



**DET KONGELIGE  
JUSTIS- OG BEREDSKAPSDEPARTEMENT**

Kommunal- og moderniseringsdepartementet  
Postboks 8112 Dep  
0032 OSLO

Deres ref  
15/2917

Vår ref  
15/4699 - GRK

Dato  
22.09.2015

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

Vi viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementets brev av 22. juni 2015 med vedlegg.

Justis- og beredskapsdepartementet har følgende merknader:

#### Generelle merknader

Høringsnotatets utkast til endringer i tinglysningsforskriften innebærer at myndighet blir delegert til tinglysningsmyndighetene på en rekke områder. Det må påses at grensedragningen mellom forskriftsregulering og delegering av myndighet - og utøvelsen av delegert myndighet - foretas i samsvar med forvaltningslovens krav til hva som skal reguleres i forskrifts form. Videre understrekes viktigheten av at brukerne av tinglysningstjenester sikres tydelige, forutberegnelige og lett tilgjengelige rammer for tjenestene, også der slike rammer blir bestemt av tinglysningsmyndighetene.

På side 5 i høringsnotatet heter det at lov 20. juni 2014 nr. 45 om endringer i tinglysningsloven mv. (nedenfor kalt endringsloven) «gir forskriftshjemmel om signering og vitnepåtegning, slik at det må utredes nærmere bl.a. bruk av elektronisk signatur og elektronisk sertifikat. Justis- og beredskapsdepartementet mener at elektronisk tinglysning ikke øker den generelle risikoen sammenlignet med dagens konvensjonelle underskrifter og ordinær postforsendelse.»

For ordens skyld bemerker vi at risikoen ved elektronisk tinglysning henger sammen med hvilket sikkerhetsnivå som gjelder for elektronisk kommunikasjon av tinglysningsdata, jf. også Prop. 53 L (2013-2014) Endringer i tinglysningsloven mv side 5.

Domstoladministrasjonen gjorde i sin høringsuttalelse til endringsloven oppmerksom på flere temaer. I Prop. 53 L (2013-2014) side 19 er det uttalt at «[d]e problemstillinger som her påpekes, bør etter departementets syn finne sin avklaring i forskrift.» Vi kan ikke se at dette er behandlet i høringsnotatet, og ber om at det vurderes.

#### Erstatningsansvar for sertifikatutsteder

Høringsnotatet punkt 3.3.4 omhandler situasjoner hvor et elektronisk dokument som sendes til tinglysing, gjelder en transaksjon som er høyere enn den beløpsgrensen som er angitt i det sertifikatet som er benyttet. Blant annet behandles tilfeller hvor staten kan bli ansvarlig for tinglysingsfeil. I siste avsnitt heter det:

«Elektroniske sertifikater brukes i en rekke sammenhenger og spørsmålet om det bør stilles strengere vilkår i forbindelse med en ansvarsbegrensning, særlig med tanke på beløpets størrelse, må eventuelt ses i en større sammenheng. For hjemmelshavere som har mistet sin hjemmel til sin eiendomsrett/annen rettighet, så vil hjemmelshaver selv kunne motvirke dette ved å ha kontroll på det elektroniske sertifikatet og ved å melde tap/tyveri raskt til sertifikatutsteder.»

I Prop. 53 L (2013-2014) side 55 er det angitt at «[h]vorvidt en skal pålegge sertifikatutsteder et utvidet og særlig erstatningsansvar for uriktig bruk av sertifikatet i tinglysingssaker, mener departementet eventuelt bør reguleres i forskrift, jf. lovforslaget § 6 første ledd femte punktum». I lys av disse føringene savner vi en mer konkret vurdering av om det er behov for særlige regler om erstatningsansvar for sertifikatutstederen i tinglysingssaker.

#### Til høringsnotatet punkt 4 og forskriftsutkastet § 2 første ledd

Vi foreslår at § 2 første ledd formuleres slik:

*«Ved elektronisk tinglysing av dokumenter benyttes standardisert oppsett som fastsatt av Statens kartverk.»*

«Form og fremgangsmåte» er regulert i § 4 første ledd.

Dersom § 2 annet ledd bokstav d oppheves, bør bokstav e til h bli bokstav d til g.

#### Innlevering av gjenpart ved papirtinglysing

I forskriftsutkastet § 6 første ledd er det foreslått at tinglysingsmyndighetene gis fullmakt til å bestemme om det skal innleveres gjenpart. Av spesialmerknadene til utkastet § 6 fremgår at det «blir opp til tinglysingsmyndighetene å bestemme om det er behov for å kreve gjenpart av dokumenter som begjæres tinglyst». Det er ikke sagt noe om varigheten av en slik løsning, og vi antar at løsningen er ment for en overgangsperiode, jf. uttalelsene i Prop. 53 L side 31.

Til høringsnotatet punkt 6, tidspunktet for når et papirbasert dokument skal regnes som registrert og forskriftsutkastet § 11

Det følger av tinglysningsloven § 7 første ledd, slik loven vil lyde etter endringsloven 20. juni 2014 nr. 45, at departementet fastsetter i forskrift et klokkeslett for når et dokument som ikke er sendt inn elektronisk, skal «regnes som registrert». Videre fremgår det at det skal fremgå at registreringen ikke er endelig frem til det er avgjort at vilkårene for registrering er oppfylt.

I forskriftsutkastet § 11 er det foreslått bestemmelser om registrering av papirdokumenter. Slik utkastet er formulert, fremstår det som uklart i hvilken grad bestemmelsen regulerer den faktiske registreringen og i hvilken grad den regulerer prioritetstidspunktet. Vi foreslår at betegnelsen «regnes som registrert og får prioritet» benyttes for å angi prioritetstidspunktet.

Forskriftsutkastet § 11 første og annet ledd kan da lyde:

*Dokument til tinglysning som er innkommet på papir til tinglysningsmyndigheten innen kl. 14.00 registreres i tinglysningsregisteret samme dag som det er kommet inn.*

*Dokumenter som kommer inn etter kl. 14.00 registreres første påfølgende virkedag.*

*Dokumenter som kommer inn i løpet av en dag da kontortiden er slutt før kl. 14.00, registreres første påfølgende virkedag. Fristen må nøye overholdes.*

*Dokumenter til tinglysning som er innkommet på papir til tinglysningsmyndigheten behandles fortløpende, men blir først regnet som registrert og får prioritet kl. 21.00 samme dag som det er registrert etter reglene i første ledd.*

Det skal ikke fremgå av forskriftsutkastet at «nåværende annet ledd oppheves», når det erstattes av et nytt annet ledd. Det beste vil være å gjengi hele § 11 slik den vil lyde etter endringen i forskriftsutkastet.

Melding til rettighetshaver om rettsstiftelser eller sletting på registerenheten

I høringsnotatet punkt 7.3 er det foreslått å «vente med å innføre en meldingsordning til elektronisk tinglysning er tatt i bruk, både hos profesjonelle parter og brukerne for øvrig. Det vil gjøre det mulig å høste erfaringer av det nye systemet før man går videre med å bygge på ytterligere moduler knyttet til en meldingsordning.»

I Prop. 53 L (2013-2014) side 20 ble det fremhevet at:

«For å redusere risikoen for falsk og svik foreslår arbeidsgruppen at tidligere hjemmelshaver rutinemessig bør varsles, jf. rapporten punkt 8.2 side 32 til 33. Forslaget synes å ha bred støtte blant de høringsinstanser som har uttalt seg om spørsmålet. Departementet kan ikke se at det er avgjørende argumenter mot en slik varslingsordning, og støtter derfor arbeidsgruppens forslag.»

Vi har forståelse for utfordringene som er pekt på i høringsnotatet, og for at disse kan gjøre at det ikke er mulig å oppnå en fullstendig varslingsordning på det nåværende

tidspunkt. I lys av føringene i Prop. 53 L (2013-2014) stiller vi likevel spørsmål om det bør innføres en form for varslingsordning allerede nå.

Dersom det ikke er grunnlag for å innføre en fullstendig varslingsordning, synes det nærliggende å vurdere om det kan legges til rette for mer begrensede løsninger. En mulighet kunne for eksempel være at det foreløpig reguleres krav til varslings i nærmere angitte tilfeller – og at dette senere kan utvikles videre. Vi kan ikke se at slike alternativer er vurdert i høringsnotatet.

#### Retting av et dokument (herunder inkuriepåtegninger)

Det er foreslått å ikke benytte hjemmelen til å gi forskriftsregler om retting av et dokument som overfører hjemmelen til fast eiendom, jf. endringsloven § 18 nytt annet ledd.

Av høringsnotatet punkt 9.3 fremgår at det er «arbeidsgruppens oppfatning at dagens praksis i tilstrekkelig grad fanger opp de urimelige tilfellene». Ved overgangen til elektronisk kommunikasjon av tinglysningsdata kan man imidlertid oppleve at faren for feil i et dokument øker, jf. blant annet Prop. 53 L (2013-2014) side 38 og 65. Dette reiser spørsmål om elektronisk tinglysning kan medføre behov for særlige regler om retting, utover det som gjelder ved tinglysning på papir. I tillegg fremstår det som usikkert om elektronisk kommunikasjon av tinglysningsdata kan reise særlige problemstillinger dersom dagens praksis legges til grunn. Vi kan ikke se at disse spørsmålene er behandlet i høringsnotatet, og ber om at de vurderes.

Som også fremhevet i høringsnotatet, gir Prop. 53 L (2013-2014) på side 40 føringer om at «[v]ed utarbeidelsen av forskriftsbestemmelser om retting ved inkuriepåtegning bør det uttømmende tas stilling til hvilke vilkår som må være oppfylt for at en part skal ha krav på retting. Forskriften bør også oppstille klare og forutsigbare regler om når det er adgang til retting, slik at like tilfeller behandles likt, og slik at det ikke oppstår et behov for rettsavklaring i en ressurskrevende domstolsbehandling».

På grunnlag av høringsnotatet har vi forståelse for at det kan være utfordrende å gi uttømmende forskriftsregler på dette punkt, og samtidig favne alle ønskede tilfeller. Samtidig gjør sammenhengen mellom rettingsadgangen og dokumentavgiftsreglene at det kan ha svært stor betydning for enkeltpersoner om man har krav på retting eller ikke. Vi stiller derfor spørsmål om man kan vurdere mellomløsninger – som for eksempel en forskriftsregulering hvor det dels fastsettes klare tilfeller som vil gi rettskrav på retting, og i tillegg gis en mer skjønnsmessig rettingsadgang til tinglysningsmyndighetene. En slik form for regulering ville riktignok ikke være uttømmende, men kan gi større grad av klarhet og forutsigbarhet for brukerne.

Vi bemerker i den forbindelse at det i høringsnotatet er pekt på at den etablerte praksisen er «så innarbeidet både hos de som praktiserer denne (Kartverket) og profesjonelle brukere av tinglysningsmyndighetenes tjenester at arbeidsgruppen ikke finner grunn til å regulere praksisen i forskrift». Siden alle i utgangspunktet vil ha

adgang til å tinglyse elektronisk dersom systemene er utbygd for det, bør en slik begrunnelse etter vårt syn tillegges begrenset vekt.

#### Merknader til forskriftsutkastet

I tillegg har vi følgende merknader til de enkelte bestemmelser i forskriftsutkastet:

Når en bestemmelse eller et ledd foreslås opphevet, skal det stå f. eks. «Annet ledd oppheves.», ikke «Annet ledd tas ut.».

Det er foreslått at «eiendomsmeglerassistent» føyes til på listen i forskriften § 3 tredje ledd over hvilke personer som alene kan bekrefte en underskrift. Vi reiser spørsmål ved om dette er hensiktsmessig. Etter det vi kjenner til er «eiendomsmeglerassistent» ikke en tittel som er definert i lov eller forskrift. Det vil derfor kunne oppstå tvilstilfeller, f.eks. om en ansatt ved et meglerkontor har en assistentstilling eller annen type stilling, om alle ansatte ved meglerkontoret skal regnes som assistenter osv. Det er uheldig dersom det dermed åpnes for situasjoner hvor det kan være uklart om en underskrift har fått tilstrekkelig bekreftelse.

Av utkastet § 3 fremgår at gjeldende annet, tredje, fjerde og femte ledd blir fjerde, femte, sjette og syvende ledd. Vi antar at disse bestemmelsene kun er ment å gjelde bekreftelse av underskrift etter utkastet § 3 tredje ledd, og foreslår i så fall at dette presiseres.

Vi reiser spørsmål ved om kravet til tydelig skrift, jf. § 4 annet ledd, kan være aktuelt også ved innsending av dokumenter i elektronisk form, for eksempel ved skanning av dokumenter.

I utkastet § 4 antar vi at gjeldende fjerde ledd annet til fjerde punktum skal bli femte ledd annet til fjerde punktum. Vi antar også at gjeldende femte ledd skal bli nytt sjette ledd. Dette må i så fall fremgå av forskriften. Det må fremgå av utkastet hva som skjer med § 4 sjuende ledd.

I utkastet § 7 forstår vi det slik at gjeldende tredje ledd skal bli nytt fjerde ledd. Dette må i så fall fremgå av forskriften. Det fremstår ikke som opplagt hvorfor gjeldende fjerde ledd er foreslått opphevet, så lenge tinglysingsmyndighetene fortsatt skal kunne fastsette krav om innlevering av gjenpart (utkastet § 6). Vi kan ikke se at dette er begrunnet i høringsnotatet.

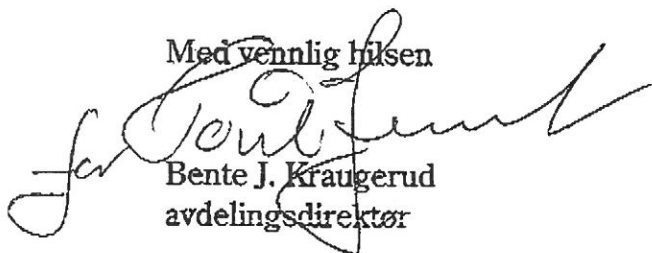
I utkastet § 9 kan det fremstå som uklart hvorfor det gjeldende vilkåret om «bare når det er grunn til å tro at unnlattelse av innføring i registeret ikke vil føre til prioritetstap», er foreslått opphevet. Vi kan ikke se at dette er begrunnet i høringsnotatet.

I utkastet § 11 er gjeldende tredje ledd tredje og fjerde punktum foreslått opphevet. Siden det fortsatt kan være aktuelt med gjenpart og hjelpedokument, jf. utkastet § 6

første ledd og § 7 første ledd, fremstår det som uklart hvorfor kravet til påtegning på slike dokumenter foreslås opphevet. Forslaget er ikke kommentert i spesialmerknadene.

Til § 17 første ledd bemerker vi at en bør bruke formen «skal innsenderen få tilgang til...» osv., for å få frem at det er en rettighet for innsenderen å få bekreftede utskrifter.

Med vennlig hilsen



Bente J. Kraugerud  
avdelingsdirektør



Grethe Kleivan  
avdelingsdirektør