

MILJØVERNDEPARTEMENTET  
POSTBOKS 8013 DEP  
0030 OSLO



Deres ref.:  
201002545

Vår ref.:  
Sak/dok.: 3993297 /  
Ark.:

Dato:  
27.10.2010

## **Endringer i tinglysningsforskriften mv. - uttalelse fra Statens kartverk**

Det vises til høringsbrev 15.07.2010 samt etterfølgende samtaler.

Statens kartverk avgir med dette følgende uttalelse:

### Borettslagsandeler

Vi mener tinglysningsforskriften i større grad kunne gjenspeilt at også borettslagsandeler tinglyses i grunnboken. Fast eiendom og borettslagsandeler er likestilte objekter i grunnboken. Ved tinglysing av rettigheter i fast eiendom, opererer man med begrepene hjemmel og hjemmelshaver. Dette er begreper som man positivt ikke har i tilknytning til tinglysing av rettigheter i borettslagsandeler.

Videre er det dokumenter som tinglyses når man forholder seg til fast eiendom. Hva gjelder borettslagsandeler, er det ikke dokumenter som tinglyses, men rettsstiftelser, jf. borettslagsloven § 6-2. Vi mener Miljøverndepartementet har fått til en svært god nyansering av nettopp dette forholdet i forslaget til endring av tinglysningsforskriften § 10 første ledd, begrenset til denne bestemmelse.

### Tinglysingsmyndigheten

Ordet "embetet" bør utgå for å bli erstattet av "tinglysningsmyndigheten". Vi anser at både Statens kartverk og registerenheten i Brønnøysund er tinglysningsmyndighet i tinglysningsforskriftens forstand. Tinglysningsloven gjelder for begge registerenheter, dog i noe forskjellig grad. Med mindre man er absolutt sikker på at en forskriftsbestemmelse ikke skal gjelde for begge registerenheter, bør man benytte det nøytrale begrepet "tinglysningsmyndigheten" i stedet for å skrive Statens kartverk eller kortformen Løsøreregisteret.

### Til I oppheving av blankettforskriften

Det foreslås at blankettforskriften oppheves, og at Statens kartverk gis myndighet til å fastsette det nærmere innhold av de blankettyper som omfattes av tinglysningsforskriften § 1. Vi støtter forslaget og dets begrunnelse.

### Til § 2 blanketter

Det skal ikke lenger tinglyses seksjoneringsbegjæringer i grunnboken. Det er kommunale seksjonerings- og reseksjoneringsvedtak som skal tinglyses, jf. matrikkellova § 24 og eierseksjonsloven § 5. Av tinglysningsforskriften § 2 første ledd e kan det synes fremgå at det fortsatt er seksjoneringsbegjæringer som blir tinglyst, og ikke enkeltvedtakene / melding til tinglysing. Vi mener det kan være hensiktsmessig i tilknytning til første ledd å innta følgende: "Ved tinglysing av vedtak om seksjonering eller reseksjonering, skal det tinglyses "Melding til tinglysing", jf. matrikkellova § 24 og matrikkelforskriften § 8."

### Til § 3 Bekreftelse av underskrift

Vi slutter oss til den foreslåtte endring i første ledd f som vedrører rettshjelpere.

Vi slutter oss også til den materielle endring som foreslås i første ledd h. Vi mener det vil være avklarende å sette komma foran de to stedene der "eller" fremkommer; dette for å markere at "ansvarlig megler" er en likestilt gruppe med eiendomsmeglere og visse jurister. "Ansvarlig megler" skal således ikke kun knytte seg til visse jurister. Se tilsvarende kommentar til § 20.

Det bemerkes at det i § 20 åttende ledd i er valgt et "og" i stedet for "eller". Vi anser det mest hensiktsmessig at § 3 første ledd h og § 20 åttende ledd i får en lik formulering.

Første ledd b bør endres til "lensmann, politistasjonssjef eller politibetjent". Dette begrunnes med at lensmannsbetjent ikke lenger er noen tittel. Tittelen er nå politibetjent. De fleste politistasjoner har idag, i likhet med lensmannskontorer, sivile gjøremål. Når det gjelder hvem som kan bevitne underskrift, vil det ikke være naturlig å skille mellom politibetjenter som arbeider ved lensmannskontor, og politibetjenter som arbeider ved politistasjon. Alle politibetjenter bør kunne opptre som vitne alene. Vi finner det da naturlig at også politistasjonssjefer kan bevitne underskrift alene.

I tredje ledd bør "autorisert" utgå, slik at det kun står igjen "eller eiendomsmegler".

### Til § 4 Klarhet og form

Vi støtter forslaget om å la femte ledd annet punktum utgå. En mest mulig rasjonell saksbehandling ved tinglysningsmyndigheten tilsier at det er tinglysningsrekvirenten som får det tinglyste dokument sendt til seg, og at man i denne sammenheng ikke kan operere med en ordning der et rettssubjekt opptrer på vegne av et annet rettssubjekt.

I femte ledd foreslår vi en tilføyelse slik at også fødselsnummer, D-nummer eller organisasjonsnummer skal fremgå på følgebrevet i de tilfeller der man ikke benytter en blankettform som fremkommer av et standardisert blankettoppsett, jf. § 2 første ledd. Slikt manglende nummer oppleves idag som et problem i et ikke ubetydelig antall saker der det begjæres tinglyst dokumenter som ikke omfattes av blankettforskriften. Det er ikke gitt at en fremtidig blankettforskrift kan innføre slikt krav til identifisering av tinglysningsrekvirenten uten en referanse i tinglysningsforskriften, all den stund tinglysningsforskriften § 2 kun omtaler at det skal benyttes standardisert oppsett for et begrenset antall dokumenttyper.

I sjettede ledd foreslår vi en henvisning til matrikkellova. Henvisningen kan være en nyttig påminnelse om krav til matrikkelføring av festegrunn, jf. matrikkellova § 12 og matrikkelforskriften § 30. Vi foreslår følgende tekst: "Forøvrig kommer matrikkellovas bestemmelser til anvendelse."

I sjuende ledd foreslår vi at "fellesarealeiendom" byttes ut med "realsameie" alle tre stedene der ordet fremkommer. "Fellesareal" kan lett gi assosiasjoner til tilsvarende begrep i eierseksjonsloven eller plan- og bygningsloven, uten at ordet knytter seg til slike forhold. "Realsameie" er et videre og mer nøytralt begrep, og vi anser at det er mer presist å bruke "realsameie".

#### Til § 4a Angivelse av hjemmelshaver

Vi slutter oss til at tredje og fjerde ledd oppheves med den begrunnelse som fremkommer av høringsbrevet.

I første ledd fremkommer "enkeltmannsforetak". Dette begrepet eksisterer ikke lenger idet det er byttet ut med det kjønnsnøytrale "enkelpersonforetak". Vi anbefaler at sistnevnte begrep benyttes. Tilsvarende for § 16 annet ledd a). Det vises til foretaksregisterloven § 2-1.

I eksisterende femte ledd vises det til tredje ledd. Ved at tredje ledd vil utgå, vil henvisningen være feilaktig. Vi foreslår at "og tredje" utgår.

Vi minner også om at "hjemmel" og "hjemmelshaver" ikke er begreper i borettslagsloven, og at lovgiver har vært bevisst på dette. Begrepene er enerådende i § 4a. Det vises til innledende kommentar.

#### Til § 5 Dokumenter på fremmed språk

Vi slutter oss til endringsforslaget med den begrunnelse som fremkommer av høringsbrevet. Vi vil imidlertid bemerke at sammenligningene med registrering av rettigheter i skip og luftfartøyer knytter seg til realregistre som har et forholdsmessig betydelig høyere innslag av internasjonale forhold og dokumentasjon enn hva grunnboken har for fast eiendom og borettslagsandeler. Ved en forskriftsendring som foreslått, vil Statens kartverk høste erfaring av den nye ordning, og vil etter en stund kunne gjøre seg en oppfatning om eventuelt uforholdsmessig øket ressursbruk i anledning reformen. En ordning som foreslått, må kunne reverseres i ettertid dersom endringen ikke har vært tilstrekkelig vellykket.

I annet ledd siste punktum bør "eller aktomslag" utgå. Tinglysingsmyndigheten benytter ikke lenger aktomslag til oppbevaring av tinglyste dokumenter. Det vises til kommentar til § 6 femte ledd.

#### Til § 6 Tinglysingsgjenpart

I tredje ledd bør "autorisert" utgå.

Femte ledd bør utgå i sin helhet. Bestemmelsen var god å ha da man hadde aktmapper slik at én gjenpart av det tinglyste dokument kunne legges i aktmappen til hver eiendom dersom det tinglyste dokument vedrørte flere eiendommer. Ved at aktmapper ikke lenger er en ordning for nye dokumenter, bør femte ledd utgå.

#### Til § 7 Hjelpedokument

Når det gjelder spørsmålet om innståelseserklæringen mener vi at det avgjørende for inneståelse må være at den som er berettiget til å innestå, går god for at fullmakten gjaldt da rettshandelen ble *inngått*, dvs da dokumentet ble *underskrevet*. Det kan tenkes at fullmakten på dette senere tidspunkt ikke lenger gjelder, men at den gjaldt på tidspunktet for inngåelse av rettshandelen og formaliseringen ved underskrift av dokumentet som skal tinglyses. Ved innsendelse av den originale fullmakt følger det av avtaleloven § 25 at fullmektigen (automatisk) innestår for at den

gjelder; en naturlig forståelse må her være at inneståelsen gjelder på tidspunktet for inngåelse av rettshandelen. Noen inneståelseserklæring er derved ikke nødvendig. Noen strengere ordning kan etter vårt skjønn ikke innføres i de tilfellene der inneståelseserklæring skriftlig avgis i anledning tinglysning av et dokument, og der man baserer seg "kun" på kopi av en fullmakt.

På denne bakgrunn foreslår vi følgende korrigerende tekst til § 7 annet ledd annet punktum i.f.:  
"....., og innestå for at fullmakten gjelder på tidspunktet for utstedelse av dokumentet som begjæres tinglyst."

I tredje ledd bør "Pantelovforskriftenes" fremkomme i entall.

#### Til § 8 Betaling av rettsgebyr og dokumentavgift

Statens kartverk planlegger å opprette en eHandelsløsning der publikum kan bestille og betale for en bekreftet utskrift fra panteboken. En automatisk håndtering av bestilling og betaling ansees ville tjene publikum på en gunstig måte. I tillegg vil en slik automatisk løsning være ressurs sparende for Statens kartverk. Gebyr for tjenesten vil bli beregnet etter bestemmelsen i rettsgebyrloven § 23 fjerde ledd. Det vil ikke komme noe påslag i prisen. Publikum vil således etter gjeldende satser betale kr 172,- for gjenpart av tinglyst dokument. Det er lagt opp til kortbetaling, d.v.s. umiddelbar betaling ved bestilling. En ordning der også denne type tjeneste skal betales etterskuddsvis, vil hindre en slik kostnadseffektiv eHandelsløsning med umiddelbar betaling. Statens kartverk ber om at det tas høyde for dette forhold ved formulering av § 8 i tinglysningsforskriften slik at det åpnes mulighet for å fravike regelen om etterskuddsvis betaling.

I første ledd annet punktum bør objektsformen "dem" benyttes.

#### Til § 10 Tinglysningsregisteret (grunnboken)

Statens kartverk slutter seg til den tekst som foreslås inntatt i første ledd. Teksten er svært god og gir et presist uttrykk for at det er dokumenter som tinglyses i rettigheter i fast eiendom, mens det er rettsstiftelser som tinglyses i rettigheter i borettslagsandeler.

I tredje ledd b) bør det vurderes om "sammenføyninger" skal byttes ut med "sammenslåinger" som er benyttet i matrikkelforskriften § 43 (bokmål) og tilsvarende nynorskform i matrikkellova § 18.

I fjerde ledd bør "den" byttes ut med objektsformen "dem". Det bør være samsvar i entallsformen eller flertallsformen av "dokumentet" og "dokumentene".

I tilslutning til fjerde ledd femte punktum hadde det vært ønskelig å få presisert hvilke krav til presisering som måtte gjelde for forhåndsvikelse for annet enn pantekrav, forutsatt at departementet mener at man kan forhåndsvike i slike tilfeller.

#### Til § 11 Innføring i tinglysningsregisteret

I tredje ledd er "embetet" foreslått byttet ut med "Statens kartverk". § 11 gjelder også ved tinglysning i løserregisteret. I den grad også løserregisteret oppbevarer hjelpedokumenter, kan det synes noe tilfeldig at det er kun Statens kartverk som skal gi den aktuelle påtegning på hjelpedokumentet, og at ikke tilsvarende skal gjøres også ved løserregisteret. Dersom departementet mener at regelen skal gjelde for begge tinglysningsmyndighetene, bør "embetet" byttes ut med "tinglysningsmyndigheten", slik det forøvrig er gjort flere steder. Det vises til innledningen i dette brev.

#### Til § 12 Opplysningsplikt m.v.

"embetets" er i første ledd første punktum byttet ut med "tinglysningens". Vi finner det mer korrekt at det skal stå "tinglysningsmyndighetens", slik det f.eks fremkommer i § 14 sjuende ledd og § 15

første ledd annet punktum.

#### Til § 14 Tinglysingsnekting og ankebehandling

Vi støtter fremlagt endringsforslag og begrunnelse.

#### Til § 15 Tomtefeste og annen leie av fast eiendom

Tinglysingsloven er en rettighetslov, jf. kjennelse LB-2007-103790. Matrikkelforskriften § 30 første, andre og tredje ledd er positivt formulert dithen at dokumenter som faller inn under bestemmelsene, kan tinglyses uten særskilt matrikulering. Fjerde ledd gir tinglysingsmyndigheten adgang til likevel å kreve matrikulering av den aktuelle rettighet. Av departementets veileder synes en slik adgang være begrunnet med rene tinglysingsfaglige betraktninger.

Av den foreslåtte tekst til § 15 første ledd annet punktum fremgår det at tinglysingsmyndigheten kan bestemme at (matrikkelrettslig) festeforhold kan tinglyses uten særskilt matrikulering. Med det utgangspunkt at tinglysingsloven er en rettighetslov, samt at matrikkelforskriften § 30 første, andre og tredje ledd er formulert som rettighetsbestemmelser, anser Statens kartverk at det er å ta feil utgangspunkt når det foreslås at tinglysingsmyndigheten kan bestemme at et dokument skal tinglyses uten krav til etablering av festegrunn. Etter vår oppfatning er hele annet punktum under første ledd unødvendig idet regelverket klart nok fremkommer av matrikkellova § 12 og matrikkelforskriften § 30. Dersom noe om dette skal med i tinglysingsforskriften, foreslås det at utgangspunktet snus, slik: "Tinglysingsmyndigheten kan bestemme at festeforhold etter matrikkelforskriften § 30 første til tredje ledd ikke kan tinglyses før grunnen er matrikulert som egen matrikkelenhet." Ved å sammenholde vår foreslåtte tekst med fjerde ledd i matrikkelforskriften § 30, vil man se at teksten er tilnærmet likelydende.

"matrikkellova" er feilskrift i første ledd første punktum.

#### Til § 17 Tinglysingsattest

I fjerde ledd tredje punktum bør "embetet" byttes ut med "tinglysingsmyndigheten", jf. tidligere kommentarer.

#### Til § 19 Arkivering og kassasjon

Vi støtter endringsforslaget og dets begrunnelse.

#### Til § 20 Utskrift av og direkte oppslag mot grunnbokdatabasen

Det fremgår av tinglysingsforskriften § 20 sjette ledd at det ved søking i grunnbokdatabasen for direkte oppslag eller ubekreftet utskrift kan benyttes betegnelse på eiendom/ rettighet (gårds-, bruks-, feste- og seksjonsnummer og eventuell adressebetegnelse), betegnelse på registrert andel i borettslag (organisasjonsnummer i borettslag samt andelsnummer), navn eller fødsels-/organisasjonsnummer for hjemmelshaver, dagboknummer, tidsintervaller eller dokumenttype. Utover dette skal det gis grunnboksutskrifter (se nedenfor om panteattester). Vi legger til grunn at forskriften med dette regulerer hvilke tilgang det skal gis til databasen. En annen form for bruk av databasen må vel således anses for å være strid med forskriften og dette gir visse føringer på hvilken muligheter det rettslig sett finnes til å utnytte basen på et "annet nivå". Denne opprømsingen av søkemuligheter er sammenfallende med Kartverkets informasjonstjenester som er under utvikling. Etter det vi er kjent med så vil ikke våre informasjonstjenester på noen som helst være begrensende på løsninger som markedet bruker i dag.

Videre fremgår det av tinglysingsforskriften § 25 tredje ledd at det ikke skal tas andre kopier av tinglysingsdatabasene enn det som følger av den paragrafen og § 20, § 21 og § 24. Etter § 24 kan ikke andre "terminaler" enn tinglysingsmyndigheten gis tilgang til den lokale grunnbokdatabasen

uten etter særskilt samtykke/ nærmere retningslinjer fra departementet. Etter det vi kan se er ingen av disse bestemmelsene foreslått opphevet eller endret. I forbindelse med at enerettsavtalen med NE og bestemmelsen om NE i § 20 opphører bør det lages en overgangsbestemmelse slik at NEs kan gis midlertidig mulighet til å oppdatere EDR gjennom det gamle grensesnittet inntil de kan da i bruk SKs nye grensesnitt. Det bør fremgå av bestemmelsen at NE ikke kan bruke en slik tilgang til å vri konkurransen i markedet til sin fordel. Etter det vi skjønner er EDR blant annet en kopidatabase av grunnboken og matrikkelen og nå tenkt brukt i en kommersiell sammenheng. Overgangsbestemmelsen bør således også avklare det forhold at det finnes ytterligere kopi av tinglysingsregistret enn det tinglysingsforskriftens § 25 legger opp til.

Vi foreslår at "pantattest" utgår i første ledd. Med pantattest menes etter vår oppfatning utelukkende den lovpålagte attest som utstedes i anledning tinglysning av et pantedokument, jf. tinglysingsloven § 11 tredje ledd. Slik attest kan ikke bestilles særskilt. Av den grunn bør også tredje avsnitt utgå i sin helhet. Det blir da en tilsvarende forrykning av de øvrige ledd i § 20.

I åttende ledd i) foreslås det en endring m.h.t. hvem som kan gjøre direkte oppslag i grunnbokdatabasen. Det bør settes komma for å markere at "ansvarlig megler" ikke knytter seg til det foranstående "jurister". Det vises til tilsvarende kommentar til § 3.

Forøvrig støtter vi endringsforslagene med begrunnelse.

#### Til § 23 Innsynsrett

Første ledd siste punktum er uheldig formulert. "registernummer" bør etter innføring av matrikkellova endres til "matrikkelenhet". Enda mer presist vil være "objekter vedkommende er registrert som rettighetshaver til".

Man er videre ikke "registrert som hjemmelshaver". Man er registrert som rettighetshaver, eller man har hjemmel til en rettighet.

I annet ledd bør "pantattester" byttes ut med "registerutskrifter", jf. ovenstående kommentar til § 20.

#### Til § 24 Oppkobling mot databasene om samkjøring med andre registre

Det stilles spørsmål ved om det i tredje ledd fortsatt skal stå tinglysingsregistrene (i flertall). Flertallsformen passer godt dersom man i overskriften til § 10 ikke har tilsiktet en legaldefinisjon på tinglysingsregister, nemlig at det kun er grunnboken som er tinglysingsregister i tinglysingsforskriftens forstand.

#### Til § 28 Innføring av melding om utvinningsrett i registeret (grunnboken)

Bestemmelsen i tredje ledd vil kunne misforstås. Matrikkellova åpner ikke for etablering av nye matrikkelenheter andre enn de fem opplistede, jf. matrikkellova § 5. I den grad en utvinningsrett ikke er matrikulert, vil man ut fra tinglysingsforskriften § 28 likevel kunne forledes til å tro at utvinningsrettigheten kan opprettes i grunnboken med et eget "grunnboksblad". I et slikt tilfelle vil altså forskriftsbestemmelsen kunne fortolkes dithen at den går foran ordlyden i nevnte lovbestemmelse.

#### Til § 30 Opphør og sletting og overgang til staten

Som nytt fjerde ledd foreslås:

"Dersom utvinningsretten utgjør en særskilt matrikkelenhet, jf. § 28 annet ledd, skal melding til tinglysning etter matrikkellova § 24 sendes til tinglysingsmyndigheten."

Den foreslåtte fremgangsmåte vil følge den vanlige fremgangsmåte som fremkommer av

matrikkelova § 24 og matrikkelforskriften § 8; først foreløpig sletting i matrikkelen, dernest sletting i grunnboken, og til slutt fullføring av sletting i matrikkelen. Ved å sammenholde tinglysingsforskriften § 30 med § 28, kan man forledes til å tro at den skisserte fremgangsmåte ikke skal gjelde i disse tilfellene. Statens kartverk ser ingen grunn til å behandle utvinningsrettene annerledes enn andre matrikkelenheter.

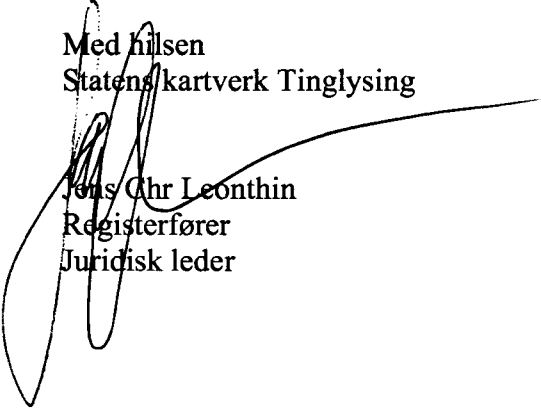
Til III Endring av rettsgebyrforskriften

Det mangler komma i tredje punktum, etter "måten". Vi støtter forslaget og dets begrunnelse.

Til IV Opphevelse av forskrift om betaling for visse utskrifter

Vi støtter forslaget og dets begrunnelse.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



Jens Chr Leonthin  
Registerfører  
Juridisk leder