

Det kongelige kommunal – og moderniseringsdepartement
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

Ambita AS
Henrik Ibsens gate 100
Postboks 2923 Solli
0230 Oslo

06.11.2019

+47 24 13 35 00
info@ambita.com
ambita.com

NO 945811714 MVA

Deres ref. 19/3372-10

INNLEDNING

Vi viser til høring datert 25. september 2019 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet med forslag til endringer i tinglysingsforskriften og forskrift om utlevering mv. av opplysninger fra grunnboken og matrikkelen.

Ambita AS (Ambita) er et teknologiselskap som leverer digitaliseringsløsninger for eiendomsmarkedet. Vi står bak flere sentrale løsninger som sikrer en effektiv og åpen bolighandel i Norge. Oppdatert informasjon fra grunnbok og matrikkel er sentrale faktorer i flere av våre tjenester.

Ambita vil i det følgende kommentere på forslaget om endringer i tinglysingsforskriften som gir adgang til å stenge grunnbok og matrikkel for mottak og registrering av elektroniske og papirbaserte dokumenter.

OVERORDNET OM FORSLAGET

Departementet foreslår en ny bestemmelse i tinglysingsforskriften § 22a, som i forbindelse med større vedlikehold eller omlegginger gir tinglysingsmyndigheten mulighet til å stenge for mottak og registrering av både elektroniske og papirbaserte dokumenter i den perioden som anses nødvendig av hensyn til det arbeidet som skal utføres. Tinglysingsmyndigheten skal varsle brukerne om planlagt stenging i god tid om mulig.

I høringsnotatet fokuseres det på det forestående behovet for å gjøre endringer i matrikkelen og grunnboken som følge av kommunereformen. Ambita har forståelse for at dette er et omfattende arbeid. Forskriftshjemmelen som foreslås er likevel generell og vil kunne ha betydning for en rekke fremtidige situasjoner. Slik Ambita ser det, er det derfor nødvendig å vurdere disse to spørsmålene hver for seg.

STENGING AV MATRIKKELE OG GRUNNBOK I FORBINDELSE MED KOMMUNEREFORMEN

KONSEKVENSER

I høringsnotatet vurderes konsekvensene for tinglysingsmyndigheten og i noen grad kommunene. Ambita kan ikke se at de samfunnsmessige konsekvensene utover dette er vurdert, utover at departementet fastslår at det er «av stor samfunnsmessig betydning at tinglysingssystemet er tilgjengelig for publikum».

Statistikk fra Ambita viser at det i fjor ble tinglyst 10.314 dokumenter (hvorav 2.233 var elektronisk innsendt) i grunnboken i perioden fra 27. desember kl. 20 til og med 1. januar (dokumenter generert som følge av kommunereformen 2019 er ikke talt med). Tilsvarende viser vår statistikk at det ble opprettet 2.801 nye eiendommer, 965 nye adresser, 2.101 nye bygninger og bygningsendringer, og 3.294 nye bruksenheter i

perioden fra 13. desember kl. 18 til og med 31. desember. I tillegg til dette kommer alle endringer og korreksjoner utført i grunnboken og Matrikkelen i disse periodene.

Muligheten til å opprette/endre eiendommer, adresser og bygninger vil være stengt i ni virkedager. Muligheten til å tinglyse hjemmelsoverganger med krav til egenerklæring og konsesjon vil være stengt i to virkedager for dokumenter innsendt per papir, og 19 dager elektronisk. Muligheten for tinglysing av papirdokumenter vil være stengt i to virkedager, og for elektronisk innsendte dokumenter i fem virkedager.

Den i høringsnotatet varslede nedstengingen ved årsskiftet 2019/2020 vil ha betydning for omsetningen av eiendom i Norge, både for privateiendom og næringseiendom. Særlig gjelder dette siden det stenges for elektronisk tinglysing av hjemmelsoverganger med krav til konsesjonsavklaring for en periode på 19 dager. En stor del av omsetningene krever slik avklaring (ca 40%).

Det er derfor svært viktig at informasjonen om dette fra tinglysingsmyndigheten er utfyllende, og ikke minst at den distribueres i tilstrekkelig tid i forveien til alle berørte parter (banker, eiendomsめglere, boligbyggere etc.). Vi er nå i november måned, så dette haster.

Ambita savner også en vurdering av konsekvensene for andre offentlige registre og integrasjoner med disse når matrikkelen og grunnboken ikke kan oppdateres.

ALTERNATIVER

Gitt konsekvensene etterlyser Ambita en noe mer utdypende vurdering av alternativer for mottak av dokumenter i perioden. Utvikling av forbedret funksjonalitet for mottak og tidsverifikasjon i Altinn er nevnt, men blir kort avfeid i høringsnotatet. Det er mulig at slik funksjonalitet vil kunne ha merverdi også for andre situasjoner, slik at en slik investering kan rettferdiggjøres.

DEN FORESLÅTTE FORSKRIFTSENDRINGEN

HJEMMELSSPØRSMÅLET

Hjemmelen for å stenge for registrering foreslås gitt i forskrift. Som departementet skriver, fremkommer det av tinglysingsloven § 7 at et dokument skal tinglyses når det kommer inn. Departementet skriver videre at den planlagte nedetiden for grunnboken «kunne anses å være i strid med bestemmelser om at dokumenter skal registreres den dagen/klokkeslettet de kommer inn».

Ambita er i tvil om man i forskriften kan fastsette en bestemmelse som fraviker lovens hovedregel. Forskriftshjemmelen i lovens § 7 er begrenset til å fastsette klokkeslett og krav til at opplysninger og attester skal gis på fastsatt måte, samt regler om gjenpart av hjelpedokument. Heller ikke den generelle forskriftshjemmelen i § 38 gir adgang til å *fravike* bestemmelser i loven, men gir anledning til å gi utfyllende regler til gjennomføring av den. En stenging vil nettopp ha den konsekvensen at et (papir)dokument ikke tinglyses når det kommer inn, samt at muligheten for å tinglyse elektroniske dokumenter som loven fastsetter ikke har noen realitet i perioden. Ambita anbefaler følgelig at hjemmelsspørsmålet vurderes nærmere.

TIL FORESLÅTT NY § 22A

Det foreslås en generell adgang til å stenge for mottak av både elektroniske og papirbaserte dokumenter. I lys av konsekvensene nevnt ovenfor anser Ambita at hjemmelen må tidsbegrenses, utover «i den perioden som anses nødvendig».

Markedet er nå i en omstilling hvor digital tinglysing ved boligomsetning vil bli tatt i bruk i økende grad. Mange av prosessene i en bolighandel er avhengige av tinglysing, både for å sikre megler, selger og kjøper. Når en stadig større del av tinglysing skjer digitalt vil konsekvensene av en stenging bli at mange av prosessene rundt bolighandler stopper helt opp.

Perioden for stengingen bør settes i antall dager og bør kombineres med en plikt for tinglysingsmyndigheten til å begrense stengingen til hva som er «strengt nødvendig» for å kunne utføre vedlikehold eller omlegginger.

Varsel til brukerne er en nødvendighet når grunnboken og matrikkelen stenges for oppdateringer. Vi ser derfor ingen grunn til at varslingsplikten skal relativiseres ved bruk av «om mulig». Dette gjelder i enda større grad hvor det er snakk om lengre stengingsperioder.

Vennlig hilsen

Hege Moe Tveit
Direktør produkt og forretningsutvikling

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.