

Høringsutkast

Innledning

Dette høringsutkastet inneholder følgende forslag:

1. Forslag til lov om endringer i lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (burettslagslova).	side 4
2. Forslag til forskrift om registrering av rettsverv i andeler i burettslag.	side 6
3. Forslag til forskrift om standardisert oppsett for blanketter til registrering i burettsregister.	side 20

Bakgrunn

Ved lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (burettslagslova) har Stortinget vedtatt ny lov om burettslag til erstatning for tilsvarende lov fra 1960. Kapittel seks i den nye loven regulerer hvordan man får rettsvern for rettigheter i burettslagsandeler. Slikt vern sikres ved registrering av rettighetene i et burettsregister.

Rettsvernsreglene fremgår av kapittel seks i loven, mens § 6-1 andre ledd gir Kongen myndighet til å fastsette utfyllende forskrifter om godkjenning av konkurrerende burettsregistre og hvordan selve registreringen skal foregå.

En arbeidsgruppe bestående av sorenskriver Knut Almaas, Trondheim (leder), konstituert lagdommer Borgar Høgetveit Berg, Tromsø, og prosjektleder Truls Ingebrigtsen, Oslo, har på oppdrag fra Kommunal- og regionaldepartementet utarbeidet forslag til forskrifter om registrering av rettsverv i andeler i burettslag og forslag til forskrifter om standardisert oppsett for blanketter til registrering i burettsregister. Arbeidsgruppens forslag sendes nå på høring etter at departementet har foretatt enkelte justeringer. Departementet har blant annet foreslått å flytte bestemmelsene om erstatningsansvar fra forskriftsnivå til burettslagsloven.

Arbeidsgruppen mottok innspill fra Statens Kartverk om enkelte bestemmelser som kan sikre flyt av informasjon fra registeret til GAB-registrene. Forslagene fra Kartverket er delvis integrert i dette høringsutkastet. Det vises for øvrig til vedlagte notat fra Statens Kartverk (vedlegg 2).

Departementet viser videre til at § 6-15 i den nye burettslagsloven forutsetter at klager over registreringsavgjørelser skal skje ved kjæremål til lagmannsretten. En slik løsning passet dersom registreringen skulle skje ved tinglysing i grunnboken, slik departementet foreslo i Ot. prp. nr. 30 (2002-2003). Etter at Stortinget har vedtatt at registreringen i stedet skal skje i private burettsregistre, passer det etter

departementets vurdering bedre med klage til et forvaltningsorgan. Departementet foreslår derfor å endre loven på dette punktet.

Departementet foreslår videre å presisere i panteloven og tvangsfullbyrdelsesloven at borettsregister er et realregister. I dekningsloven foreslår departementet en presisering om at rettsvern for private beslagsforbud skjer ved registrering i borettsregisteret.

Det fremgår av den nye borettslagsloven § 6-1 tredje ledd at registeropplysningene er statens eiendom. Det er også forutsatt at informasjonen skal kunne overføres elektronisk til et annet register, dersom borettsregisteret går konkurs eller borettslaget selv ønsker dette. For at dette skal være praktisk håndterbart, er det viktig at borettsregistrene bygges opp etter compatible elektroniske datasystemer. Departementet forutsetter at krav til dataløsninger blir stilt i departementets vedtak om å godkjenne borettsregistre.

Sentral registreringsmyndighet

Etter høringsutkastet er departementet det organs som skal godkjenne søknader om å føre borettsregistre. Det samme gjelder klagebehandling over registerførerens vedtak. Departementet er også tillagt myndighet etter andre bestemmelser i høringsutkastet. Samtidig med at dette utkastet er på høring vil departementet vurdere om noen av nevnte oppgaver skal overlates til andre organer.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Det finnes ca. 6200 borettslag i Norge med til sammen anslagsvis 250 000 andeler. Hvert av disse borettslagene, og samtlige andeler skal registreres i et borettsregister.

Det fremgår av borettslagsloven § 6-1 andre ledd andre punktum at private aktører som oppfyller kravene som Kongen fastsetter, skal kunne føre et borettsregister. Ordningen vil betinge bruk av offentlige ressurser til følgende oppgaver:

- godkjenning av søknader om å føre borettsregistre,
- tilsyn med borettsregistrene og
- behandling av klagesaker over registerførerens vedtak.

Departementet har ikke beregnet hvor store kostnader det offentlige vil ha med godkjenning av borettsregistrene, eller tilsyn med registrene. Dette vil bli vurdert i sammenheng med hvem som skal være sentral registermyndighet, jf. omtalen ovenfor. Departementet vil likevel allerede nå varsle at det kan bli aktuelt å foreslå at registersøker må betale et gebyr for behandling av søknad om å føre borettsregistre. Det kan også være aktuelt å kreve en årskontingent fra registrene for å dekke tilsynsoppgavene.

Departementet har i høringsutkastet til forskrift om registrering av rettserverv i andeler i borettslag forutsatt at klageren må betale et gebyr for klagebehandlingen på seks ganger rettsgebyret – det vil si samme gebyr som man må betale for behandling av kjæremål over tinglysingsavgjørelser. Departementet antar at dette gebyret vil dekke kostnadene med klagebehandling.

Brukerne av registrene må i tillegg trolig betale gebyr for registrering av retter i borettslagsandler og innhenting av opplysninger fra registrene. Av hensyn til konkurranse mellom brukerne er det forutsatt at registereier selv bestemmer gebyrenes størrelse.

Omleggingen av rettsvernsreglene for rettigheter i borettslagsandeler vil trolig få administrative konsekvenser både for dagens forretningsførere for borettslag og de nye borettsregistrene som skal opprettes. Omleggingen er allerede vedtatt av Stortinget. Departementet går derfor ikke nærmere inn på disse konsekvensene. Det vil også være vanskelig å overskue alle virkningene av omleggingen før en ser hvem som blir godkjent som registerførere for borettsregistrene som nå skal etableres.

For brukerne vil endringen føre til at de må henvende seg til andre instanser enn tidligere når de skal sikre seg rettsvern for sine rettigheter. I de fleste tilfeller vil dette trolig føre til større distanse til registerfører, men dette vil igjen avhenge av hvor de nye registerførerne blir lokalisert. Eventuell mulighet for elektronisk oppkobling mot borettsregistre via Internett, vil trolig også være et konkurranseelement som kan redusere ulempen med større distanse mellom bruker og registerfører.

1. Forslag til lov om endring av lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (burettslagslova) m.v.

I

§ 6-15 skal lyde:

§ 6-15 Klage

(1) Avgjerder av registerføreren kan klagast inn for departementet av alle som har rettsleg klageinteresse i saka, om ikkje departementet fastsett reglar om oppnemning og organisering av ei klagenemnd til avgjerder av klage etter føresegna her.

(2) Klagefristen er tre veker. For den som har fått melding om avgjerda, blir fristen rekna frå den dag meldinga kom fram. For andre blir fristen rekna frå den dagen då dei har fått eller burde skaffa seg kunnskap om avgjerda. Ved oversitjing av klagefristen gjeld reglane i forvaltningslova § 31.

(3) Blir klage over nekting av registrering sett fram etter fristen i andre ledd andre punktum, kan klagen ikkje takast til følgje dersom det kan føre til tap for nokon som i god tru har fått registrert eit rettserverv etter registreringa av det rettservervet som seinare blei nekta registrert.

Ny § 6-16 skal lyde:

§ 6-16 Skadebotansvar

(1) Registereigaren skal bøte tap som nokon lir utan eiga skyld ved:

1. å lite på ein attest om registrering eller sletting eller på ei attestert registerutskrift,
2. at eit rettserverv ved ein feil ikkje blir registrert eller blir registrert eller endeleg registrert for seint,
3. at eit rettserverv må stå attende etter § 6-12 for eit erverv som er registrert seinare, eller
4. at registrering er skjedd på grunnlag av eit dokument som nemnt i § 6-13 andre ledd, og nokon i god tru har fått registrert ein rett som byggjer på avtale, i tillit det registrerte.

(2) Registereigaren er elles ansvarleg for tap som nokon lir ved aktløyse frå registereigar eller registerfører eller nokon som registereigar eller registerfører er ansvarleg for etter skadebotlova § 2-1. Dette gjeld også aktløyse eller mangelfull oppfølging og/eller sikring mot at registeropplysningane heilt eller delvis blir øydelagd.

II

Lov 8. februar 1980 nr. 2 om pant (panteloven) endres slik:

§ 1-1 fjerde ledd første punktum skal lyde:

Med realregister menes grunnbok, skipsregister (herunder Norsk Internasjonalt Skipsregister), luftfartsregister, *boretsregister* og lignende rettighetsregister ordnet etter de formuesgoder som rettigheten gjelder.

III

Lov 8. juni 1984 nr. 59 om fordringshaveres dekningsrett (dekningsloven) endres slik:

§ 3-3 første ledd skal lyde:

Ved beslagsforbud i fast eiendom, *andel i boretslag* eller andre registrerbare formuesgoder må beslagsforbudet og i tilfelle som nevnt i § 3-2 også rådighetsinnskrenkingen tinglyses i grunnboken, *registreres i boretsregisteret* eller registreres i tilsvarende register.

IV

Lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (tvangsfullbyrdelsesloven) endres slik:

§ 1-8 første ledd første punktum skal lyde:

Med realregister menes norsk grunnbok, skipsregister (medregnet Norsk Internasjonalt Skipsregister), luftfartsregister, *boretsregister* og lignende norsk rettighetsregister ordnet etter de formuesgoder som rettigheten gjelder.

V

Loven gjelder fra den tid Kongen bestemmer.

2. Forslag til forskrift om registrering av rettserverv i andeler i borettslag

Fastsatt av Kommunal- og regionaldepartementet ... med hjemmel i lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (burettslagslova) §§ 6-1, 6-3 og 14-9

Del I. Registreringsmyndighet

§ 1. Etablering av borettsregister

(1) Borettsregisterets formål er å sikre rettserverv i andeler i borettslag den samme rettslige troverdighet, notoritet og tilgjengelighet som grunnboken har for fast eiendom.

(2) Den som vil opprette et borettsregister i henhold til § 6-1 i lov om burettslag må etter søknad godkjennes av departementet.

(3) Godkjenning av et borettsregister skal vurderes bl.a. ut fra hensynet til oppfyllelse av lovens formål, oversiktighet, pålitelighet, tilgjengelighet, mulighetene for flytting av opplysningene til annet register og at det skapes reell konkurranse. Det kan også tas distriktsmessige hensyn. Departementet kan stille vilkår for godkjenning av søknaden.

(4) Et borettslag selv eller dets forretningsfører kan ikke være driver av et borettsregister hvor egne andeler, eller andeler vedkommende er forretningsfører for, er registrert.

(5) Borettsregisteret skal føres elektronisk og på en måte som gjør at registeret kan overføres til en annen aktør. Opplysninger til registrering skal leveres på papir.

(6) Opplysningene i et borettsregister er statens eiendom og kan ikke selges eller på annen måte overdras, pantsettes eller tjene som formuesgode for utlegg mot driveren av registeret om ikke annet går frem av forskriften her.

§ 2. Valg av registerfører

(1) Et borettslag har rett til å velge det borettsregister laget ønsker for registrering av andelene i laget.

(2) Et borettsregister kan ikke nekte å motta andeler i et borettslag til registrering.

§ 3. Registrering i et borettsregister

(1) Borettslagets styre plikter innen 2 måneder etter at stiftelsesdokumentet er underskrevet å registrere andelene i laget i det borettsregister som er bestemt i stiftelsesdokumentet.

(2) Det enkelte borettslag skal sende melding til Foretaksregisteret om hvor andelene er registrert.

(3) Et borettslag kan bytte registertilknytning pr 1. januar påfølgende år med skriftlig oppsigelse som må være mottatt av borettsregisteret det byttes fra senest 30. juni det inneværende år. Det nye borettsregisteret skal samtidig ha varsel. Dette registeret kan kreve alle registrerte opplysninger om andelene i vedkommende borettslag oversendt fra det tidligere registeret i elektronisk form ajourført etter endt registrering 31. desember inneværende år. Dette gjelder ikke ved bytte av register som følge av at register nedlegges, mister sin godkjenning eller går konkurs.

(4) Dersom et borettslag ønsker å bytte register før det er gått 2 år etter innmelding eller konvertering, må det betales et gebyr til det registeret andelene overføres fra på 5 ganger rettsgebyret pr. andel.

§ 4. Registerfører

(1) Et borettsregister skal ha en registerfører som er ansvarlig for alle registreringer som foretas i vedkommende borettsregister. Registerfører skal ha juridisk embetseksamen eller tilsvarende. Registerføreren skal føre løpende tilsyn med registreringsvirksomheten i eget borettsregister.

(2) Den myndighet som etter borettslagsloven § 6-1 er lagt til registerføreren i et borettsregister, kan delegeres. Delegasjonsvedtaket skal være skriftlig. Vedtaket skal nevne navnet til den som får tillagt myndighet og om utøvelsen av den delegerede myndigheten er begrenset utover det som følger av tredje ledd.

(3) Avgjørelser om å nekte et dokument registrert, avgjørelse om retting av tidligere registrert omgjøring samt omgjøring etter klage, skal alltid treffes av registerføreren. Det samme gjelder vedtak om å fravike forskrift om standardisert oppsett for blanketter til registrering i borettsregister, samt denne forskrifts § 8 siste ledd (blanketter) og § 9 femte og sjette ledd (bekreftelse av underskrift).

(4) Om habilitet gjelder reglene i forvaltningsloven § 6 første til tredje ledd, likevel slik at i tilfelle som nevnt i første ledd behøver ikke registerfører eller andre ansatte ved registeret å vike sete dersom saken ikke byr på tvil og ingen offentlige eller private interesser tilsier at han eller hun viker sete.

(5) Uansett om ugildhetsgrunn som nevnt i forvaltningsloven § 6 første til tredje ledd foreligger, kan registerføreren eller vedkommende ansatte foreta det som er nødvendig for at ikke noen skal lide rettstap.

(6) Registerføreren avgjør selv om han eller en ansatt er ugild. Finner registerføreren grunn til det, kan han forelegge spørsmålet for departementet til avgjørelse. Antar en ansatt at det for ham foreligger en ugildhetsgrunn, skal han underrette registerføreren.

§ 5. Overføring til nytt register

(1) Den som driver et borettsregister kan overføre borettsregisteret, herunder også kopier av registrerte dokumenter i papir eller elektronisk form, og retten til å drive det til en annen aktør som departementet godkjenner.

(2) Departementet kan frata den som driver et borettsregister retten til fortsatt drift dersom fastsatte vilkår misligholdes.

(3) Dersom en driver av et borettsregister vil begjære oppbud, plikter han å stille registeret i elektronisk form, jf. første ledd, til disposisjon for departementet senest samtidig med at oppbudsbegjæringen leveres retten. Departementet kan overføre registeret til en ny aktør.

(4) Dersom det åpnes konkurs hos den som driver et borettsregister, skal den oppnevnte bostyrer uten opphold stille registeret i elektronisk form, jf. første ledd, til disposisjon for departementet. Departementet kan overføre registeret til en ny aktør.

(5) Departementet kan bestemme at den nye aktøren skal betale et beløp for å overta de registrerte opplysningene, og at dette skal tilbakeføres til den tidligere driveren eller konkursboet etter at statens eventuelle kostnader forbundet med transaksjonen er dekket.

Del II Fremgangsmåten ved registrering

§ 6 Borettsregisterets innhold

Ved registrering av andelene i et borettslag skal følgende opplysninger registreres:

- a) borettslagets navn og adresse, stiftelsesdato, registreringsdato, organisasjonsnummer, forretningsfører og dennes forretningsadresse,
- b) kommunenavn- og nummer, gårdsnummer, bruksnummer, eventuelt feste- og/eller seksjonsnummer for borettslagets eiendommer, som andeler det er knyttet eierrett til står på,
- c) antall andeler i borettslaget,
- d) andelens nummer og andelseiernes navn, adresse og fødselsnummer/organisasjonsnummer,
- e) hvilke enheter som er knyttet til de enkelte andeler,
- f) noterte panteretter knyttet til andelene,
- g) særlige avtaler etter borettslagsloven § 2-13 andre ledd og
- h) andre opplysninger, dersom dette er fastsettes i forskrift ...(dato) om standardisert oppsett av dokumenter til registrering i et borettsregister.

Alternativt forslag fra Statens Kartverk til § 6 pkt b:

Boliger i borettslag nummereres med andelsnummer under registernummeret (matrikkelnummeret) for den eiendommen, festegrunnen eller

seksjonen vedkommende bygning ligger på. Boligens samlede betegnelse består av matrikelnummer og andelsnummer.

Andelsnummer tildeles av Statens Kartverk eller annet organ som etter avtale har slik myndighet, jf. § 1 tredje ledd i Forskrift om føring av grunneiendoms-, adresse- og bygningsregisteret av 26. juni 2003 nr. 968. Tildeling skjer etter anmodning fra registerfører for et borettslag eller vedkommende borettslag selv. Dersom boligen er tildelt boligadresse, skal meldingen angi boligadressen.

(Tilhørende overgangsbestemmelse)

Ved opprettelse av nytt borettsregister skal alle eksisterende boliger tildeles andelsnummer i samsvar med bestemmelsene i første og annet ledd.

§ 7. Registrering av rettserverv

(1) Dokumenter som inneholder rettserverv som knytter seg til en andel i et borettslag kan registreres i et borettsregister. Andre opplysninger kan registreres dersom dette er fastsatt i lov. For registrering av private beslagforbud gjelder reglene i lov om fordringshavernes dekningsrett kap. tre.

(2) Den som etter borettsregisteret har rett til å disponere over en registrert andel, er den som er registrert som eier av andelen i vedkommende register.

(3) For særskilt samtykke eller fullmakt fra registrert eier gjelder de samme formkrav som om samtykke var gitt på det dokument som leveres til registrering.

(4) Godkjenning fra borettslaget som vilkår for registrering av frivillige rettserverv, kan bare kreves i de tilfeller hvor dette vilkåret er registrert særskilt i registeret.

(5) Ved registrering av ny andelseier i borettsregisteret skal den som fører borettsregisteret melde navn og fødselsnummer, eventuelt organisasjonsnummer, og det beløp som er betalt for andelen, til Statens Kartverk senest første virkedag etter at opplysningene er ført i borettsregisteret. Opplysningene skal meldes på den måten som fastsettes av Statens Kartverk.

§ 8 Blanketter

(1) For følgende dokumenttyper som skal eller kan registreres i et borettsregister, skal det nyttes standardisert oppsett fastsatt av departementet:

- a) Registrering av andeler i borettslag i et borettsregister.
- b) Overføring av eierrett til andel i borettslag.
- c) Pantdokument i registrert andel i borettslag.
- d) Overføring av eierrett til andel i borettslag ved arv/skifte/uskifte.

(2) I særlige tilfelle kan registerfører godta at standardisert oppsett eller blankett som nevnt i første ledd ikke benyttes.

§ 9. Bekreftelse av underskrift

(1) For at et dokument som overfører eierrett til registrert andel i borettslag, eller gjelder frivillig pantsettelse av slik andel, må underskriften til den som borettsregisteret utpeker som den som har rett til å disponere andelen, eller samtykket fra denne, være bekreftet av to myndige vitner bosatt i Norge, eller av norsk

- a) dommer eller jordskiftedommer,
- b) lensmann eller politibetjent ved lensmannskontor,
- c) namsmann eller en ansatt med kompetanse som namsmann,
- d) forliksrådsmedlem,
- e) advokat eller autorisert advokatfullmektig eller
- f) statsautorisert eiendomsmegler.

Bekreftelsen kan også gis av utenlandsk notarius publicus.

(2) Utsteder kan ikke bekrefte sin egen underskrift. Heller ikke den som erverver en rett ved dokumentet eller dennes ektefelle, foreldre, barn eller søsken, eller ansatt hos erververen, kan bekrefte utstederens underskrift. Dersom dokumentet utstedes til kredittinstitusjon under offentlig tilsyn, offentlig bank eller offentlig fond, advokat eller statsautorisert eiendomsmegler, kan likevel deres funksjonærer bekrefte utstederens underskrift. Tilsvarende gjelder offentlige tjenestemenn når dokumentet er utstedt til staten eller en kommune, eller til et boligbyggelag, borettslag eller forretningsfører for slike.

(3) Tilsvarende gjelder for bekreftelse av ektefelles underskrift eller samtykke hvor dette kreves etter ekteskapslovens § 32.

(4) Mener registerføreren at det er ubetenkelig, kan han godta et dokument til registrering selv om underskriften til utsteder eller samtykket fra samme, eller fra ektefellen, ikke er bekreftet på foreskrevet måte.

(5) Dersom registerføreren finner grunn til det, kan han forlange ny bekreftelse på en underskrift eller for et samtykke.

§ 10. Klarhet og form

(1) Et dokument til registrering i borettsregisteret skal ha tydelig skrift. Det skal dessuten være så klart formulert at det er utvilsomt hva rettstiftelsen omfatter, hvor den skal innføres og hvem som kan kreve den slettet dersom den ikke er ment å være evigvarende. Dokumentet bør være kort og så vidt mulig bare inneholde bestemmelser som kan registreres i borettsregisteret, jf § 7 foran. Inneholder dokumentet bestemmelser som ikke kan registreres, skal disse stå samlet til slutt i dokumentet. Registrering kan i særlige tilfeller tillates selv om påbudet i forrige punktum ikke er fulgt.

(2) Ved registrering av navn skal samme skrivemåte benyttes som i Folkeregisteret eller Enhetsregisteret, med mindre annet er ubetenkelig.

(3) Enhver rettighetshaver skal være registrert i borettsregisteret med fødsels- eller organisasjonsnummer.

(4) En ektepakt kan bare registreres i et borettsregister dersom den tidligere er tinglyst i Ektepaktregisteret ved Registerenheten i Brønnøysund.

(5) Ved prioritetsvikelser for allerede registrerte heftelser i en registrert borettslagsandel, skal det oppgis hvilket dokumentnummer dokumentet har som det vikes for. Ved forhåndsvikelse skal panthavers navn og pantekravet oppgis. Registerfører skal om mulig erstatte panthavers navn og pantekravet med vedkommende dokumentets dokumentnummer når dette blir tilgjengelig.

(6) Prioritetsangivelser som følger av borettslagsloven §§ 6-5 til og med 6-9 skal ikke innføres i registeret.

(7) Dersom det på samme andel kommer flere utlegg til registrering samme dag skal dato og eventuelt klokkeslettet for når utleggsforretningen ble holdt også anmerkes i registeret.

(8) Innsenderens navn og adresse skal oppgis i følgebrev dersom opplysningen ikke fremgår av dokumentet som skal registreres. Det samme gjelder for returadresse dersom dokumentet skal returneres til en annen enn innsender.

§ 11. Angivelse av eier av registrert andel i borettslag

(1) På dokumenter som krever underskrift av eller samtykke fra den som er registrert som eier av andelen, skal dennes fødsels- eller organisasjonsnummer opplyses. På dokumenter som overfører eierretten til en andel i borettslag skal i tillegg den nye eiers fødsels- eller organisasjonsnummer opplyses og dokumenteres.

(2) Ved tvangsforretning skal saksøktes fødselsnummer opplyses dersom saksøkte er en fysisk person eller et enkeltmannsforetak. For andre saksøkte skal organisasjonsnummer opplyses.

(3) For fysiske personer som ikke er tildelt norsk fødselsnummer, skal i tilfeller som nevnt i første ledd tildelt D-nummer for utlendinger benyttes.

(4) Fødselsnummeret dokumenteres med fødselsattest, likningsattest, pass, førerkort eller bankkort som inneholder dette. D-nummeret dokumenteres med attest fra folkeregisteret. Organisasjonsnummer dokumenteres med firmaattest, utskrift fra Enhetsregisteret eller foretaksopplysninger fra Brønnøysundregisteret. Dokumentasjon for organisasjonsnummer må ikke være eldre enn ett år.

(5) Kopi av dokumenter som nevnt i fjerde ledd kan benyttes som dokumentasjon. Reglene i § 9 om vitnebekreftelse gjelder tilsvarende for bekreftelse av kopiens riktighet. Ansatt i finansinstitusjon med rett til å drive finansieringsvirksomhet og offentlig tjenestemann kan likevel alene bekrefte rett kopi. En bekreftelse av kopi skal alltid dateres.

(6) Registerfører kan beslutte at dokumentasjon av fødsels- og organisasjonsnummer skal innhentes elektronisk fra de aktuelle registre av eget tiltak. For denne tjenesten kan registerfører kreve særskilt gebyr som ikke må overstige kostnadene ved å innhente opplysningene.

§ 12. Dokumenter på fremmed språk

(1) Et dokument til registrering skal være skrevet på norsk.

(2) I spesielle tilfelle kan også dokumenter på andre språk godtas dersom registerføreren finner det ubetenkelig. Han skal i tilfelle kreve fremlagt oversettelse bekreftet av translatør, autorisert av norsk myndighet. Attest om registrering gis på oversettelsen, og på originalen gis attest om at oversettelsen er registrert. Det skal leveres gjenpart (se § 13) av både original og oversettelse.

(3) Er dokumentet skrevet på svensk eller dansk, er det som hovedregel ikke nødvendig å kreve fremlagt oversettelse.

(4) Hjelpedokumenter (se § 14) på fremmede språk trengs ikke oversettelse hvis registerføreren ikke er i tvil om innholdet.

§ 13. Gjenpart av registrert dokument

(1) Registerfører kan bestemme at gjenpartene av dokumenter til registrering skal arkiveres elektronisk eller på papir, og om rekvirenten i så fall skal levere en papirkopi sammen med det originale dokumentet.

(2) Dersom gjenpartene skal arkiveres på papir, skal papirkopiene bestå av alminnelig god papirkvalitet egnet for lengre tids oppbevaring.

(3) Er et dokument satt opp eller innlevert av kredittinstitusjon under offentlig tilsyn, offentlig bank og offentlig fond, praktiserende advokat eller av autorisert eiendomsmegler som har stilt sikkerhet, skal disse i påtegning, såfremt papirgjenpart kreves, bekrefte at gjenparten er en korrekt gjengivelse av det dokument eller den del av det dokument som blir registrert. Tilsvarende gjelder når dokumentet utstedes av det offentlige.

(4) Gjelder dokumentet flere andeler kan registerfører kreve en gjenpart for hver. Gjelder registreringen en kort påtegning kan registerfører frafalle kravet til gjenpart.

§ 14. Hjelpedokument

(1) Et dokument som ikke kan registreres kan leveres inn som hjelpedokument når det tjener som bevis for et forhold av betydning for registrering eller sletting av et annet dokument.

(2) Med mindre de nødvendige opplysninger finnes ved samme borettsregister, skal det når hoveddokumentet utstedes etter fullmakt, leveres inn hjelpedokument som viser fullmaktsforholdet.

(3) Dersom borettsregisteret oppbevarer papirkopi av hoveddokumentet, skal det på denne gis opplysning om hjelpedokumentet.

(4) Hjelpedokument kan oppbevares elektronisk dersom kopi av hoveddokumentet oppbevares elektronisk.

(5) Er hjelpedokumentet en utskrift av offentlig protokoll eller bevitnelse fra offentlig myndighet gitt på grunnlag av opplysninger som framgår av offentlig

protokoll eller dokument, er det ikke nødvendig å oppbevare hjelpedokumenter ved borettsregisteret.

(6) Det er tilstrekkelig med ett hjelpedokument selv om registreringen gjelder flere andeler.

§ 15. Betaling av gebyr for registrering

(1) Registerfører fastsetter hvilket gebyr som skal betales for registrering av andeler og dokumenter knyttet til andelene i borettsregisteret. Registerfører bestemmer om betaling av gebyr skal skje forskudds- eller etterskuddsvis.

(2) Dersom gebyret skal betales på forskudd, anses ikke dokumentet innkommet, og skal derfor ikke innføres i registeret før tilstrekkelig gebyr er betalt. Rekvirenten skal i så fall snarest underrettes om gebyrmangelen og konsekvensen av det.

(3) Det hindrer ikke registrering at gebyr som skal betales etterskuddsvis ikke betales eller betales for sent.

§ 16. Retur av åpenbart mangelfulle dokumenter

(1) Dokument som åpenbart ikke kan registreres, kan returneres til rekvirenten uten innføring i registeret. Dette skal i tilfelle skje så raskt som mulig etter at dokumentet er kommet inn, men bare når det er grunn til å tro at unnlattelse av innføring i registeret ikke vil føre til prioritetsstap. Dersom dokumentet kommer tilbake og heller ikke nå kan registreres, treffer registerføreren beslutning om nekting.

(2) Ved følgende feil/mangler ved et dokument som mottas til registrering kan det tilbakesendes uten innføring i registeret:

- a) Den oppgitte andel eksisterer ikke i vedkommende borettsregister.
- b) Dokumentet er ikke underskrevet av, eller det mangler fullmakt fra den som registeret utpeker som eier av andelen.
- c) Nødvendig gebyr er ikke betalt dersom det er fastsatt at dette skal betales på forskudd.
- d) Dokumentet er ikke i original hvor dette kreves.
- e) Det er uoverenstemmelse m.h.t. fødsels- eller organisasjonsnummer i fremlagt dokumentasjon for kjøper i dokument som overfører eierrett til andel i borettslag.

(3) Det vises til § 20 i denne forskrift for feil/mangler som ikke bør føre til tilbakesendelse uten foreløpig registrering.

§ 17. Nærmere om innholdet i et borettsregister

(1) Føringen av et borettsregister skal skje ved elektronisk databehandling. Hver dag tas utskrift på papir og datamedium over samtlige av dagens innføringer. Etter kontroll av registerfører eller den han har bemyndiget i samsvar med denne

forskrifts § 4 annet ledd, påføres papirutskriften dennes signatur. Utskriften oppbevares i egen perm.

(2) Et borettsregister skal, foruten de opplysninger som følger av § 6 i denne forskrift, også inneholde:

- a) overdragelsesbeløp for siste overdragelse,
- b) referanse til gjenpartsarkiv,
- c) hvem som har foretatt registreringen og godkjent den,
- d) hvem som har rettet en registrering etter godkjenning,
- e) om en registrering er foreløpig og årsak til eventuell registreringsnektelse,
- f) registreringsgebyr som er betalt og
- g) hjelpenumre og koder til bruk for databehandlingen.

(3) I tilknytning til en borettsregisterdatabase kan det opprettes hjelperegistre med opplysninger om navn og adresse til de som har innlevert dokument til registrering eller eventuelt den som skal motta dokumentet i retur.

§ 18. Innføring i borettsregisteret

(1) Dokument som kommer inn til borettsregisteret innen kl 14.00 innføres i registeret under den dato det er kommet inn. Kommer det senere, innføres det under neste kontordag. Er kontortiden enkelte dager slutt før kl 14.00, opphører adgangen til innføring i registeret ved kontortidens slutt. Fristen må nøye overholdes.

(2) Dokumentene innføres under den dag de etter første ledd regnes som innkommet. Innføringen skal skje samme dag eller påfølgende dag.

(3) Hver innføring i registeret gis løpende dokumentnummer for kalenderåret i vedkommende borettsregister. Nummeret påføres dokumentet sammen med innkomstdatoen, jf første ledd. Også gjenpart av dokument gis slik påtegning. Hjelpedokument som skal oppbevares ved registeret gis påtegning om hvilket dokument det følger ved henvisning til dokumentets registreringsnummer.

(4) Dokument som er registrert og godkjent i et borettsregister skal sendes tilbake til rekvirenten, eller den denne utpeker, så raskt som mulig, fortrinnsvis til tre dager etter mottagelsen. Dersom fristene nevnt foran oversittes i mer enn fem dager sammenhengende skal departementet varsles og grunnen forklares.

§ 19. Opplysningsplikt

Trenger registerføreren ytterligere opplysninger i forbindelse med en registreringsforretning, kan han forlange at rekvirenten framskaffer disse, med mindre de kan skaffes fra protokoller og dokumenter ved registerets arkiv. Registerføreren kan imidlertid kreve så presis angivelse av de forhold saken gjelder at han på en enkel måte kan finne fram til de aktuelle opplysninger.

§ 20. Foreløpig innføring

(1) Registerføreren kan fastsette frist for at et dokument, etter innføring i registeret, kan utlånes for oppretting av mindre feil eller mangler dersom han har grunn til å tro at dette vil skje innen rimelig tid. Det skal fremgå av registreringen at innføringen er foreløpig.

(2) Også dokument som besluttes nektet registrert skal foreløpig innføres i registeret.

(3) Ved følgende feil/mangler i dokumentet bør det foretas en foreløpig registrering og vurderes om feilen/mangelen kan rettes ved kort utlån eller på annen måte etter avtale med rekvirenten:

- a) ektefellesamtykke mangler eller det mangler opplysning om sivilstand,
- b) manglende utfylling av eventuelle GAB-opplysninger i dokument som overfører eierrett til andel i borettslag,
- c) utydelig/uleselig underskrift hvor navnet ikke er gjentatt med blokkbokstaver eller lignende,
- d) manglende oversettelse av dokument på fremmed språk,
- e) manglende vitnebekreftelse,
- f) tvil om legitimasjon for underskrift kan godtas eller
- g) gjenpart av dokumentet som skal registreres medfulgte ikke hvor dette kreves.

§ 21. Nekting av registrering. Klage

(1) Inntil attest om registreringen er underskrevet, kan et mangelfullt dokument nektes registrert.

(2) Nektet et dokument registrert, skal rekvirenten og andre som saken direkte gjelder straks ha skriftlig underretning om dette i rekommandert brev. Registerfører skal samtidig opplyse om grunnen til nektelsen og om adgangen til klage og fristen for å klage. Er det andre som saken direkte gjelder, skal slik underretning samtidig gis til dem. Det originale dokument og innbetalt gebyr sendes ikke tilbake før klagefristen er utløpt eller klagen er frafalt.

(3) Underretning som nevnt i første ledd skal også gis i andre tilfelle hvor noen har forlangt et dokument registrert eller at det foretas retting av tidligere registrering, og ikke fått medhold ved registerførerens avgjørelse.

(4) Når klage kommer inn, skal det tildeles registreringsnummer for vedkommende dato og føres inn i registeret. Registerføreren tilrettelegger saken og sender uten opphold klagen og sakens dokumenter til departementet, om han selv ikke finner å ville oppheve eller endre sitt vedtak. Har noen opptrådt som motpart eller kan betraktes som motpart, skal klagen først forelegges vedkommende skriftlig i rekommandert brev med tre ukers frist til å avgi tilsvarende, jf. forvaltningsloven § 33 tredje ledd. Registerføreren skal selv gi slik redegjørelse som er nødvendig for departementet, herunder opplysning om når dokumentet og klagen kom inn.

(5) For klagebehandling betales seks ganger rettsgebyret.

(6) På vedkommende registrering skal det markeres at dokumentet er nektet registrert. Blir avgjørelsen omgjort, slettes anmerkningen og nekting og eventuell klage. Dokumentet rettes ved påtegning. Hvis nektingen stadfestes av departementet, slettes registreringen og overføres til en historisk database.

(7) Dersom klagen fører frem, kan den klagende part kreve saksomkostninger tilkjent fra registeret etter reglene i tvistemålsloven § 180.

§ 22. Registreringsattest

(1) Et dokument som er godkjent registrert skal påføres attest om at det er registrert, det vil si endelig anmerket i registeret. Det skal også attesteres under hvilken dato og hvilket nummer dokumentet er registrert. Det bør fremgå om godkjennelsen er gjort i henhold til delegert myndighet.

(2) Hvis saksøkte ved registrering av en tvangsforretning ikke er registrert som eier av den andel som tvangsforretningen gjelder, skal det anmerkes sammen med registreringsattesten hvem som er registrert som eier.

§ 23. Pantattest/registerutskrift

(1) Når det registreres panterett i en andel i borettslag, skal det samtidig gis attest om panterett som er registrert samme dag eller tidligere, og om andre registrerte heftelser som etter sin art og sitt omfang antas å redusere panterettens dekningsmulighet.

(2) En pantattest/registerutskrift skal ha en overskrift som henviser til registernummer og registreringsår for det dokument den skal følge. På hvert ark angis hvilken andel eller pantobjekt den gjelder, hvor mange sider pantattesten består av, utskriftsdato og hvilken dato borettsregisteret er a jour med innføring i registeret. Det skal tydelig fremgå om en heftelse ikke er endelig innført i registeret. Pantattesten undertegnes ikke særskilt dersom det gjennom bruk av spesielt papir eller på annen måte tydelig fremgår at det er en originalattest.

(3) Dersom registerførereren finner det hensiktsmessig, kan det istedenfor pantattest gis en fullstendig utskrift av registeret.

(4) Registerutskrift er en fullstendig utskrift over det som er registrert på vedkommende andel. Den kan begrenses til å omfatte bare en enkelt av flere registrerte eiere av andel i borettslaget eller en særskilt rettighet.

§ 24. Sletting av registrerte dokumenter

(1) Når begjæring om sletting er anmerket i registeret, fjernes dokumentet fra databasen for registrerte rettstiftelser i vedkommende borettsregister og overføres til en særskilt historisk database.

(2) Når virkningen av en registrering er falt bort etter reglene i borettslagsloven § 6-14, skal registerfører slette registreringen av eget tiltak.

(3) Dokumentet gis attest om at slettingen er registrert.

Del III Forskjellige bestemmelser

§ 25. Arkivering og kassasjon

(1) Gjenpart av registrert dokument arkiveres i aktomslag eller perm. Aktomslag ordnes i stigende nummerrekkefølge innen de enkelte borettslag og alfabetisk mellom borettslagene. I permene ordnes gjenpartene etter registreringsnummer.

(2) Gjenpart av registrert dokument kan oppbevares elektronisk.

(3) Dokument som bare gjelder panterrett kan makuleres 5 år etter utgangen av det år det er slettet i vedkommende register.

(4) Hjelpedokument kan kasseres samtidig med det dokument det har tjent som hjelpedokument til eller etter 10 års oppbevaring.

§ 26. Tilgang til registeropplysningene

(1) Enhver kan bestille utskrift av registeret for en registrert andel, pantattest og fotokopi av registrert dokument i et borettsregister, jf. forskriften § 23.

(2) Registerføreren kan fastsette gebyr for de ulike typer utskrifter som bestilles eller for elektroniske oppslag.

(3) Utskriften undertegnes av registerføreren eller den han gir myndighet. Utskriften kan unnlates undertegnet dersom det gjennom bruk av spesielt papir eller på annen måte tydelig fremgår at det er en originalutskrift.

(4) Registerfører kan inngå avtale med selskaper som mot vederlag kan gi ubekreftede utskrifter og andre papirutskrifter enn nevnt i tredje ledd, og inngå avtale med brukere om direkte oppslag i borettsregisterdatabasen. Departementet kan kreve å få seg forelagt til godkjenning oppsettet for alle slike utskrifter.

(5) Andre former for utskrifter enn de som omhandles i denne paragraf, skal godkjennes av departementet og Datatilsynet.

(6) Ved direkte oppslag i vedkommende borettsregister kan registrert eier identifiseres med fullt fødselsnummer dersom dette er brukt som søkekriterium. Følgende særskilte grupper gis adgang til utskrifter (på papir eller skjerm) fra borettsregisterdatabasen med fullt fødselsnummer på registrert eier og saksøkte ved tvangsforretninger når fødselsnummer eller navn er benyttet som søkekriterium:

- a) advokater,
- b) banker,
- c) finansieringsforetak,
- d) person eller foretak som driver inkassovirksomhet etter inkassolovens § 4 første ledd,
- e) kredittopplysningsforetak,
- f) namsmyndighet,

- g) statlige forvaltningsorganer, kommuner og fylkeskommuner,
- h) statsautoriserte eiendomsmeglere,
- i) statsautoriserte og registrerte revisorer,
- j) borettslags forretningsfører og
- k) andre etter særskilt samtykke fra Datatilsynet.

(7) I periodiske maskinlesbare utskrifter til kredittopplysningsforetak tas med saksøktes fødselsnummer.

§ 27. Ekspedering av dokumenter – ekspedisjonstid – adgang til gjennomsyn av registeret m.v.

(1) Dokumenter til registrering ekspederes og utskrifter gis i den rekkefølge begjæringene er kommet inn. Ekspedisjonstiden i et borettsregister skal på ordinære kontordager minst være fra kl 1000 til 1400. Registerfører kan i særlige tilfelle fastsette en kortere ekspedisjonstid, men må da sørge for at dokumenter innkommet innen kl 1400 blir innført i registeret under den dato de er kommet inn på, jf § 18 i denne forskrift.

(2) Er kontortiden enkelte dager slutt før kl 1400, skal kontoret holdes åpent for ekspedering fra kl 1000 til kontortidens slutt.

(3) I ekspedisjonstiden kan publikum få opplysninger fra registeret og gjenpartsarkivet. Registerfører bestemmer om det skal utleveres ubekreftede utskrifter fra vedkommende borettsregisterdatabase og om det skal betales for slik og eventuelt hvor mye.

(4) Telefonforespørsler kan begrenses til ekspedisjonstiden.

§ 28. Innsynsrett

(1) Enhver har uten kostnad rett til å få vite hvilke opplysninger som finnes om en selv i et borettsregister. Henvendelse om dette må rettes til vedkommende borettsregister, som skal gi svar snarest mulig og senest innen 6 uker. Ved personlig frammøte skal svar gis straks om andel i vedkommende borettsregister. Svaret skal gis skriftlig dersom ikke vedkommende samtykker i at svaret blir gitt på annen måte. Skriftlig svar skal bare omfatte de enkelte registerenheter hvor vedkommende er registrert som eier.

(2) Dersom opplysningene ønskes gitt ved ordinær utskrift av registeret, må det betales gebyr som for ordinære pantattester for hver registerenhet utskriften omfatter.

§ 29. Oppkobling mot databasene og samkjøring med andre registre

(1) Registerfører har plikt til å overføre registrerte opplysninger til andre offentlige registre dersom dette kreves i henhold til lov, forskrift eller departementet bestemmer dette.

(2) Fører av borettsregister skal ha fri tilgang til GAB-registeret og kan overføre opplysninger fra GAB-registeret til borettsregisteret i det omfang opplysningen er relevant for de oppgaver som borettsregisteret skal brukes til. Videreformidling av data fra GAB-registeret til andre kan bare skje etter avtale med Statens Kartverk.

(3) Statens Kartverk skal ha fri tilgang til borettsregister i den grad det er nødvendig for å kontrollere at opplysningene i GAB-registeret er riktige og i samsvar med opplysninger i borettsregistrene.

§ 30. Informasjonssikkerhet, taushetsplikt m.v.

(1) Registerfører skal påse at databasen blir håndtert og oppbevart på en sikkerhetsmessig forsvarlig måte, herunder at det jevnlig tas sikkerhetskopier av databasen.

(2) Registerfører skal utarbeide instruks for sikkerhetsrutinene ved borettsregisteret.

(3) Enhver som i stillings medfør eller i medhold av disse bestemmelsene har anledning til å gjøre seg kjent med opplysninger om noens personlige forhold, er pliktig til å bevare taushet om det vedkommende får kjennskap til. Opplysninger underlagt taushetsplikt må oppbevares på en forsvarlig måte slik at ingen uvedkommende får adgang til dem.

§ 31. Garanti

(1) For å møte eventuelle erstatningsansvar etter borettslagsloven § 6-16 første og annet ledd, plikter registreier å stille slik garanti som departementet bestemmer. Garantiens størrelse skal stå i forhold til antallet andeler som er registrert i vedkommende register.

3. Forslag til forskrift om standardisert oppsett for blanketter til registrering i borettsregister

Fastsatt av Kommunal- og regionaldepartementet ... med hjemmel i lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (burettslagslova) § 6-3

§ 1. Alminnelige bestemmelser

Dokumenter som skal registreres i et borettsregister skal være satt opp i samsvar med bestemmelsene i denne forskrift. Forskriften omfatter

- 1) registrering av andeler i borettslag,
- 2) overføring av eierrett til andel i borettslag,
- 3) pantdokument i registrert andel i borettslag og
- 4) overføring av eierrett til andel i borettslag ved arv/skifte/uskifte.

Dokumentet skal være skrevet på en fortrykt blankett med tekst og felter som beskrevet i §§ 3 til 6. Dersom dokumentet er produsert ved hjelp av edb, skal det ved farger, typografi eller på annen måte klart fremgå hvilke deler av dokumentet som er standardtekst og hvilke som er fylt ut.

Dokumentene kan være på løse A-4 ark eller på format A-3 falset (4 sider A-4 falset i midten). Hvis dokumentene går over flere løse A-4 ark må sidene være nummerert, for eksempel 1 av 3, 2 av 3, 3 av 3. Hvert ark må i tilfelle dateres og underskrives av utstederen.

I denne forskriften er ledetekster til feltene markert med anførselstegn.

§ 2. Fellesbestemmelser for alle dokumenttyper

Andre felter enn dem som er beskrevet for hver enkelt dokumenttype, kan ikke inntas i den del av dokumentet som er gjenstand for registrering. Hvert enkelt felt må ikke inneholde andre opplysninger enn det feltet er beregnet for. De egenproduserte dokumentene bør ikke ha rubrikker for underskrifter og vitnepåtegninger i større grad enn det er behov for i det enkelte tilfelle. I de dokumenttyper hvor ikke alle opplysninger er gjenstand for registrering, jf. burettslagsloven § 6-2 (1), skal den delen av dokumentet som registreres i borettsregisteret være særlig fremhevet.

Alle dokumenter skal utstyres med plass i øverste venstre hjørne for påføring av returadresse (rekvirent). Hvis dokumentet blir hentet behøver feltet ikke fylles ut.

Dokumentet skal ha egne felt for underskrift og eventuelle vitnepåtegninger der dette er nødvendig i henhold til burettslagsloven § 6-3 og forskrift om registrering av rettserverv i andeler i borettslag § 9.

Når dokumentet omfatter flere løse A-4 ark skal det på hvert ark settes av et eget felt nederst på en av sidene for dato og utstедers underskrift, jf. § 1 tredje ledd. Hvis vitnepåtegninger er nødvendig i henhold til de samme bestemmelser

som nevnt i foregående ledd, er det tilstrekkelig at underskriften på en av sidene er bekreftet.

Hvis dokumentet er utstedt av en annen enn den som er registrert som eier av andelen, skal dokumentet ha et eget felt for den registrerte eiers samtykke der slikt samtykke er påkrevet, jf. borettslagslovens § 6-3 (1) og plass for nødvendige vitnepåtegninger, jf. forskrift for registrering av rettsserverv i andeler i borettslag § 9. En må oppgi registrert eiers fødsels- eller organisasjonsnummer og sivil status.

Dersom dokumentet skal produseres som trykt blankett, må det produseres egen utgave som inneholder de nødvendige felt/rubrikker for slikt tredjepersonssamtykke. Dersom blanketten produseres ved hjelp av edb, kan dokument beskrevet i §§ 4 og 5 brukes, men med tilføyelse av en undertittel: ”Hvor pantsetter/overdrager er en annen enn registrert eier og med de øvrige felt for eiers samtykke og vitnepåtegninger beskrevet ovenfor sist i blanketten”.

I de tilfelle det i henhold til borettslagsloven § 6-3 (2), jf. ekteskapsloven § 32 og partnerskapsloven § 3, er nødvendig med samtykke fra skyldnerens/registrert eiers ektefelle eller registrert partner, skal blanketten ha eget felt for dette. Feltet kan også omfatte samtykke fra medeier som også er ektefelle.

Sist i dokumentet skal det være avsatt minst 7 cm i høyden for påføring av attest for registrering. Dette gjelder også etter påtegninger i tidligere registrerte dokumenter.

§ 3 . Registrering av andeler i borettslag i et borettsregister

Dokumentet består av to deler – en hoveddel og en del for de enkelte andeler – og skal inneholde følgende felt:

Del 1 -Hoveddel

Felt 1.

”Opplysninger om borettslaget”

Feltet skal inneholde rubrikk for borettslagets navn og adresse, organisasjonsnummer, stiftelsesdato, registreringsdato i enhetsregisteret, forretningsfører og dennes forretningsadresse, kommunenummer, kommunens navn, gårdsnummer, bruksnummer, eventuelt feste- og/eller seksjonsnummer for borettslagets eiendommer som andelen det er knyttet eierrett til står på.

Feltet organiseres slik at opplysningene vedrørende borettslaget føres i første linje, om forretningsfører i andre linje og kommunenummer mv. i tredje linje.

Felt 2.

”Antallet andeler”

Feltet skal inneholde rubrikk for antallet andeler i borettslaget

Felt 3.

”Utsteders underskrift”

Feltet skal inneholde rubrikk for sted, dato og underskrift av den som tegner på borettslagets vegne eller forretningsfører.

Del 2 – Spesifikasjon av andelene

Spesifikasjonen av andelene kan enten skje på skjema hvor flere andeler tas inn under hverandre, eller med ett skjemabladd for hver andel.

Øverst på del 2 i skjema(ene) angis borettslagets navn, organisasjonsnummer, kommunenummer og kommunenavn.

Felt 4.

”Andelene”

Feltet skal inneholde rubrikker for de enkelte andelers nummer, fødselsnummer – eller organisasjonsnummer og navn og adresse på den/de som skal registreres som eier(e), ideell andel for den enkelte eier, dato for registrert erverv, angivelse av hvilken enhet i borettslaget som er knyttet til de enkelte andeler (evt. adressen for boligen), bruk av grunn (B - boligeiendom eller F - fritidseiendom), type bolig (FB – frittliggende enebolig, RK – rekkehus/kjede, BL – blokkleilighet, TB – tomannsbolig, AN – annet), boligen/leilighetens identifikasjonsnummer i GAB, noterte panteretter knyttet til de enkelte andeler med angivelse av panterettens registrerte beløp, registrert panthaver og dato for notifikasjon av borettslaget, samt særlige avtaler etter borettslagsloven § 2-13 andre ledd.

Feltet organiseres slik at den første andelens nummer og andelseiers identifikasjon mv. kommer på første linje, hvilken enhet som er knyttet til de enkelte andeler, bruk av grunn og type bolig mv. på neste linje, og deretter de registrerte panterettene under hverandre på egne linjer og egne linjer for ”særlige avtaler” til slutt. Deretter fortsetter feltet med neste andel osv. inntil så mange andeler som borettslaget har.

Det er også anledning til å ha felt 4 på eget ark for hver andel.

§ 4. Overføring av eierrett til andel i borettslag

Dokumentet skal inneholde følgende felter:

Felt 1.

”Opplysninger om borettslaget”

Feltet skal inneholde rubrikk for borettslagets navn og organisasjonsnummer, kommunenummer, kommunens navn, gårdsnummer, bruksnummer, eventuelt feste- og/eller seksjonsnummer for borettslagets eiendommer som andelen det er knyttet eierrett til står på.

Felt 2.

”Andelen”

Andelens nummer i borettslaget og ideell andel plassert på en linje.

I dette feltet oppgis andelens betegnelse i registeret. Omfatter overdragelsen flere andeler, oppgis identiteten i kolonner under hverandre. Omfatter overdragelsen ideell andel skal andelens størrelse oppgis. Feltet for ideell andel kan sløyfes eller unnlates utfylt hvis overdragelsen gjelder hele andelen.

I tilknytning til feltet inntas rubrikk for GAB-opplysninger med følgende avkryssingsalternativer:

”Bruk av grunn: 1. Bebygd 2. Ubebygd

B Boligeiendom

F Fritidseiendom

A Annet

Type bolig:

FB Frittliggende enebolig

RK Rekkehus/kjede

BL Blokkleilighet

TB Tomannsbolig

AN Annet”

Boligen/leilighetens identifikasjonsnummer i GAB

Felt 3.

”Kjøpesum kr”

Feltet skal fylles ut med den kjøpesum som faktisk er betalt. Av hensyn til offentlig prisstatistikk skal det i tillegg opplyses om andelen ble utlyst til salg på det frie marked. I tilknytning til feltet inntas rubrikk med følgende avkryssingsalternativer:

”Omsetningstype: 1. Fritt salg 2. Gave (helt eller delvis) 4. Tvangssalg

5. Uskifte 6. Skifteoppgjør 8. Annet

Felt 4.

”Overdras fra”

Feltet skal inneholde rubrikk for fødsels- eller organisasjonsnummer, navn og ideell andel.

Feltet fylles ut med avhenderens/avhenderens fødsels- eller organisasjonsnummer, navn og eventuell ideell andel.

Feltet organiseres slik at rubrikk for fødsels- eller organisasjonsnummer plasseres til venstre for navnet og ideell andel til høyre for navnet. Hvis flere personer overdrar andelen i fellesskap, føres fødsels- eller organisasjonsnummer, navn og andel i kolonner under hverandre, og hver overdragets ideelle andel oppgis. Hvis andelen ikke overdras av flere i fellesskap, kan feltet for ideell andel sløyfes eller unnlates utfylt.

Felt 5.

”Overdras til”

Feltet skal inneholde rubrikk for fødsels- eller organisasjonsnummer, navn og ideell andel.

Feltet fylles ut med erververens/erververens fødsels- eller organisasjonsnummer, navn og eventuell ideell andel som beskrevet under felt 3. Hvis flere erverver andelen i fellesskap, skal hver erververs ideelle andel oppgis.

Felt 6.

”Særskilte avtaler”

Feltet skal bare inneholde bestemmelser som er gjenstand for registrering.

Felt 7.

”Erklæring om sivilstand mv.”

Feltet skal inneholde følgende ledetekst med avkryssingsalternativer:

”1. Er utstederen/utstederne gift eller registrerte partner(e)?”

”Ja” ”Nei”

”Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.”

”2. Er utstederen/utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?”

”Ja” ”Nei”

”Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.”

”3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r)/registrert(e) partnere(e) bruker som felles bolig?”

”Ja” ”Nei”

”Hvis ja må ektefelle(r)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.”

§ 5. Pantedokument i registrert andel i borettslag

Dokumentet skal inneholde følgende felter:

Felt 1.

”Opplysninger om borettslaget”

Feltet skal inneholde rubrikk for borettslagets navn og organisasjonsnummer, kommunenummer, kommunens navn, gårdsnummer, bruksnummer, eventuelt feste- og/eller seksjonsnummer for borettslagets eiendommer som andelen det er knyttet eierrett til står på.

Felt 2

”Pantsetter(e)

Feltet skal inneholde plass for pantsetters/pantsetteres fødsels- eller organisasjonsnummer og navn. Som pantsetter regnes registrert eier av den pantsatte andel i borettslaget.

Felt 3

”Angivelse av pantkravets størrelse”

Feltet skal inneholde plass for beløp med tall og bokstaver, og rubrikk for valuta. Det kan også inneholde bestemmelser om tilleggsansvar.

Felt 4.

”Pantobjektet”

Andelsnummeret i borettslaget som pantsettes og ideell andel plassert på en linje. Omfatter pantsettelsen flere andeler, oppgis identiteten i kolonner under hverandre. Feltet for ideell andel kan sløyfes eller unnlates utfylt hvis pantsettelsen gjelder hele andelen.

Felt 5.

”Panthaver”

Her skal det bare stå navn på panthaver (ikke filialbetegnelse e.l.) og fødsels/organisasjonsnummer.

Felt 6.**”Avtalt prioritet”**

Feltet skal bare fylles ut dersom panteretten skal ha dårligere prioritet enn det som følger av borettslagsloven. Det kan fortrykkes at panteretten har opptrinnsrett.

Felt 7.**”Registreringssperre”**

I dette feltet kan det tas inn erklæring fra pantsetter om at andelen ikke kan overdras, pantsettes m.v. uten samtykke fra panthaveren.

Felt 8.**”Gjeldsansvar”**

Her kan inntas bestemmelser som ikke er gjenstand for registrering, så som skylderklæring, nedbetalingstid, renter, inndrivelse uten søksmål mv.

Felt 9.**”Erklæring om sivilstand mv.”**

Feltet skal inneholde følgende ledetekst med avkryssingsalternativer:

”1. Er pantsetteren/pantsetterne gift eller registrerte partner(e)?”

”Ja” ”Nei”

”Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.”

”2. Er pantsetterne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som pantsettere?”

”Ja” ”Nei”

”Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.”

”3. Gjelder pantsettelsen bolig som pantsetterne og dennes (deres) ektefelle(r)/registrert(e) partnere(e) bruker som felles bolig?”

”Ja” ”Nei”

”Hvis ja må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i pantsettelsen.”

Nedkvittring

Ved nedkvittring av pantobligasjoner skal påtegningen lyde slik:
”Nedkvittert til:”

TB Tomannsbolig

AN Annet

Det avsettes eget felt for boligens identifikasjonsnummer i GAB

Felt 3.

”Avdøde”

Feltet skal inneholde rubrikk for fødselsnummer og navn.

Feltet fylles ut med avdødes fødselsnummer og navn.

Felt 4.

”Eierovergangens grunnlag”

Feltet skal inneholde følgende avkryssingsalternativer:

”Skifteattest”

”Skifteattest og testament”

”Uskifteattest”

Det skal fremgå av fortrykt tekst at vedkommende type attest skal vedlegges i original eller bekreftet kopi.

Felt 5.

”Ny(e) eier(e)”

Feltet skal inneholde rubrikk for fødsels- eller organisasjonsnummer, navn og ideell andel.

Feltet fylles ut med arvingen(e)/legataren(e)s fødsels- eller organisasjonsnummer, navn, evt. slektskapsforhold til avdøde og eventuell ideell andel som den enkelte erverver ved det registrerte dokument.

Felt 6.

”Underskrift”

Feltet skal ha følgende fortrykte tekst:

”Undertegnede (gjeldsovertagende arvinger legitimert iht. skifteattesten, advokat, statsautorisert eiendomsmegler eller annen med fullmakt fra de gjeldsovertagende arvinger) bekrefter at ovenstående opplysninger er riktig og er kjent med straffeansvaret ved avgivelse av uriktige opplysninger til offentlig myndighet.”

Feltet skal inneholde et antall rubrikker for ”Sted” og ”Underskrift”.

Merknader til forslag til forskrift om registrering av rettserverv i andeler i borettslag

Merknad til § 1

Paragrafen gjelder godkjennings- og tildelingsvilkår, jf. lovens § 6-1 andre ledd. Lovens § 6-1 andre ledd forutsetter en godkjenningsordning. Godkjenningsordningen og eierskapsbegrensningen er absolutte vilkår.

I *første ledd* fremgår det hva målsetningen med registeret skal være, og i *tredje ledd* de tvungne hensyn (skal) og de nøytrale(kan). At det ikke kan tas utenforliggende hensyn er unødvendig å si. For å sikre oppfylling av lovens formål, og at forutsetninger som lå til grunn for innvilgelsen av søknad ikke blir brutt, er det gitt anledning til å stille vilkår, for eksempel ved brudd på uttalt lokalisering eller brudd på reglene i § 2.

Ved at det må søkes om godkjennelse er det ikke tilstrekkelig alene å melde fra at man har opprettet et register. Det forutsettes at departementet godkjenner den enkelte søker ved enkeltvedtak som kan påklages. Det vil da skje til Kongen med mindre departementet delegerer godkjenningsretten til et annet organ.

Forbudet mot at et borettslag selv eller dets forretningsfører kan være registerfører er hensynet til habilitet. Det er derimot ikke noe til hinder for at et borettslag eller dets forretningsfører eller et boligbyggelag alene eller sammen med andre eier et selskap som oppretter et borettsregister.

Uttrykket ”driver” kan muligens fremstå som noe uklart. Det siktes ikke til eierskapet. Borettslag og boligbyggelag kan eie et selskap som driver et borettsregister. Med *driver* siktes til det operasjonelle. Registerfører forbeholdes den person som innehar denne kompetanse.

Tinglysingsloven § 4a. er brukt som mal i *sjette ledd*. Det er likevel ikke åpnet for registrering av elektroniske dokumenter nå, herunder bruk av elektroniske signaturer. Etter at man har vunnet erfaring med bruk av elektroniske signaturer m.v. i andre registre, tar departementet sikte på å tilrettelegge for registrering av elektroniske dokumenter også i borettsregistre. Det arbeides konkret med bruk av elektroniske dokumenter i et prosjekt i regi av Brønnøysundregistrene.

I *sjette ledd* ligger at registeret må føres i en elektronisk form som gjør at det er kompatibelt med andre – dvs. kan konverteres maskinelt direkte til en annen aktør uten vesentlige kostnader.

Det presiseres at det ikke er de registrerte opplysningene i et borettsregister som en driver kan overdra til et annet register (aktør), se § 5 nedenfor. Den nye registerdriver må ha departementets samtykke for å benytte opplysningene i det register vedkommende overtar. Den tidligere driver kan overdra sin software, infrastruktur m.v., men kan bare overføre de registrerte opplysningene med departementets samtykke.

Merknad til § 2

Bestemmelsen inneholder vilkår for valg av registerfører, jf. lovens § 6-1 andre ledd.

Lovens § 2-3 i.f. gir valgrett for borettslaget mht. hvilket borettsregister man ønsker å la seg registrere i. Det skal være kontraheringsplikt av konkurransehensyn. Ingen skal kunne opprette et borettsregister for bare å være registerfører for noen utvalgte borettslag.

Det følger av lovens § 6-1 at borettslaget har en plikt til å registrere andelene i et borettsregister, men det kan ikke ses å være noen sanksjoner i loven mot det styre som ikke følger opp. Det har man heller ikke i tinglygingsloven, men forskjellen er at tinglysingen er frivillig. Det er neppe anledning til å fastsette sanksjoner i en forskrift hjemlet i lovens § 6-1 andre ledd. Sanksjoner kan derimot tas inn i vilkår satt med hjemmel i forskriften § 1 tredje ledd tredje punktum.

Merknad til § 3

Bestemmelsen inneholder vilkår for valg av registerfører og registreringsvilkår, jf. lovens § 6-1 andre ledd.

Det er vurdert å si noe om hvilket organ i borettslaget som avgjør hvilket register andelene skal registreres i for eksisterende borettslag, men utvalget har kommet til at det er unødvendig. Dette overlates til det enkelte borettslag selv å avgjøre. Uansett vil generalforsamlingen være høyeste kompetanseorgan.

Første ledd må ses i sammenheng med lovens § 2-9 hvor det for borettslaget er en frist på 3 måneder etter stiftelsen til å melde seg til registrering i Foretaksregisteret. Før dette skjer bør andelene være registrert i vedkommende borettsregister.

Det må være adgang til å bytte register, for eksempel fordi man er misfornøyd eller registeret legges ned eller varsles nedlagt. Det bør imidlertid være en rimelig oppsigelsestid på 6 måneder, samtidig som registerbytte bare bør kunne skje i tilknytning til et årsskifte. Dersom et register nedlegges, mister godkjenning eller går konkurs, skal ikke oppsigelsesfristen gjelde.

Siste ledd tar fortrinnsvis sikte på tiden etter nyinnmelding eller konvertering etter lovens ikraftsettelse. Det borettsregister andelene blir registrert i vil måtte investere en del ressurser i dette, og som er rimelig at registeret får avskrevet over en periode. Ønsker borettslaget å bytte register før det er gått to år, må det finne seg i å betale et gebyr. Størrelsen kan selvsagt diskuteres. Arbeidsgruppen foreslår 5 ganger rettsgebyret som utgjør pr. i dag 3.700 kr.

Merknad til § 4

Kompetansekravet følger av lovens § 6-1 fjerde ledd og er det samme som i tinglygingslovens § 1 første ledd når tinglysingen i fast eiendom overføres til Statens kartverk. Det anses unødvendig å nevne at det som tilsvarer juridisk embetseksamen er en mastergrad.

Delegasjonsadgangen m.v. i andre ledd er den samme som i tinglysingsloven § 1 tredje ledd jf. tgl. forskriftens §1.

Det bør være slik at registerføreren skal ha nærhet til registerets saksbehandlere. De må være lokalisert på samme sted, dvs. at man ikke uten videre kan ha registreringspersonell geografisk spredt utover landet og en registerfører for eksempel i Bodø. Så lenge man benytter papirdokumenter bør dette i alle fall ikke godtas. Når man senere kan bruke elektroniske dokumenter kan man dog tenke seg at registerfører kan sitte sentralt og overvåke og godkjenne registreringene. På den annen side kan et register gjerne ha flere registerførere, men de må da alle ha nødvendig kompetanse. Disse bør kunne lokaliseres på ulike geografiske steder.

Tinglysingsloven § 2 er brukt som mal for habilitetsreglene, likevel slik at habilitetspørsmål avgjøres av departementet.

Merknad til § 5

Bestemmelsen inneholder vilkår for bortfall av godkjenning som driver av register, jf. lovens § 6-1 andre ledd.

Som en konsekvens av at registeropplysningene tilhører staten, jf. lovens § 6-1 tredje ledd, er det ikke snakk om overdragelse (salg) av et register, men kun overføring av retten til å drive registeret til en ny aktør som er godkjent. Eiendomsretten gjelder registeret i maskinlesbar form, dvs. det elektroniske registeret, jf. forskriften §1 sjettede ledd.

Overføring av registeret kan være aktuelt ved frivillighet første ledd, ved tvang fordi tillatelse trekkes tilbake jf. andre ledd, ved oppbud tredje ledd eller ved konkurs fjerde ledd.

Ved tilbaketrekning av rett til å drive borettsregister stilles det ikke krav til at misligholdet må være vesentlig, jf. andre ledd. Ikke ethvert mislighold bør føre til at registeret mister godkjennelse, men dette bør skje før det foreligger ”vesentlig mislighold”.

I femte ledd forutsettes det at registeret er ført elektronisk slik at databasen lett kan flyttes fysisk. Det er naturlig at det register som må gi fra seg registeropplysningene (dvs. registeret), får kompensasjon ettersom den som overtar slipper å foreta registrering av opplysningene på nytt. Dette forutsetter dog at registeret er laget slik at det lar seg konvertere i maskinlesbar form. Kan det ikke det, vil det ha liten verdi for andre.

Arbeidsgruppen har ikke foreslått krav om samtykke fra departementet dersom det skjer en overdragelse av aksjene i det selskap som driver et borettsregister. Det kunne man stille krav om.

Merknad til § 6

Bestemmelsen regulerer hva registeret skal inneholde og ikke tilgjengeligheten til opplysningene. Krav om tilgjengelighet er regulert i §§ 26 flg.

Arbeidsgruppen mener det er hensiktsmessig å ha med en knyttingsmulighet til borettslagets faste eiendom(mer) gjennom disses kommunenr/gnr/bnr. Dette vil

være fordelaktig for eksterne brukere av registrene og sannsynligvis også for GAB.

I *bokstav i* er det åpnet for at der det gjennom blankettforskriften eller på annen måte er bestemt at borettsregisteret – på samme måte som grunnboken gjør det – skal inneholde statistikkopplysninger (SSB) og opplysninger til bruk i GAB.

Alternativt forslag

Forslaget er kommet inn etter ønske fra Statens Kartverk som ønsker at opplysningene i borettsregistrene skal bli en del av den samlede eiendomsinformasjonen. Man ser for seg at borettsregistrene skal overføre opplysninger til GAB, og ha rett til å overføre relevante opplysninger fra GAB. Tilgangen vil kunne være gratis som motytelse for å levere opplysninger.

Et notat fra Statens Kartverk følger som trykt vedlegg til forskriftsforslaget.

Merknad § 7

Bestemmelsen inneholder registreringsvilkår, jf. lovens § 6-1 andre ledd jf. § 6-2 første ledd og § 6-3 tredje ledd.

Bestemmelsen i første ledd tilsvarer tinglysningsloven § 12. Kravet til skriftlighet og at det skal være i original følger av uttrykket ”dokument”.

Tinglysning av private beslagforbud omhandles i dekningsloven §§ 3-1 flg. Dette er ikke tatt med i overgangsreglene til borettslagsloven, men er formentlig tilstrekkelig å vise til ved forskriften at det som gjelder for tinglysning også gjelder for registrering i borettsregister. I § 3-3 om rettsvern for beslagforbud og rådighetsinnskrenkninger fremgår at disse skal tinglyses i grunnboken eller registreres i tilsvarende register. Borettsregisteret vil etter arbeidsgruppens syn kunne være et slikt tilsvarende register, men for å gjøre dette helt klart har departementet foreslått en presisering i dekningsloven.

Ettersom loven direkte regulerer krav til registrert eiers samtykke og eventuell ektefelles samtykke, anses det ikke nødvendig å si noe om dette i forskriften, utover at det er hensiktsmessig å presisere at for særskilte samtykker og fullmakter gjelder de samme formkrav, for eksempel til vitnebekreftelse som om samtykket var gitt direkte på det originale dokument, jf. tredje ledd.

Det følger av borettslagslovens §§ 4-4 og 4-5 at det kan være vilkår for eierskifte eller at erververen må godkjennes som ny eier. Det anses ikke hensiktsmessig at registerfører skal kontrollere at eierskiftet er lovlig i den forstand at vedkommende erverver kan være eier av andel og eventuell godkjenning av laget foreligger, i andre tilfeller enn hvor laget har latt registrere det som et registreringsvilkår. Det kan vel tenkes at det kan være kompliserte rettsspørsmål som må avgjøres om hvorvidt en andel er lovlig ervervet og/eller om godkjenning er nødvendig eller pliktes gitt. Dette bør ikke registerfører gå inn i, jf. de prinsipper som gjelder for tinglysning i fast eiendom (”tinglysningsmyndigheten skal ikke avgjøre kompliserte rettsforhold”).

Det vil ikke oppstå noen uopprettelig skade selv om et erverv av andel blir registrert i strid med gjeldende regler i § 4-1 eller vedtektene i § 4-4. Her kommer § 4-8 om tvangssalg inn. Borettslaget kan kreve tvangssalg av andelen og reglene i

tvangsfullbyrdelsesloven kommer til anvendelse. Begjæringen om tvangsalg vil bli registrert i borettsregisteret som heftelse og varsel til eventuelle tredjemenn i god tro.

Femte ledd er tatt med etter ønske fra Statens Kartverk.

Merknad til § 8

Bestemmelsen inneholder registreringsvilkår, jf. lovens § 6-1 andre ledd jf. § 6-3 tredje ledd.

Bestemmelsen bygger på tinglysningsforskriften § 2, jf. blankettforskriften. Bakgrunnen for opprettelsen av ordningen med standardiserte blanketter i tinglysningsingen, var overgangen til elektronisk grunnbok. Det var da hensiktsmessig å ha blanketter som var bygd opp tilsvarende registreringsbildene på skjermene, samtidig som man fjernet de opplysninger/vilkår som ikke skulle tinglyses/var gjenstand for tinglysning. Det samme gjør seg gjeldende her.

Nr. 1 vil være det skjema borettslaget sender inn ved førstegangsregistrering av andelene (noe i likhet med begjæring om opprettelse av eierseksjoner), nr. 2 tilsvarende skjøte, nr. 3 er pantdokument og nr. 4 knyttes til eiendomsovergang ved arv.

Identifikasjonen av andel bør være borettslagets navn og andelens nummer. Det vil selvsagt også være mulig for de enkelte register å gi entydige nummer for de registrerte borettslagene som det kan vises til.

Som det fremgår av alternativt forslag til § 6 andre ledd ønsker Statens Kartverk at det forskriftfestes at andelsnummer skal fastsettes av kartverket eller en annen myndighet.

Merknad til § 9

Bestemmelsen inneholder registreringsvilkår, jf. lovens § 6-1 andre ledd jf. § 6-3 tredje ledd.

Bestemmelsen følger stort sett tinglysningsforskriften § 3. Ettersom Notarius Publicus ved domstolene i praksis ikke gir notariusbekreftelse på dokumenter til bruk i Norge, er denne muligheten ikke tatt med i første ledd.

Tredje ledd ivaretar hensynet til bekreftelse av underskrift for ektefellen/registrert partners underskrift hvor dette kreves etter ekteskapsloven § 32.

Det kan selvsagt spørres om man bør ha en ”ubetenkelighetsregel” i fjerde ledd, slik man har for tinglysning av fast eiendom, men arbeidsgruppen mener det bør åpnes for bruk av skjønn. Det får være opp til registerfører hvordan denne vil regulere sin delegasjon når det gjelder slikt skjønn.

Merknad til § 10

Bestemmelsen inneholder registreringsvilkår, jf. lovens § 6-1 andre ledd jf. § 6-3 tredje ledd. Tinglysningsforskriften § 4 er brukt som mal.

I tredje ledd er det gått lenger enn i tinglysingsforskriften. Av hensyn til tilgjengelighet og brukernes mulighet for sammensetning av opplysninger bør fødsels/org. nummer være registrert i søkbart felt for alle rettighetshavere (eiere, panthavere m.v.) I tinglysingsforskriften kreves ikke pr. i dag angivelse av fødsels- eller organisasjonsnummer for enhver rettighetshaver, for eksempel en kreditor.

Tinglysingsforskriftens uttrykk ”dagboknummer” er erstattet med ”dokumentnummer”, som er det samme som vil bli innført i det nye tinglysingssystemet REGIN@.

Merknad til § 11

Bestemmelsen inneholder registreringsvilkår, jf. lovens § 6-1 andre ledd jf. § 6-3 tredje ledd.

Tinglysingsforskriften § 4a er brukt som mal, men det er åpnet for at det ikke er nødvendig for rekvirenten å fremlegge dokumentasjoner for kompetanse, fødsels/organisasjonsnummer m.v., men at registeret selv kan innhente dette mot særskilt gebyr, jf. sjette ledd. Man kan også tenke seg at dette innkalkuleres i det faste registreringsgebyr. Dette krever oppkobling fra registeret mot Brønnøysundregistrene, Det sentrale personregister m.v.

Merknad til § 12

Bestemmelsen inneholder registreringsvilkår, jf. lovens § 6-1 andre ledd jf. § 6-3 tredje ledd. Tinglysingsforskriften § 5 er mal.

Merknad til § 13

Bestemmelsen inneholder registreringsvilkår, jf. lovens § 6-1(2 jf. § 6-3 tredje ledd. Tinglysingsforskriften § 6 er mal.

Det vil være opp til vedkommende register å bestemme om man vil kreve papirgjenpart av dokumenter til registrering, om man vil sørge for papirgjenpart selv eller sørge for at gjenpart blir lagret elektronisk (for eksempel skannet).

Kravet om at visse grupper må bekrefte gjenpartenes riktighet vil lette kontrollarbeidet ved registeret, idet man da ikke trenger å kontrollere gjenpartene.

Merknad til § 14

Bestemmelsen inneholder registreringsvilkår, jf. lovens § 6-1 andre ledd jf. § 6-3 tredje ledd. Tinglysingsforskriften § 7 er mal.

I tinglysingsammenheng forsøker man å oppbevare minst mulig av hjelpedokumenter. Utgangspunktet bør være at når registerfører har kontrollert at vilkårene for registrering er til stede, så fatter han et vedtak om registrering. I ettertid må man så legge til grunn at dette vedtak er riktig og basert på at gjeldende regler er fulgt. Det må være den som mener at registreringen er feil eller ugyldig som må bevise at vilkårene ikke var til stede. Slik sett vil det bare være i helt

spesielle tilfeller – for eksempel hvor det utøves et skjønn som ikke er innenfor det tradisjonelle, at det kan være behov for å kunne dokumentere dette i ettertid.

Merknad til § 15

Bestemmelsen inneholder registreringsvilkår, jf. lovens § 6-1(2) jf. § 6-3 tredje ledd. Tinglysingsforskriften § 8 er mal.

Pris for de tilbudte tjenester vil være et av de elementer som de ulike aktører kan konkurrere på. Derfor bør det være fri prisfastsettelse.

Det arbeides nå med å innføre etterskuddsvis betaling av rettsgebyret i tinglysingen. Dette vil være et "must" når man skal gå over til å bruke elektroniske dokumenter.

Det bør være opp til det enkelte register å velge betalingsform. Det er neppe nødvendig å fastsette i forskriften at det kan kreves forsinkelsesrente og evt. tilleggsgebyr om rekvirenten ikke betaler i tide.

Overfor de som ikke betaler på etterskudd er registeret henvist til ordinær betalingsinndrivning.

Merknad til § 16

Bestemmelsen inneholder registreringsvilkår, jf. lovens § 6-1 andre ledd jf. § 6-3 tredje ledd. Tinglysingsforskriften § 9 er mal.

Lovens § 6-4 første ledd forutsetter at dokumenter skal registreres samme dag som de mottas. Dette kan neppe forstås slik at ethvert dokument uavhengig av om det er beheftet med feil har krav på å bli registrert og få prioritet fra denne dagen.

Opplistingen av typetilfeller skal sikre at et dokument får riktig prioritet ved at ikke enhver feil/mangel skal føre til tilbakesending uten registrering. Det er således bare visse alvorlige feil/mangler som hindrer registrering. For øvrige mindre feil/mangler forutsettes at dokumentet registreres, og at det tas skritt for at feilen rettes, eventuelt ved en utlånsordning.

Tinglysingsforskriften har pr. i dag ikke en slik håndhevingsregel, men en tilsvarende som den foreslåtte praktiseres ved flere tinglysingskontorer.

Merknad til § 17

Bestemmelsen inneholder registreringsvilkår, jf. lovens § 6-1 andre ledd jf. § 6-3 tredje ledd. Tinglysingsforskriften § 10 er mal.

I § 6 under borettsregisterets innhold er det tatt inn hvilke opplysninger som skal registres ved første gangs registrering av andelene i registeret. Dette vil også være førende for hvorledes registeret må bygges opp. De samme opplysninger kan også registreres enkeltvis senere uten at dette er nødvendig å si uttrykkelig. Det som er nevnt i § 17 er ytterligere opplysninger som anses hensiktsmessig at registeret viser. Kravet om at overdragelsessum skal oppgis er tatt med av statistikkhensyn.

Merknad til § 18

Bestemmelsen inneholder registreringsvilkår, jf. lovens § 6-1 andre ledd jf. § 6-3 tredje ledd. Tinglysingsforskriften § 11 er mal.

Lovens § 6-4 første ledd annet punktum legger opp til samme ordning som i tinglysing for fast eiendom, nemlig at prioriteten regnes fra et klokkeslett den ene dagen til samme klokkeslett den neste.

Dokument til registrering i et borettsregister skal fortrinnsvis registreres samme dag som det mottas, men det må være åpning for at forsinkelser kan oppstå.

Varsel til departementet eller en tilsynsmyndighet dersom det oppstår forsinkelser over en viss tid, bør kreves. Ved en slik ordning kan man følge opp kvaliteten og mulige mislighold.

Merknad til § 19

Bestemmelsen inneholder registreringsvilkår, jf. lovens § 6-1 andre ledd jf. § 6-3 tredje ledd. Tinglysingsforskriften § 12 er mal.

I tinglysingssammenheng er dette grunnlaget for at man krever fremlagt firmaattester, fullmakter m.v. Det vil være opp til de enkelte borettsregistre å knytte seg opp mot andre offentlige og private registre hvor opplysninger kan innhentes, og på den måten fritta rekvirenten for å fremskaffe nødvendige dokumentasjoner som finnes i disse.

Merknad til § 20

Bestemmelsen inneholder registreringsvilkår, jf. lovens § 6-1 andre ledd jf. § 6-3 tredje ledd. Tinglysingsforskriften § 13 er mal.

Status for et dokument levert til registrering skal fremkomme. Lovens § 6-4 andre ledd forutsetter at en registrering kan være foreløpig, og fastsetter at det skal fremkomme om en registrering er foreløpig inntil den er endelig godkjent. Dette vil tilsvare statusen ”ikke konferert” i tinglysingen.

Opplistingen i tredje ledd finnes ikke i tinglysingsforskriften, men følges i praksis ved mange tinglysingskontorer. Dette er mindre feil/mangler som åpenbart ikke bør forhindre at dokumentet får prioritet fra innleveringsdagen. Regelen må ses i sammenheng med § 16 foran for de ”absolutte” feil som hindrer registrering. Mellom disse grupper kan det være andre feil/mangler som det bør være opp til den enkelte registerførerers skjønn å avgjøre om skal få betydning for prioriteten eller ikke, dvs. om dokumentet skal tilbakesendes uten registrering eller tas inn og sørges for blir rettet.

Merknad til § 21

Bestemmelsen inneholder registreringsvilkår, jf. lovens § 6-1 andre ledd jf. § 6-3 tredje ledd.

Det er her lagt opp til forvaltningsklage til departementet, samtidig som det åpnes for at departementet kan delegere klagebehandlingen til en klagenemnd.

Merknad til § 22

Bestemmelsen inneholder registreringsvilkår, jf. lovens § 6-1 andre ledd jf. § 6-3 tredje ledd. Tinglysingsforskriften § 17 første og tredje ledd er mal.

Attesten tilsvarer tinglysingsstempel og signatur fra registerfører eller den som er delegert myndighet til å godkjenne registrering av vedkommende dokument. Av ordenshensyn bør det fremgå om vedtak er gjort ”etter fullmakt”.

Andre ledd refererer seg til tvangsforretninger, dvs. dokumenter hvor det ikke er krav om at registrert eier skal ha samtykket i registreringen. Viser det seg at tvangsforretningen er rettet mot en annen enn den som registeret utpeker som eier av andelen, foreligger ”vanhjemmel”, og dette må anmerkes på attesten slik at rekvirenten får et varsel og kan ta de nødvendige skritt.

Merknad til § 23

Bestemmelsen inneholder registreringsvilkår, jf. lovens § 6-1 andre ledd jf. § 6-3 tredje ledd. Bestemmelsen bygger på tinglysingsloven § 11 og tinglysingsforskriften §17 fjerde og femte ledd.

Det bør være opp til det enkelte register å foreta den konkrete utforming av attesten om foranstående og likeprioriterte heftelser, men de samme minimumskrav som stilles i tinglysingen bør også gjelde her. For brukerne vil gjenkjennelsen og likebehandling formentlig være viktig.

Merknad til § 24

Bestemmelsen inneholder registreringsvilkår, jf. lovens § 6-1 andre ledd jf. § 6-3 tredje ledd.

Tinglysingsforskriften § 18 er mal, dog gis det der ikke noe pålegg om sletting av eget tiltak. Registerfører bør imidlertid ha en slik plikt. En er kjent med at i dagens ordning har vært vanskelig å få forretningsførere til å slette utleggsforretninger av eget tiltak når rettsvernet tilsynelatende er foreldet. Arbeidsgruppen mener at forslaget i andre ledd ikke går lenger enn at registerfører er pliktig til å slette etter oppfordring.

Det forutsettes at alle slettede registreringer kan gjenfinnes i den historiske databasen, jf. første ledd.

Slettede dokumenter bør gis stempel på forsiden ”slettet i registeret” sammen med registreringsattesten nevnt i § 22 foran.

Merknad til § 25

Bestemmelsen inneholder registreringsvilkår, jf. lovens § 6-1 andre ledd jf. § 6-3 tredje ledd. Tinglysingsforskriften § 19 er mal.

Merknad til § 26

Bestemmelsen inneholder registreringsvilkår, jf. lovens § 6-1 andre ledd. Tinglysingsforskriften §§ 20 og 23 er mal.

Konkurranseshensynet tilsier at registerfører selv må avgjøre hvordan oppsettet for utskrift fra registerdatabasen skal se ut. Herunder kan data som ikke er av betydning som informasjon om de forhold som er registrert unnlates tatt med på utskriften.

Det forutsettes videre at registerfører kan inngå avtale med selskaper som mot vederlag kan gi ubekreftede utskrifter og andre papirutskrifter enn nevnt i foregående ledd, og inngå avtale med brukere om direkte oppslag mot borettsregisterdatabasen. Dette vil være salgsprodukter, jf. situasjonen for Norsk Eiendomsinformasjon.

Det er ikke kurant å offentliggjøre fullt fødselsnummer på utskrifter eller skjerm til det alminnelige publikum. Det antas at Datatilsynet må kobles inn for å få godkjennelse for at profesjonelle brukere kan få slik tilgang. Det vises til personopplysningsloven § 12.

Merknad til § 27

Bestemmelsen inneholder registreringsvilkår, jf. lovens § 6-1 andre ledd jf § 6-4 første ledd. Tinglysningsforskriften §§ 22 er mal.

Det følger av lovens § 6-4 første ledd at registrering skal skje samme dag som kravet om registrering kommer inn (dokumentet mottas), men at registreringen likevel skal skje den påfølgende dag dersom kravet kommer inn senere enn et klokkeslett som skal fastsettes i forskrift. Det antas mest hensiktsmessig at man bruker samme klokkeslett som i tinglysningsingen.

Det bør tilligge registerfører å fastsette kortere ekspedisjonstid. Dette vil kunne være et konkurransevilkår, men det bør være et ufravikelig krav at prioriteten skal kunne sikres helt til kl 1400 selv om ekspedisjonen stenger tidligere. På dager hvor den alminnelig kontortid er kortere enn til kl 1400, for eksempel julaften m.v. regnes prioriteten til det klokkeslett man stenger.

Det er mulig tredje og fjerde ledd er unødvendige idet konkurransen vil regulere hvilken servicegrad de enkelte register vil legge seg på.

Merknad til § 28

Bestemmelsen inneholder registreringsvilkår jf. lovens § 6-1 andre ledd. Tinglysningsforskriften § 23 er mal.

Personopplysningslovens § 18 annet ledd a) antas også å omfatte et borettsregister, og da har man krav på å få vite hva som er registrert om en selv.

Merknad til § 29

Bestemmelsen inneholder registreringsvilkår, jf. lovens § 6-1 første ledd.

De opplysninger det siktes til er opplysninger som pålegges gitt i overdragelsesdokument av hensyn til GAB eller SSB (statistikk).

Det legges opp til andre regler her enn for tinglysningsingen, jf. tinglysningsforskriften § 24 ettersom driverne av borettsregistre skal konkurrere, og de da selv må kunne

avgjøre hvem som skal ha tilgang til databasene. Det ligger selvsagt en begrensning i de tillatelser registeret må ha fra Datatilsynet. Dette vil for eksempel gjelde hvor et borettsregister vil samkjøre sitt register med andre registre dersom vedkommende borettsregister tilføres nye opplysninger, eller samkjøringen inneholder personnavn eller fødselsnummer.

Andre ledd og tredje ledd er tatt med etter ønske fra Statens Kartverk.

Merknad til § 30

Bestemmelsen inneholder organiseringsvilkår, jf. lovens § 6-1 andre ledd.

Det må være registerfører som avgjør sikkerhetsnivå. Dette vil avspeile kvaliteten på registeret og slik sett være et konkurransevilkår.

Tredje ledd om taushetsplikt er hentet fra GAB forskriften.

Merknad til § 31

Bestemmelsen inneholder regler om garanti for erstatningskrav, jf. lovens §§ 6-1 andre ledd og 6-16 første og andre ledd.

For tinglysningsfeil er staten ”selvassurandør”. For private registereiere er det nødvendig med en garantiordning.

Garantiens størrelse bør være proporsjonal med antallet andeler som er registrert. Dette vil reflektere størrelsen på et mulig erstatningskrav. Dersom man setter det samme garantibeløp for alle, må dette settes høyt. Det vil da formentlig være ”konkurransedrepende” fordi premien vil være så vidt stor at trolig bare helt store registre kan make det.

Det anses ikke hensiktsmessig å fastsette garantibeløpene i forskriften, men i stedet overlate dette til departementet som en del av godkjenningen, jf. § 1 tredje ledd tredje punktum.

For registereiere vil det sannsynligvis være mulig å inngå avtale med forsikringsselskap om garanti som gjelder de til enhver tid antall andeler slik at premien beregnes i ettertid. Dette er for eksempel ordningen for bobestyrerne ved de store skifterettene har med Storebrand. De betaler et minstebeløp og avregner premien endelig når de ser hvor stort boet blir.

Merknader til forslag til forskrift om standardisert oppsett for blanketter til registrering i borettsregister

Vedlagt følger eksempler som viser hvordan nevnte dokumenter kan utformes (vedlegg 1).