



Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Sendt pr. e-post: postmottak@kmd.dep.no

Deres ref.: 20/1824-1

Dato: 31. mars 2020

Vår ref.: 297850

Alminnelig høring - Midlertidig forskrift om unntak fra tinglysingsloven i forbindelse med Covid 19-utbruddet

1 INNLEDNING

Vi viser til departementets høringsbrev av 27.3.2020 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 sondrer 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) og eiendomsmeglingsgruppen. Lovutvalget for fast eiendom (tings- og leierett) består av Ivar Christian Andersskog (leder), Jo Are Aamodt Brænden, Christine Haugstvedt Downing, Gro Hauge, Ellen Cecilie Mostad og Olav Pedersen. Eiendomsmeglingsgruppen består av Paul Henning Fjeldheim (leder), Andreas S. Christensen, Øyvind Dahle og Marte Reier.

2 BAKGRUNN

Bakgrunnen for høringsforslaget fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet er Covid 19-utbruddet og tiltakene som er iverksatt for å redusere spredning, som tinglysingsmyndighetene påvirkes av slik som de fleste andre virksomheter. Krav til avstand mellom ansatte som arbeider i landskap eller på delt kontor, karantene og omsorgsbehov på grunn av stengte barnehager og skoler, medfører kapasitetsutfordringer.

Dette har en side mot kravene i tinglysningsloven § 7 og tinglysningsforskriften, om at dokumenter som er innkommet før kl. 14.00 skal behandles samme dag, og senere innkomne dokumenter skal behandles neste virkedag. Brudd på tidsfristen kan medføre erstatningsansvar for staten, dersom noen taper prioritet ved for sen tinglysning.

På denne bakgrunn foreslår departementet en forskrift om unntak fra lov om tinglysning, i medhold av midlertidig lov om forskriftshjemmel for å avhjelpe konsekvenser av utbrudd av covid-19 mv. (koraloven) § 2. Foreslått forskrift går ut på å åpne for å stenge for mottak og registrering av dokumenter til tinglysning.

3 KOMMENTARER

Advokatforeningen vil innledningsvis fremheve at tinglysning er en særdeles viktig samfunnsfunksjon. Departementet påpeker selv i høringsnotatet at tinglysning utgjør en helt nødvendig del av alle eiendomstransaksjoner i Norge og all utlånsvirksomhet som gjøres med sikkerhet i fast eiendom eller borettslagsandeler. Det anslås grovt at den samlede tinglysing i løpet av et år representerer verdier for mellom 500 og 1 000 milliarder, tilsvarende mellom 225 og 450 millioner per dag.

Selv om aktivitet på de fleste samfunnsområder er redusert som følge av utbruddet av covid-19, ser vi også i praksis at mange funksjoner i samfunnet opprettholdes, selv i en slik krisetid. Mange sider av samfunnet vårt er imidlertid hardt prøvet av konsekvensene av covid-19, og det bør være en overordnet målsetning å unngå ytterligere utfordringer og hindringer i større grad enn nødvendig. Advokatforeningen mener dette gjør seg gjeldende med full kraft for en så viktig samfunnsfunksjon som tinglysning. Muligheten for tinglysning kan i tillegg være avgjørende for en rekke tiltak som gjøres nettopp for å avhjelpe konsekvensene av denne krisen, slikt som økt kassakreditt og låneopptak for bedrifter.

Dette innebærer at Advokatforeningen mener det er svært viktig å så langt som mulig søke å finne alternative løsninger til stenging av tinglysing.

Advokatforeningen ser flere mulige tiltak som kan tenkes å avhjelpe belastningen på tinglysningsmyndighetene, med sikte på å unngå stenging.

Et viktig og naturlig tiltak synes å være å arbeide for at en størst mulig andel av dokumentene som sendes til tinglysning skal sendes elektronisk. Elektronisk tinglysning er langt på vei automatisert, og Advokatforeningen oppfatter det slik at det derfor er vesentlig mindre arbeidskrevende enn innsendinger på papir. Flere grep kan tenkes for å oppnå dette:

- En stor andel av dokumentene som tinglyses kan tinglyses elektronisk (pantedokumenter, sletting av pantdokumenter og utleggsforretninger, transport av pantdokumenter, sikringspant/urådigheter, skjøter og skjøtepakker). Mange av de største aktørene som sender dokumenter til tinglysning har dessuten etablert løsninger for elektronisk tinglysning (banker, eiendomsmeglere, inkassoselskaper og flere advokatfirmaer). Advokatforeningen har blitt gjort oppmerksom på en praksis hvor tinglysning av denne type dokumenter via denne type aktører likevel ikke foregår elektronisk. Eksempelvis skal flere banker ha rutine for at pantdokumenter som sendes eiendomsmeglere sendes på papir og ikke elektronisk. Selv om begge aktørene bruker løsninger for elektronisk tinglysning, må da dokumentene i den aktuelle eiendomstransaksjonen likevel sendes til tinglysning på papir. Advokatforeningen vil anmode Kartverket om aktivt å oppfordre alle aktører til å benytte elektronisk tinglysning så langt det er

mulig. Oppfordringen bør både publiseres på Kartverkets nettsider, men også skje i direkte henvendelser til de største aktørene innen tinglysing.

- Et ytterligere grep for å øke andelen elektronisk tinglysing, kan være å bedre den generelle informasjonen om elektronisk tinglysing på Kartverkets nettsider. Herunder kunne det med fordel vært opplyst hvilke advokatfirmaer som tilbyr elektronisk tinglysing. Disse advokatfirmaene kan også oppfordres til å bidra til økt bruk av elektronisk tinglysing ved å samarbeide og tilby bistand til andre advokatfirmaer.
- Kartverket bør etter Advokatforeningens oppfatning også se på muligheten for å tillate elektronisk innsending av andre dokumenttyper, slik som erklæringer og fullmakter. Selv om slike dokumenter også må gjennom en manuell kontroll, antas det likevel å kunne være arbeidsbesparende om innsendingen automatiseres ved å skje elektronisk.

Et annet mulig grep Advokatforeningen vil foreslå for å unngå stenging av tinglysingen, er å se på muligheten for å tillate større bruk av foreløpig registrering, og at det aksepteres at det tar noe tid før registreringer blir endelige. Slik foreløpig registrering benyttes allerede i dag ved utlån for oppretting av mindre feil. Selv om det ikke vil være optimalt med en stor mengde slike foreløpige registreringer, antas konsekvensene av dette å være mindre enn ved stenging.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har i forslaget til forskrift gitt full frihet til tinglysningsmyndigheten i valget av om stenging skal gjelde både elektronisk og papirbasert registrering, eller bare det ene. I høringsnotatet gis ulike signaler. I punkt 4 om økonomiske og administrative konsekvenser kommenterer departementet:

«Dersom det blir aktuelt med en stenging, vil det trolig være mest aktuelt for papirdokumenter. Elektroniske dokumenter vil trolig kunne mottas og registreres som før.»

Samtidig drøftes valget mellom ulike former for stenging mer åpent i punkt 3.4 om stenging og konsekvenser:

«I en situasjon der det er problemer enten med den elektroniske tinglysingen eller registreringen av papirdokumenter, oppstår det derimot betydelige utfordringer med hensyn til dokumentenes prioritet. Sett hen til disse spørsmålene om prioritet så kunne det tale for at det å stenge virksomheten helt i slike situasjoner kunne være den beste løsningen. Men en stadig større del av brukerne anvender elektronisk tinglysning og det å holde åpent for elektronisk tinglysning vil kunne redusere det samfunnsmessige tapet som kan følge med en stenging av tinglysingen.»

Advokatforeningen er av den oppfatning at fullstendig stenging for tinglysning bør unngås om mulig, fordi det vil kunne få svært store samfunnsmessige konsekvenser – særlig dersom det blir aktuelt med stenging for mer enn noen få dager. Slik stenging vil forsinke, og i ytterste konsekvens forhindre, gjennomføring av eiendomstransaksjoner og også svært mange låneopptak. Dette vil ytterligere forverre de konsekvensene som allerede kan ses i næringslivet og samfunnet for øvrig. Advokatforeningen mener derfor at eventuell stenging bør begrenses til papirbasert tinglysning. Selv om et eventuelt slikt skille mellom innsending per papir og elektronisk vil få uønskede virkninger for prioritet, kan ikke det forsvare konsekvensene av også å stenge for elektronisk tinglysning. Advokatforeningen mener det vil være riktig at forskriften også gir føringer for valg av form for stenging. Det foreslås derfor en tilføyelse etter første setning i § 1 første ledd i forskriften, eksempelvis: «Stenging skal forsøksvis begrenses til papirbaserte dokumenter, så fremt det er praktisk mulig.»

Som et mulig tiltak for å begrense konsekvensene av stenging ytterligere, foreslår Advokatforeningen at det gis adgang til å vurdere delvis stenging, begrenset til visse dokumenttyper. Eksempelvis kunne det

tenkes stenging for innsending på papir av dokumenter som kan tinglyses elektronisk, for på den måten å tvinge frem størst mulig andel elektronisk tinglysing. En annen mulighet kunne være stenging begrenset til dokumenter som *ikke* gjelder hjemmelsovergang eller økonomiske heftelser. (Eksempelvis slik at det kan tinglyses pant, men ikke veirett.) For å gi tinglysningsmyndigheten rom for å vurdere slik delvis stenging, foreslås en justering i ordlyden i § 1 første ledd første setning, gjennom en tilføyelse av «helt eller delvis»:

«Tinglysningsmyndigheten kan beslutte å stenge helt eller delvis for mottak og registrering av elektroniske dokumenter, papirbaserte dokumenter eller begge deler i den perioden som anses nødvendig.»

Når det gjelder gjennomføringen av en eventuell stenging fremgår det av forskriften at dokumenter som har kommet inn første dag etter stenging vil bli registrert så snart stengingen opphører, men at senere innkomne dokumenter vil sendes i retur. Til dette vil Advokatforeningen kommentere at returer av dokumenter sendt for tinglysing vil skape mye ekstraarbeid. Dette både hos avsender av dokumentet som vil måtte sende samme dokument på nytt senere, men også for tinglysningsmyndigheten som må bruke ressursene på å åpne post og sende i retur. De færreste dokumenter som sendes tinglysing vil det være et alternativ å la vær å tinglese. En slik løsning antas derfor i all hovedsak kun å skyve på tidspunktet, slik at dokumenter for tinglysing hopper seg opp og må innsendes i større mengder senere. På denne bakgrunn stiller Advokatforeningen spørsmål ved om det ikke i stedet lar seg gjøre å oppbevare slike dokumenter og registrere disse eksempelvis andre dag etter at stengingen opphører.

Advokatforeningen bemerker dessuten at det ikke er uvanlig med noe forsinkelser i postgangen. Under enhver omstendighet bør derfor perioden for oppbevaring gjøres noe lengre, eksempelvis tre dager, for å unngå returer av dokumenter som har blitt forsinket ved sending. Advokatforeningen stiller også spørsmål ved om det ikke ville vært en praktisk håndtering av slike dokumenter, at det ble åpnet for registrering av disse én dag tidligere enn for dokumenter innkommet etter at stengingen er opphørt.

Dersom det kommer dit at det blir nødvendig å stenge for papirbasert tinglysing, vil Advokatforeningen anmode om at det tilstrebes å gjøre elektronisk tinglysing mer tilgjengelig. Det vises til punkter over med forslag til mulig grep for å oppnå dette. Størst mulig tilgjengelighet til elektronisk tinglysing, kan således være et middel både for å unngå stenging, og for å unngå unødige konsekvenser av eventuell stenging.

4 AVSLUTNING/ OPPSUMMERING

Advokatforeningen har stor forståelse for at også tinglysningsmyndigheten rammes av konsekvensene av Covid-19. Likevel er tinglysing en så viktig samfunnsfunksjon at stenging så langt som mulig bør unngås, og det bør derfor tas alternative grep for å hindre at stenging blir nødvendig.

Vennlig hilsen

Jens Johan Hjort
leder

Merete Smith
generalsekretær

Saksbehandler: Trude Molvik
tm@advokatforeningen.no

