt ivaretatt ved en fullstendig opphevelse av en returordning til en annen enn innsender. Ulike situasjoner gjør det naturlig med en returnering av tinglysningsdokumentene til en annen adressat enn innsender. Som eksempel nevnes retur til banken som har fått en rett etter et pantdokument, etter at pantsetter har fylt ut, signert og sendt inn dokumentet for tingslysning.

Videre trekker departementet inn rettsgebyrloven § 3, dokumentavgiftsloven § 8 og tinglysningsforskriften § 8 tredje ledd som argument for opphevelse. Reglene viser at det er innsender som mottar faktura for tinglysningsgebyr og eventuell dokumentavgift, og departementet mener da det gir best trygghet for alle parter om dokumentene bare returneres innsender.

Til departementets vektning av tilsvarende regler merkes det at det på dette rettsområdet er viktig med konsekvens og harmoni reglene i mellom. Hensynet har imidlertid noe mindre vekt når det gjelder returnering av tinglysningsdokumenter, og en eventuell åpning for annen returadressat enn innsender. Det hersker liten tvil om at det er enkelt og sikkert med en ordning som bare tillater retur til innsender. Advokatforeningen vil gjøre oppmerksom på at innsender ikke alltid er rette vedkommende for retur av tinglysningsdokumentene, og at det kan være både raskere og sikrere at den berettigede etter dokumentene mottar dem direkte. Dette taler for å opprettholde ordningen med mulighet for retur til andre enn innsender, der innsender selv angir det på dokumentet.

Vennlig hilsen

Merete Smith
generalsekretær