



Statens vegvesen

Samferdselsdepartementet
Postbok 8010 Dep
0030 OSLO

Behandlende enhet:
Vegdirektoratet

Saksbehandler/innvalgsnr:
Marit Gagnat - 22073682

Vår referanse:
2015/081799-004

Deres referanse:
15/2957

Vår dato:
14.09.2015

Høringsuttalelse om endringer i tinglysningsforskriften som følge av elektronisk tinglysning

Vi viser til brev fra Samferdselsdepartementet datert 26.06.2015, der dere ber om at våre merknader til Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) sitt høringsforslag om endring i tinglysningsforskriften som følge av elektronisk tinglysning, sendes dere innen 15.september.

Våre merknader sendes også som e-post til postmottak i SD.

Statens vegvesen sine merknader:

§ 2 Innsending av dokument

Forslag til nytt første ledd lyder: «*Ved elektronisk tinglysning av dokumenter benyttes den form og fremgangsmåte som er anvist av tinglysningsmyndigheten*».

Statens vegvesen (SVV) har ingen merknader til ordlyden i nytt første ledd, men har noen merknader knyttet til valg av teknisk løsning.

For tinglysningsmyndigheten er det viktig at informasjonen som sendes inn er strukturert slik at saksbehandlingen i størst mulig grad kan skje automatisk. For SVV er det viktig at løsningene som velges ikke stenger for våre fremtidige muligheter til å få tinglyst saker som f.eks krever henvisning til lovhjemmel for særretter (som pantefrafallsbestemmelsen i pantel § 1-11) eller identifisering av innsender som SVV-ansatt.

Selv om SVVs behov for tinglysning stort sett er knyttet til relativt standardiserte saker (vanlige hjemmelsoverføringer ved erverv av hel eiendom og tinglysning av enkle servitutter, f.eks støyskjermsavtaler), er det viktig å sikre at systemet kan utvikles til å omfatte også saker som hjemmelendringer ved endring av forvaltningsnivå (veglova § 52 andre ledd) og egenerklæringer (tinglysningslova § 38 b, første ledd, første setning).

Postadresse
Statens vegvesen
Vegdirektoratet
Postboks 8142 Dep
0033 Oslo

Telefon: 02030
Telefaks: 22 07 37 68
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Brynsengfare 6A
0667 OSLO

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap
9815 Vadsø
Telefon:
Telefaks:

§ 3 Betyggende metode for innsending av data

Tinglysingsmyndigheten skal fastsette hva som er en betryggende metode for å autentisere innsender av et dokument og sikre meldingens integritet.

I dag brukes som hovedregel virksomhetssertifikater i prøveprosjektet for elektronisk tinglysing, men det brukes også personlige sertifikater fra ansatte i virksomhetene som inngår i prøveprosjektet. Det legges opp til at også privatpersoner på sikt skal kunne benytte seg av elektronisk tinglysing.

For SVV kan det få betydning om det skal brukes virksomhetssertifikater eller personlige sertifikater. Innsender må kunne identifiseres som SVV-ansatt, og det kan bli nødvendig å etablere et internt system for tildeling av rettigheter iht fullmakter. Dette er særlig viktig fordi identifisering som SVV-ansatt er en forutsetning for å kunne få gjennomført tinglysinger innenfor områder med særregler for SVV.

Både i dagens situasjon og ved framtidig e-tinglysing skal retur skje til «innsender». Det må avklares hvem som er å anse som «innsender», og hvordan det sikres at retur skjer til rett enhet i SVV. I dag returneres papirbaserte dokumenter til den enhet (identifisert ved organisasjonsnummer) som er oppgitt på følgebrevet. For SVV som har ett felles organisasjonsnummer, fører dette til at brev som er sendt inn fra regionene returneres til Vegdirektoratet hvis saksbehandleren i regionen ikke har endret organisasjonsnummeret i bunnteksten på innsendingsbrevet til regionens underorganisasjonsnummer. Ved papirbasert retur forsinker slike ting ofte prosessen, og det er en fordel om den slags forsinkelser kan lukes ut ved elektronisk tinglysing.

Ved papirbasert innsending fra SVV er det ikke mulig å få sendt faktura fra Tinglysingen direkte til SVV Regnskap. Saksbehandler navngis heller ikke på fakturaen, noe som gjør det vanskelig for vårt regnskap å finne rett attestant. Dette fører til merarbeid og forsinkelser. Ny e-tinglygingsordning bør derfor ta høyde for at fakturaen både kan sendes direkte til vår regnskapsavdeling og at vårt ansvarsområde eller attestant kan påføres.

I grunnervervssammenheng kan det være aktuelt å tinglyse heftelser på annen eiers grunn. Dersom e-tinglysing legger opp til at dette kun er mulig ved at også hjemmelshaver må kvittere ved via en ID-port og ikke bare rekvirenten, er det grunn til å tro at slike avtaler fremdeles må skje ved papirbasert tinglysing. Dette fordi hjemmelshaveren ofte vil ha en liten egenmotivasjon for å følger opp med kvittering via ID-porten (eller annen valgt løsning). Dette kunne vært løst ved at kopi av avtalen som lå til grunn for tinglysingen ble lagt ved som hjelpedokument, men endringen i § 7 innebærer at hjelpedokumenter som hovedregel ikke skal kunne legges ved e-tinglysing. Se for øvrig merknaden under § 7.

§ 4 Klarhet og form

Nytt første ledd: Se merknad til § 2

Sjette ledd om stedfesting av rettigheter foreslås tatt ut, med henvisning til at bestemmelsen «i stor grad» anses unødvendig etter at matrikkelloven trådte i kraft.

Stedfesting av rettigheter gjøres ofte ved innlevering av hjelpedokumenter (tegninger eller kart). Adgangen til å tinglyse hjelpedokumenter foreslås begrenset (§ 7) fordi slike dokumenter ikke kan håndteres ved automatisk kontroll. Matrikkelloven har imidlertid ingen

bestemmelse om matrikkelregistrering av rettigheter som tilsvarer den stedfestingen som foreslås fjernet i tinglysningsforskriften. Det er bare ved tinglysning av rettigheter som innebærer langvarig og eksklusiv bruk av grunn på tjenende eiendom det er krav om matrikkelregistrering før rettigheten kan tinglyses, noe som innebærer at f.eks. vegretter ikke registreres i matrikkelkartet.

Om muligheten til å stedfeste en avtalt rettighet ved tinglysning fjernes, kan det i verste fall medføre at antallet konflikter om slike rettigheter øker. SVV vil derfor anbefale at § 4 sjette ledd beholdes, da som sjuende ledd.

Ingen merknader til de språklige endringene i § 4.

§ 6 Tinglysningsgjenpart ved papirbasert tinglysning

Nytt første ledd første punktum hjemler en mulighet til å gi bestemmelser om innlevering av gjenparter. Vi er positive til at det åpnes opp for å myke opp dagens krav om gjenpart ved papirbasert tinglysning.

«Spørsmålet om innlevering av gjenpart er kun aktuelt ved papirbasert tinglysning» (sitat fra høringsnotatet), og det er kanskje selvsagt for mange, men det ville likevel vært en fordel om det ble uttrykt tydeligere, f.eks ved at overskriften ble endret til «Tinglysningsgjenpart ved papirbasert tinglysning».

§ 7 Hjelpedokument

Det foreslås i første ledd at hjelpedokumenter som hovedregel bare skal tillates ved papirbasert tinglysning fordi slike dokumenter krever manuell kontroll og følgelig antas å reduserer effekten av e-tinglysning.

For SVV er hovedregelen at veggrunn ikke tinglyses. Når SVV har behov for å tinglyse dreier det seg som oftes om tinglysning av rettigheter (bl.a støyskjermavtaler og adkomst-/tilgangsretter) og hjemmelsendringer etter forvaltningsendringer eller ved egenerklæring av gamle småenheter i eksisterende veg. Dersom en e-tinglysning ikke legger opp til at det er mulig å legge ved et hjelpedokument som f. eks beskriver hvor støyskjermen skal stå eller i hvilket området vi har adkomstrett, vil virkningen bli at færre av SVV sine tinglysinger kan gjennomføres elektronisk (jf merknad til § 3, siste avsnitt). Vi tror også at dette generelt vil gi dårligere oversikt over eksisterende rettigheter (jf merknaden til forslaget om å fjerne § 4 sjette ledd).

Når KMD i høringsforslaget også har gått bort fra arbeidsgruppens forslag om å tinglyse rettigheter i stedet for dokumenter, blir det etter vårt syn enda vanskeligere å forstå hvordan man har tenkt at dette skal fungere. Arbeidsgruppen mente omlegging til rettighetsbasert tinglysning var en forutsetning for å kunne automatisere prosessen (2010-rapporten s 26), men KMD fulgte ikke opp forslaget i arbeidet med å endre tinglysningsloven. (jf Prop.53 L (2013-2014 pkt 5.4.1).

Det er ingen god idé å legge opp til en løsning der tinglysningsrekvirenten selv er ansvarlig for å føre inn det som skal tinglyses, men der dette ekstraktet ikke senere kan kontrolleres mot det opprinnelige dokumentet. En slik løsning kan gjøre det umulig for de opprinnelige partenes rettsetterfølgere å få avklart f.eks omfanget av eller forutsetningene for en tinglyst rettighet.

Vi mener følgelig at det bør være mulig å legge ved dokumentasjon i form av skannede vedlegg. Det bør være mulig å finne en teknisk løsning som skiller mellom e-tinglysinger uten vedlegg og innsendinger med vedlegg, og kanalisere de siste til saksbehandler for sluttkontroll, på samme måte som f.eks styreendringer i Enhetsregisteret gjennomføres via AltInn.

SVV er enig med arbeidsgruppens mindretall (2010-rapporten s 29-30) i at dette må føre til at flere dokumenttyper/vedlegg må defineres som «hjelpedokumenter». Vi kan ikke se at det skulle by på så store problemer som det gis uttrykk for flere steder. Så lenge de fleste slike vedlegg defineres som hjelpedokumenter, kan vi heller ikke se at det er noen grunn til å bekymre seg for at det kan bli sendt inn «uvesentlige» dokumenter. Vi vil i den forbindelse peke på at om man hadde valgt å gå over til rettighetsbasert registrering, ville det vært uproblematisk å definere alle vedlegg som hjelpedokumenter.

Nytt tredje ledd gjelder elektronisk fullmaktsregister. Dette oppfattes som en ren erstatning for hjelpedokumentene som viser fullmaktsforholdet ved papirbasert tinglysing. Det er ikke sagt noe om hvorvidt dette registeret skal knyttes til autentiseringsordningen for elektronisk tinglysing, men for SVV er det viktigste at en slik løsning ikke må endre retten til å dokumentere fullmaktsforholdet på annen måte, tilsvarende dagens rett til dokumentere fullmakten ved bruk av stempel.

§ 9 Retur av og melding om åpenbart mangelfulle dokumenter

Her må «tinglysingsregisteret» erstattes med «grunnboka», jf endringer i andre bestemmelser. Når det i § 1 er gitt mulighet til å delegerer «nekting» til saksbehandler, må det også gjenspeiles i ordlyden i tredje punktum.

I § 4 brukes betegnelsen «innsender», mens forslaget til endring i § 9 bruker «rekvirent». Dette bør endres slik at samme betegnelse brukes begge steder.

Ut over det er det en fordel å få avklart om retur ved e-tinglysing (som iflg forslaget skal gå til «den som har begjært tinglysing») skal følge samme system som retur av papirdokumenter (til «innsender/rekvirent»), jf merknad til § 3.

§ 11 Registering i grunnboka

Her må «tinglysingsregisteret» erstattes med «grunnboka», jf endringer i andre bestemmelser. Det fremgår ikke av høringsnotatet hvordan man har tenkt at prioritetsvikelser skal håndteres i e-tinglysingssammenheng, men vi vil peke på at fjerde ledd tredje punktum kan bli en uklar bestemmelse hvis skillet mellom pengeheftelser og servitutter blir mer utvisket, jf merknad til § 17. Så langt vi vet har Tinglysingen i perioden som sentral enhet ikke tatt stilling til spørsmålet om prioritet ved tinglysing av nye servitutter (slike har fått datoprioritet, uten annen vurdering), men bare tatt stilling til spørsmålet ved tinglysing av rene økonomiske heftelser. Prioritetsvikelser har derfor bare vært aktuelt i det siste tilfellet. Vil et redusert skille endre dette?

§ 14 Tinglysingsnekting og ankebehandling

Her må «tinglysingsregisteret» erstattes med «grunnboka» i overskriften, første ledd og femte ledd første punktum, jf endringer i andre bestemmelser, og «rekvirent» bør erstattes av «innsender». Ellers ingen merknader.

§ 17 Tinglysingsattest og bekreftet utskrift

Begrepet «pantattest» videreføres ikke, men erstattes av «bekreftet utskrift av grunnboken», med både pengeheftelser og ikke-økonomiske servitutter. Det antas i notatet at dette vil føre til at dagens skille mellom de to gruppene vil bli av mindre betydning.

Tinglysingslovens bestemmelser om avlysing/sletting og bortfall av ulike rettigheter/heftelser bygger på at det er et skille, og selv om en endring i tinglysingsattestens innhold ikke nødvendigvis fører til at man ser bort fra skillet i andre sammenhenger, kan en «teknisk demping» av det kanskje få utilsiktede følger på sikt.

§ 18 Sletting av tinglyste dokumenter

Forslaget til endring av § 18 gjelder bare ordlyden i bestemmelsen. Denne endringen har vi ingen merknader til.

Vi hadde imidlertid gjerne sett at arbeidsgruppa hadde sagt noe om hvordan man tenker seg at avlysing/sletting av eldre tinglyste rettigheter og servitutter skal håndteres. Slike kan vanskelig tas via et elektronisk tinglysingssystem, om ikke av andre grunner, så fordi rettighetshaverne sjelden er identifisert med personnummer og bare av den grunn er avskåret fra å kvittere ut en avlysning via elektroniske ID-systemer. Vi forutsetter vel egentlig at krav om avlysing av slike gamle heftelser må håndteres manuelt også i overskuelig framtid, men hadde gjerne sett at det var sagt noe om hvorvidt man ser for seg en løsning der krav om sletting kan sendes elektronisk med underlagsdokumentasjonen som skannede vedlegg, eller om vi også for fremtiden må basere oss på papirinnsending i slike saker.

§ 29 Tinglysing av overdragelse og pantsetting av utvinningsrett

Annet ledd er endret ved at henvisningen til § 4 annet ledd er erstattet til § 4 tredje ledd som lyder:

«Ved overdragelse eller pantsettelse av utvinningsrett skal innehaveren av utvinningsretten identifiseres på samme måte som en hjemmelshaver, jf. § 4 tredje ledd.»

Vi mener det her ville vært bedre å henvise til § 4 a første ledd 3.punktum som lyder:

«På dokumenter som overfører hjemmel til andre rettigheter, skal i tillegg den nye hjemmelshavers fødselsnummer eller organisasjonsnummer opplyses.»

Om inkurieretting

Arbeidsgruppa har kommet til at den etablerte praksisen i inkurierettingssaker fungerer godt, og at det ikke er noen grunn til å regulere slike rettinger i forskrifts form. Dette har vi ingen merknader til, men også her hadde det vært fint med noen tanker om hvorvidt det er et mål at også krav om inkurieretting i fremtiden skal kunne håndteres via e-tinglysing (med vedlegg), eller om slike krav fortsatt bør håndteres kun via papirbasert tinglysingssystem.

Melding til tidligere rettighetshavere

Lov om elektronisk tinglysing § 11 tredje ledd fastsetter at «*Departementet kan gi forskrifter om melding til rettighetshavere når det blir tinglyst rettsstiftelser eller sletting av et dokument på registerenheten.*» Arbeidsgruppa har imidlertid valgt å avvente med å innføre en slik forskriftsbestemmelse.

Da tinglysingsloven ble vedtatt i 1935, var det en sentral tanke at det ikke skulle være mulig å tinglyse en heftelse som stred mot noe som var tinglyst tidligere. Registerføreren skulle derfor avvise et krav om tinglysing hvis han mente forholdet til en allerede innført rettsstiftelser ikke var i orden, noe som førte til at tinglysingsrekvirenten ble nødt til å informere den opprinnelige rettighetshaveren og få samtykke fra ham før den nye heftelsen kunne innføres.

Da den elektroniske grunnboken ble innført ble dette vanskelig, og i Ot.prp.nr. 13 (1988-89) ble det derfor foreslått å endre dette – det ble ansett å være «*mer rasjonelt at tolkningen av de til dels meget tvilsomme og vanskelige prioritetspørsmål som kan oppstå i tinglysingen, overlates til de berørte parter, som jo dessuten ofte vil ha supplerende opplysninger å støtte seg til. Tinglysingskontorets oppgave bør ikke strekke seg lengre enn til å vurdere om det er formelle hindringer for at obligasjonen kan tinglyses...*». Departementet antok «*at det vil gi en tilfredsstillende servicegrad for brukerne.*» Som en følge av dette ble det den opprinnelige rettighetshaveren som måtte gå til sak om han oppdaget at en ny tinglyst avtale krenket en tinglyst rett han hadde, men endringen ble innført uten at det ble etablert en ordning der eksisterende rettighetshavere fikk varsel om nye innføringer, og muligheten til å påtale slike krenkelser ble derfor til dels illusorisk.

Man har nå ved Lov om elektronisk tinglysing, lov av 20.06.2014 nr 45, § 11 igjen åpnet for at rettighetshavere skal få melding når det blir tinglyst nye rettsstiftelser eller sletting av et dokument i registerenheten. I høringsnotatet sies det at arbeidsgruppa fra KMD er positive til en slik varslingsorden, men konkluderer samtidig med at «de beste grunner taler for å vente», og utsetter dermed forskriftsbestemmelsen om varsling.

SVV er skeptisk til en slik konklusjon og mener en varslingsordning ville vært god og effektiv med tanke på å forhindre at det ikke tinglyses en heftelse som er i strid med noe som tidligere er tinglyst.

Seksjon for planlegging og grunnerverv
Med hilsen

Gyda Grendstad
Avdelingsdirektør

Marit Gagnat