



Kommunal- og  
moderniseringsdepartementet

postmottak@kmd.dep.no

Dato: 18.09.2015  
Vår ref.: 15-1036  
Deres ref.: 15/2917

## **Høringsuttalelse - endringer i tinglysningsforskriften som følge av elektronisk tinglysning**

Finans Norge viser til departementets brev av 22.06.2015 vedlagt høringsnotat med forslag til endringer i tinglysningsforskriften som følge av elektronisk tinglysning.

### **Finans Norges hovedsynspunkter**

- Finans Norge er i hovedsak tilfreds med forskriftsutkastet
- Finans Norge støtter forslaget om at det ikke er nødvendig med vitnepåtegning på dokumenter som er elektronisk signert
- Vi støtter videre forslaget om at beløps-/ansvarsgrensen som gjelder for det elektroniske sertifikatet som benyttes for signering, ikke behøver å dekke verdien av den tinglyste transaksjonen – og den begrunnelsen som er gitt for dette
- Finans Norge er tilfreds med signalene som gis om at BankID vil kunne brukes både for signering av dokumentene som skal tinglyses og for autentisering av innsender
- Med formål å motvirke bedrageri, ber vi om at det så snart som mulig etableres en ordning der rettighetshaver underrettes om registreringer som gjelder vedkommendes eiendom
- Finans Norge vil igjen understreke at det haster å regulere bruken av elektroniske dokumenter som tvangsgrunnlag og at det åpnes for å inngå elektronisk avtale om realkausjon.

### **Generelle merknader**

De nylig vedtatte – ikke i krafttrådte – endringene i tinglysningsloven gir hjemmel for at en rekke viktige vilkår og forutsetninger for elektronisk tinglysning fastsettes i forskrift. Dette gjelder krav til sertifikater som skal benyttes både for signering av dokumenter som skal tinglyses og for autentisering av innsender, krav om vitnepåtegning med mer.

Vi er imidlertid på prinsipielt grunnlag betenkt over at også forskriftsutkastet legger opp til at en del viktige forhold ytterligere "delegeres nedover" til tinglysingsmyndigheten. Dette gjelder for eksempel krav til autentiseringsmetode for innsender av elektroniske dokumenter og måten kvitteringsmelding og bekreftet grunnboksutskrift skal gis til innsender.

Det er som kjent ikke lov for en forbruker å inngå elektronisk kausjonsavtale, herunder elektronisk pantsette sin eiendom for andres gjeld (tredjemannspantsettelse/realkausjon), se finansavtaleloven § 61 første ledd. Hos enkelte banker er bortimot en tredel av dagens pantesikkerheter realkausjon fra forbrukere. Vi ser ikke bort fra at dette antallet vil stige både som følge av økte boligpriser og på grunn av nye krav til sikkerhetsstillelse for utlån. Den ulempen som forbudet mot elektroniske realkausjoner skaper, unngås i dag delvis ved at prøveforskriften for elektronisk tinglysing § 4 annet ledd åpner for at dokumenter på papir kan tinglyses elektronisk ved at opplysningene i dokumentet sendes elektronisk samtidig som det sendes inn en bekreftet kopi av papirdokumentet. Forslaget til ny tinglysingsforskrift vil ikke tillate slik ettersendelse av papirdokumenter. Finans Norge anbefaler derfor at dagens ordning i prøveforskriften § 4 andre ledd videreføres inntil finansavtaleloven § 61 er endret. Uansett vil vi understreke behovet for raskt å endre finansavtaleloven § 61. Mange banker vil ikke finne det hensiktsmessig at deler av prosessen med å inngå kredittavtaler og etablere sikkerheter ikke kan gjøres elektronisk. Dermed vil realkausjonsforbudet medføre at mange velger å gjennomføre hele kredittprosessen på papir. Dette vil igjen kunne føre til at ønsket volum for elektronisk tinglysing ikke nås.

Tinglysingsloven § 11 gir hjemmel til å innføre en ordning med melding til rettighetshaver ved tinglysing av rettsstiftelser. I høringsnotatet gir arbeidsgruppen i utgangspunktet sin støtte til forslaget, men peker samtidig på en del utfordringer ved en slik meldingsordning. Finansnæringen har i den senere tid erfart et økt antall boliglånsbedragerier, der hjemmel til en eiendom uberettiget blir overført til bedrageren som så søker og får innvilget lån med sikkerhet i eiendommen. På den bakgrunn anbefaler vi at tinglysingsmyndigheten prioriterer å få på plass en slik meldingsordning. Eventuelt at ordningen i første omgang begrenses til å til at hjemmelshaver får tilsendt melding ved endring av hjemmel.

Verken lovendringen eller forskriftsutkastet omtaler innsending og tinglysing av elektroniske meldinger om endringer i tinglyste rettigheter, for eksempel en panthavers senere prioritetsvikelser, nedkvitteringer, pantefrafall, transport osv. Vi tar for gitt at det tilrettelegges for at disse senere endringene kan gjøres elektronisk for de panteretter som er tinglyst elektronisk. Vi er derimot usikre på om dette også vil kunne la seg gjøre for panteretter som er sendt inn til tinglysing på papir. Vi savner videre redegjørelse for hvordan slike elektroniske meldinger som tidligere ble gitt på "løs erklæring" skal gis ved overgang til elektronisk tinglysing.

Vi vil videre peke på det uheldige i at Kartverket gir alle elektronisk tinglyste panteretter påtegningen "uomsettelig". Slik vi forstår det, gis påtegningen utelukkende for at pantet skal kunne slettes etter tinglysingsloven § 32, 1. ledd 2. setning. Det har således ikke vært Kartverkets mening begrense panterettens omsettelighet, jf panteloven § 1-10, 1. ledd. Kartverket forklarer sin praksis i brev av 29.06.2012 til Finans Norge, men sier i samme brev at begrepet "uomsettelig" kan misforstås og at løsningen derfor ikke er tilfredsstillende. Kartverket uttaler videre at innføring av elektronisk tinglysing bør gi en god anledning for å ta dette opp til ny vurdering. Blant annet for bankenes boligkredittforetak er det viktig at (uklar) begrepsbruk ikke medfører at det kan stilles spørsmål ved overførbarhet av panterett eller utløser forklaringsbehov overfor tredjeparter. Vi ser det derfor ikke som noen god løsning bare å merke dokumentene på med et synonym til "uomsettelig", men ber om at forholdet blir regulert, for eksempel i den nye forskriften.

Selv om hørings-saken ikke berører forholdet, vil vi nok en gang peke på at det er ikke avklart om elektroniske dokumenter kan være direkte tvangsgrunnlag. Det er avklart i Rt 2010.604 at elektroniske gjeldsbrev ikke kan være direkte tvangsgrunnlag etter tvangsfullbyrdelsesloven § 7-2. Ut fra begrunnelsen for avgjørelsen – blant annet at det i e-regelprosjektet ikke var vurdert i hvilken grad tvangsfullbyrdelsesloven skulle tilpasses elektronisk kommunikasjon – er det grunn til å frykte at samme begrensning vil gjelde for elektroniske pantedokumenter. Dette betyr i så fall at banken må få dom for at de kan tvangs selge pantsatt eiendom. Dette vil kunne medføre et unødig press på domstolene. Videre vil mange banker heller ikke benytte elektronisk pant fordi det vil være nødvendig med domstolsbehandling for å inndrive egne krav. Vel så stor bekymring er det imidlertid blant kredittforetak som utsteder obligasjoner med fortrinnsrett, der ordinære boliglån fra bankenes porteføljer er sikkerhet for obligasjonene. Frykten for omstendelige inndrivelsesprosesser vil kunne slå uheldig ut ved kredittvurdering ("ratingen") av foretaket.

### **Særlige merknader**

Nedenfor følger våre merknader til de enkelte bestemmelsene:

#### ***Til § 2. Innsending av dokument og § 4. Klarhet og form***

Det foreslås at tinglysingsmyndigheten fastsetter form og fremgangsmåte for elektronisk tinglysing. Vi har forståelse for at tinglysingsmyndigheten må fastsette grensesnitt, tekniske formater osv.

Vi forutsetter at tinglysingsmyndigheten her velger standard grensesnitt og formater med god utbredelse. Ikke minst er det viktig at tinglysingsmyndigheten ved valg av standarder og formater ser hen til løsninger som kommer, blant annet som følge av ny eID-forordning (910/2014). Samtidig må tinglysingsmyndigheten kunne håndtere dagens formater, både

parallelt i en overgangsperiode samt sikre at innsendte dokumenter i gammelt format er tilgjengelig for brukerne også etter at nye standarder/formater er etablert.

Vi ber videre om at Finans Norge blir involvert i tinglysingsmyndighetens arbeid med å lage oppsette for de elektroniske dokumentene.

***Til § 3. Betyggende metode for innsending av dokumenter, elektronisk sertifikat og bekreftelse av underskrift***

Etter første ledd foreslås det å overlate til tinglysingsmyndigheten og avgjøre hvilken metode som anses som betryggende for å autentisere innsender og sikre meldingens integritet. Vi har forståelse for at det som anses som betryggende sikringsmåte vil avhenge av de til enhver tid tilgjengelige løsningene. Ikke minst med en ny eID-forordning (910/2014) "like om hjørnet", kan det forventes nye sertifikatløsninger. Vi anbefaler derfor at man i størst mulig grad velger løsninger basert på internasjonale krav – typisk kvalifiserte sertifikater etter ny eID-forordning – og ikke særnorske ordninger basert for eksempel på kravspesifikasjon for PKI i offentlig sektor. Se også våre kommentarer til utkastets annet ledd.

Kartverket har signalisert at innsender skal autentisere seg med (kvalifisert, eventuelt også selvdeklart) virksomhetssertifikat. Vi går ut fra at dersom innsender er en person, vil det også være mulig for innsender å kunne autentisere seg med et personsertifikat, herunder ansattsertifikat, se omtale nedenfor om bruk av ansattsertifikat for å signere dokumenter som skal tinglyses.

I annet ledd foreslås at den som underskriver dokumentet som skal tinglyses, skal gjøre dette ved bruk av sertifikat som er selvdeklart på nivå Person-Høyt (i henhold til kravspesifikasjon for PKI i offentlig sektor). Dette er samme løsning som ved bruk av elektronisk legitimasjon etter hvitvaskingsregelverket. Vi peker imidlertid på at det kun er tre norske sertifikatutstedere som oppfyller dette kravet. Dermed tvinger man for eksempel utenlandske statsborgere som ønsker å tinglyse elektronisk, å anskaffe seg et norsk elektronisk sertifikat fra en av disse tre utstederne. I forskrift om offentlige anskaffelser § 7-3 har man derfor valgt også å akseptere at utenlandske statsborgere kan signere tilbud ved bruk av utenlandske kvalifiserte sertifikater. Vi er derfor skeptiske til å stille krav om bruk av særnorske løsninger – og i hvert fall fra det tidspunkt eID-forordningen er trådt i kraft.

Etter utkastet er det altså personsertifikater som skal brukes for å underskrive dokumenter som skal tinglyses, også når eiendommene tinglysing gjelder er eid av selskaper. I så fall må signering gjøres av de som utgjør selskapets styre eller som er tildelt selskapets signatur. Vi støtter at det ikke skal benyttes virksomhetssertifikater for å underskrive dokumenter som skal tinglyses. Vi savner imidlertid en avklaring om tinglysingsmyndigheten i slike sammenhenger vil legge noen føringer for bruk av ansattsertifikater (i utgangspunktet et

personsertifikat som i tillegg viser et ansettelsesforhold). Etter vårt syn bør det være likegyldig om det er et ansattsertifikat eller personsertifikat som benyttes i slike tilfeller.

Vi støtter fullt ut forslaget i annet ledd siste punktum om at det ikke er nødvendig med vitnebekreftelse ved bruk av elektronisk signering og den begrunnelse som er gitt for dette.

Arbeidsgruppen har i høringsnotatet punkt 3.3.4 gjort en kort, men etter vår oppfatning god og presis vurdering av spørsmålet om sertifikatutsteders erstatningsansvar og behovet for regulering av eventuelle ansvarsgrenser som sertifikatutsteder fastsetter for bruk av sertifikatet. Vi støtter arbeidsgruppens vurdering og konklusjoner. Vi nevner ellers at eID-forordningen i artikkel 13 synes å videreføre de samme prinsipper som i e-signatordirektivet: Dersom sertifikatutsteder skal kunne avtale ansvarsbegrensninger må denne korrespondere med tydelig angitte begrensninger for bruk av sertifikatet, slik at det vil være opp til sertifikatmottaker å vurdere sertifikatets godhet/troverdighet.

#### ***Til § 7 Hjelpedokument***

I nytt tredje ledd foreslås at et elektronisk fullmaktsregister kan etableres og driftes av tinglysingsmyndigheten eller en annen offentlig instans. Finans Norge ser ingen grunn til at et slikt fullmaktsregister, eller for den saks skyld andre verdiøkende tjenester i tilknytning til elektronisk tinglysing, for eksempel portalløsninger, ikke skal kunne leveres av så vel private som offentlige aktører. I hvert fall må private aktører kunne "drifte" slike løsninger for det offentlige.

#### ***Til § 11. Registrering i tinglysingsregisteret***

Finans Norge har ingen innsigelser mot forslaget om at tidspunktet for tinglysing av papirbasert dokument settes til kl 2100 dersom dokumentet er innkommet til tinglysingsmyndigheten før kl 1400. Alle elektronisk dokumenter som mottas før kl 2100 får dermed prioritet foran samtidig mottatte dokumenter på papir. Vi oppfatter at reglene om konsekvens av åpning av konkurs og tinglysing av utlegg er de samme som i dag.

#### ***Til § 17. Tinglysingsattest og bekreftet utskrift***

De nylig vedtatte endringene i tinglysingsloven § 11 forutsetter at bekreftet utskrift av grunnboken skal "gis". I forskriftsutkastet er dette formulert slik at innsender vil "få tilgang" til bekreftet grunnboksutskrift. Det forutsettes i merknadene til utkastet at det ikke er nødvendig å angi nøyaktig i forskriften hvordan attesten/grunnboksutskriften gjøres tilgjengelig for innsender.

Vi minner her om at ved utveksling av informasjon, inngåelse av avtaler mv ved bruk av elektroniske kommunikasjon der det er viktig for mottaker å dokumentere forholdet, gjerne formuleres som et lovkrav om at dokumentasjonen skal mottas på papir eller "annet varig medium". Slike krav følger for eksempel av finansavtaleloven, angrerettloven og e-

handelsloven og er basert på krav i diverse EU-direktiv. Formålet med kravet om at elektroniske dokumenter skal leveres på varig medium, er at mottaker selv skal kunne lagre det for fremtidig bruk. Det synes for oss naturlig at elektronisk bekreftelse på at tinglysing har skjedd og utskrift av grunnboken skal "gis" til innsender på "varig medium".

Med vennlig hilsen  
**for Finans Norge**



Jan Digranes  
direktør



Gunnar Harstad  
spesialrådgiver